

Värdebedömning

Nacka Älta 10:46

1	UPPDRAGSBESKRIVNING	2
1.1	VÄRDERINGSOBJEKT	2
1.2	UPPDRAGSGIVARE	2
1.3	ÄGANDEFÖRHÅLLANDE	2
1.4	SYFTE	2
1.5	BESIKTNING	2
1.6	VÄRDETIDPUNKT	2
1.7	FÖRUTSÄTTNINGAR	2
1.8	ANSVAR	2
2	BESKRIVNING	3
2.1	TOMT OCH LÄGE	3
2.2	TAXERINGSINFORMATION	3
2.3	ORTSPRISMETODEN	3
2.3.1	JÄMFÖRELSEOBJEKT	3
2.3.2	PRISUTVECKLING	5
3	SLUTGILTIG BEDÖMNING	6

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Älta 10:46.

1.2 Uppdragsgivare

Nacka kommun genom Evelina Sandström.

1.3 Ägandeförhållande

Fastigheten ägs idag av Nacka kommun som upplåtit fastigheten med tomträtt till Mark & Bygg i Älta.

1.4 Syfte

Syftet är att få fram värdet av fastigheten i avröjt skick där markvärdet ska ligga till grund för omreglering av tomträttsavgäld samt utgöra underlag till friköpspris vid ett eventuellt erbjudande om friköp.

1.5 Besiktning

Besiktning på plats har skett 1 oktober 2020.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är oktober månad 2020.

1.7 Förutsättningar

Inför tomträttsupplåtelsen hade kommunen iordningsställt kvartersmark inom detaljplanen till en grovplanerad yta.

Fastigheten ska värderas utifrån befintligt skick, användning och detaljplan.

1.8 Ansvar

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktigheter i sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, olika myndigheter eller är hämtade från offentliga register. Fastighetsbeskrivningen avser att ge en översiktlig information om aktuell fastighet. Eventuell besiktning på plats syftar endast till att ge ett underlag för bedömningen av marknadsvärdet. Värdeutlåtandet fritar inte en eventuell köpare från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken (JB).

2 Beskrivning

2.1 Tomt och läge

Fastigheten uppgår till 1 037 kvm och befinner sig i Älta industriområde inom Nacka kommun. Fastigheten är planlagd som kvartersmark för småindustri och kontor enligt detaljplan 480 som vann laga kraft 2010-01-12. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad. Byggnaden är inte av intresse för värdering då fastigheten skall värderas i avröjt skick. Fastigheten har varit upplåten sedan 1 maj 2012 för ändamålet småindustri och kontor. Årlig tomträttsavgäld uppgår till 59 622 kr sedan tidpunkten för upplåtelsen.

2.2 Taxeringsinformation

Fastigheten är taxerade som industrienhet, annan tillverkningsindustri (426) med taxeringsvärde om 1 235 000 000 kr varav 250 000 kr utgörs av byggnadsvärde. Riktvärdeområdet för området uppgår till 950 kr/kvm. Området utgörs av hela Nacka exklusive Sicklaön varför det inte skall läggas alltför stor vikt på detta värdeområde.

2.3 Ortsprismetoden

Marknadsvärde bestäms med ledning av ortsprismetoden. Denna metod går ut på att hitta jämförbara försäljningar som sedan via nyckeltal eller, beroende på jämförbarhet, direkt jämförs med värderingsobjektet.

2.3.1 Jämförelseobjekt

Nedan presenteras de värderingsobjekt som hittats inom Älta industriområde sedan 2016. Alla försäljningar har skett av Nacka kommun som baserats på värderingar vid försäljningstillfället. Priset har uppgått till vad värderingarna kom fram till. Dessa köp är utmärkta jämförelseobjekt då de sålts inom samma industriområde. Dock skall tidsskillnaden beaktas. Objekten anses indikera en minsta nivå om 1 700 kr/kvm. Inga K/T-värden fanns registrerade för köpen.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
ÄLTA 10:38	Örkroken 3	2017-03-22	Källmossens fastighets AB	NACKA KOMMUN	1 730	1 685
ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	Tekno Fastighet i Nacka AB	NACKA KOMMUN	3 902	1 600
ÄLTA 10:61	Örkroken 21	2016-07-20	Hammersta Fastigheter AB	NACKA KOMMUN	11 200	1 600
Medel					5 611	1 628

