

Bilaga 5 Värderingsinstruktion

JM AB och Tyresö kommun är överens om att byggrättsvärdet ska baseras på det genomsnittliga värdet efter värderingar utförda av två externa av varandra oberoende värderingsmän vid tidpunkten för laga kraft vunnit detaljplan. Kan parterna inte enas om val av värderingsmän skall dessa på begäran av någon part utses av Stockholms handelskammare. Skulle den ena värderingen överstiga den andra värderingen med mer än tjugo procent skall de två värderingsmännen utse en tredje oberoende värderingsman varvid Marknadsvärdet skall bestämmas såsom ett aritmetiskt medelvärde av de tre värderingarna.

För fastställande av byggrättsvärde för byggrätter inom DP Wättinge i Tyresö skall utvalda värderare få följande förutsättningar att arbeta utifrån. Värderingen skall presentera bedömt pris i kr per kvm ljus BTA med nyttjande enligt plankartans illustration samt JM:s ritningar på aktuellt kvarter. Värderingen skall utgå från att byggrätterna har vunnit lagakraft. Värderingen ska utföras när planuppdrag getts för det område som ska markanvisas till JM (preliminärt 2-3 år från markanvisningsavtalets tecknande) eller om annat överenskommes mellan parterna. Markpriset kommer att indexeras från värdetidpunkten fram till tillträde, se avsnitt **Indexering**. Värdesumman uttrycks i SEK per kvm ljus BTA.

Värderingen skall ta hänsyn till följande förutsättningar

- Byggrätt på totalt 15 000- 20 000 kvm BTA
- Parkering i garage eller det som parterna annars kommer överens om.
- Kvarteret per värderingstillfället att vara belastad med ett berg som Tyresö kommun ansvarar för att spränga bort. Att berget är bortsprängt är ett villkor för tillträde och marknadsvärdering ska avse mark utan berg.
- Anläggning av infrastruktur inom allmän plats inom planområdet kommer att genomföras av Tyresö kommun.
- Markförhållandena inom planområdet bedöms vara normala
- Detaljplan, planbeskrivning och kvalitetsprogram, samt kostnader enligt exploateringsavtal.

Värdebedömningen ska vidare baseras på att Tyresö kommun bekostar följande:

- Miljösanering ner till av Tyresö kommun godkända platsspecifika riktvärden.
- Eventuell rivning av befintliga byggnader och anläggningar/ledningar
- Kostnader för gator/vägar och ledningar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och såldes inte kommer att belasta köparen av marken.

Värdebedömningen ska vidare baseras på att köparen bekostar följande:

- Uppfyllnad vid behov från avlämnad nivå.
- Husproduktion och färdigställande av tomtmark.
- Byggherrekostnader och anslutningsavgifter.
- Fastighetsbildning, stämpelskatt etc

Avkastningskalkyl

Om avkastningskalkyl används skall värderingen även ta hänsyn till köparen bekostar följande, inkl. moms:

- Produktionskostnader för hus ska baseras på att husen kommer innehålla flera våningar souterräng samt större andel mörk BTA än ett normal projekt pga den kuperade terrängen, samt att ytterväggen mot Granängsringen. kommer att vara tung för att kunna bära upp vägen. Vidare ska hänsyn tas i framräknade av produktionskostnad av Tyresö kommuns kvalitetsprogram samt om det är en eller två våningar garage under kvarteret. Som underlag för framräknade av produktionskostnader ska ritningar från JM AB på byggnaden samt Tyresö kommuns kvalitetsprogram ligga till grund.
- Grovplanering och infrastruktur inom tomtmark (ledningar mm)
- Utförande GA-yltor såsom lekplatser, parkeringar, planteringar, gångvägar
- Dagvattenhantering kvartersmark
- Byggherrekostnader såsom projektering, försäljning, lagfart och fastighetsbildning
- Anslutningsavgifter (El, fjärrvärme, VA, Fiber)
- Räntekostnader
- Marknadspris; Intäktsbedömning av flerfamiljshus

Beskrivning av ortsprisjämförelse

- Av värderaren redovisat ortprismaterial (inkluderat typ av avtal som förvärvet är genomfört på, t ex köp eller markanvisning) samt beskrivning hur dessa jämförelser gjorts med värderingsobjektet.

Indexering

Priset ska räknas upp från värderingstidpunkten enligt följande:

$$A = B + 20\% \cdot (C - D)$$

A = Pris på tillträdesdagen

B = Pris vid värdetidpunkten

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö uttryckt i kr/m² lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)