Andra jämförbara köp inom Nacka sedan 2017 har skett inom Kummelbergets industriområde.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2016-04-19	2 085	1 390
SKARPNÄS 8:28	Stenhuggarvägen 9G	2020-03-06	2 483	1 655
Medel			2 284	1 523

Köpare och säljare utgjordes av privata aktiebolag. Skarpnäs 8:28 k/t-värde uppgick till 1,74. För Skarpnäs 8:20 fanns inget värde registrerat.

Samtliga jämförelseobjekten ovan anses utgöra en bra grund för att bedöma värdet på. Rent geografiskt är dessa objekt väl placerade. Fler objekt är dock önskvärt. För att uppnå detta har objekt inom jämförbara industriområden sökts i Stockholmsområdet från 2017 och framåt.

I Huddinge kommun inom Länna industriområde har fem köp skett sedan 2017, se tabell nedan. Detaljplanen har beteckning JK1, (Industri och kontor (dock högst 30% enbart kontor) med utnyttjandegrad 50%, byggnadsarea för högst uppta 50 % av fastighetsarea.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
CIRKELSÅGEN 3	Slipstenvägen 18	2019-03-05	8 900	3 049	-	2 919
GRÄSVRETEN 1:17	Upplagsvägen 18	2020-04-20	1 700	1 551	1,63	1 096
GRÄSVRETEN 1:17	Upplagsvägen 18	2017-07-05	1 700	1 551	-	1 096
KAPMASKINEN 6	Svarvarvägen 28	2019-11-20	3 077	1 227	1,29	2 507
Medel			3 844	1 845	1,46	1 905

Det är oklart varför Cirkelsågen 3 såldes för ett pris som sticker ut jämfört med de andra försäljningarna. Beaktande av denna försäljningen görs med försiktighet.

Inom Glömsta Dalen i Huddinge har två försäljningar skett utav typen småindustri med skyddskrav 50, 100 respektive 200 m samt kontor och handel med skrymmande varor, partihandel med lagervaror/personalbutiker. Utnyttjandegrad upp går till 50%, bruttoarean får max uppgå till 50 % av fastighetsarean.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
METEORSKUREN 8	Koronavägen 4	2017-05-30	Swefin Meteorskuren 8 AB	2 967	1 500	1 978
METEORSKUREN 6	Koronavägen 10	2017-04-05	Fastigheten Meteorskuren 6 KB	1 697	1 499	1 132
Medel				2 332	1 500	1 555

Båda fastigheterna såldes av Huddinge kommun.

Två försäljningar inom Albybergs verksamhetsområde i Haninge:

Kalsvik 16:25 sålt av Haninge kommun för ett pris om 1 800 kr/kvm den 6:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7426 kvm.

Kalsvik 16:27 sålt av Haninge kommun för ett pris om 2 000 kr/kvm den 4:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7842 kvm.

Detaljplanen för ovanstående Kalvik fastigheter medger mark för industriverksamhet samt kontor. Ingen begränsning för byggrätt ställs dock är nockhöjd begränsad till 20 m.

En utvidgning av sökområdet för att omfatta en större del av Stockholm har gjorts, se kartbilaga *Jämförelseobjekt Stockholmsområdet* för lokalisering. Sökningen går endast tillbaka ett år (2019-09-29) för att fånga upp dagens prisnivå.

Nedan följer kort om varje fastighet, vissa objekt finns med ovan.

Huddinge Gräsvreten 1:17 såldes inom Gräsvretens upplagsområde. Detaljplan anger beteckning U för Upplag. Fastigheten är inte direkt jämförbar. Priset för om 1 551 kr/kvm kan ses som ett minsta värde då upplag anses ha mindre värde än fullvärdig industrimark.

Nacka Skarpnäs 8:28, se ovan.

Huddinge Kapmaskinen 6, se ovan.

Värmdö Älvsby 1:124 och Älvsby 1:125 såldes Älvsbys ängars industriområde. Fastigheterna ser inte ut att vara grovplanerad enligt ortofoto. Mervärdet för en grovplanerad tomt uppskattas till 200 kr/kvm vilket i så fall skulle indikera ett värde om 1 450 kr/kvm istället. Området anses ha ett lägre industrimarkvärde vilket också indikeras av skatteverkets riktvärde om 550 kr/kvm. Detaljplan anger industri av icke störande sort och kontor.

Järfälla kommun har sålt fem stycken fastigheter inom Stäkets industriområde i norra Järfälla. Området anses ha bättre kommunikationer än Ältabergs industriområde. Skatteverkets värdeområde indikerar ett värde om 950 kr/kvm, vilket tyder på liknande markvärden som Ältaberg. Detaljplanen tillåter J1E2 industri, butikshandel med koppling till verksamhet, ej livsmedel. Transformator får finnas. Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Mindre restriktioner om byggnadsutformning och färg finns, inget som anses påverka värdet nämnvärt. Fastigheterna är ca 2 - 2,5 gånger större än värderingsobjektet. Dessa köp indikerar en efterfrågan på industrimark som inte verkar vara mättad. Speciellt sådan mark vid utmärkta lägen, dvs bra logistik och kommunikationer. I kontakt med mäklaren så framgick det att marken inte var grovplanerad eller anslutningsavgifter till VA-betald vid köptillfället, dvs dessa kostnader tillkommer köparen. Gatukostnaderna stod kommunen för dock.

Sollentuna Eldhavet 1 är en större fastighet som såldes inom Norrsätra verksamhetsområde för 2 000 kr/kvm. Detaljplan tillåter industri, lager, kontor och bilservice samt Handel om max 10% av byggnadsarea. Utnyttjandegraden uppgår till en byggnadsarea om 60% av fastighetsarean. En större byggrätt per kvm anses påverka priset positivt vilket också de flera möjliga ändamålen anses göra. Storleken leder till ett lägre kr/kvm pris än om man sålt en mindre fastighet. Skatteverkets riktvärde för området är 1 000 kr/kvm. Kommunikationer anses bra då huvudled befinner sig alldeles intill med tillfart en bit norr om fastigheten. Det är oklart om fastigheten sålts grovplanerad eller ej. Ortofoto från 2020 visar att marken är under bearbetning.

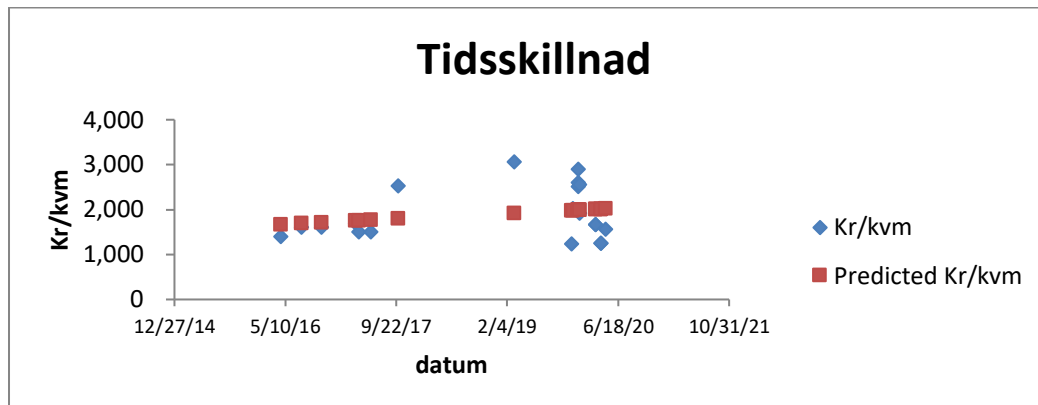
2.3.2 Prisutveckling

För att ta reda på hur prisutveckling sett ut har statistik från SCB inhämtats. Statistiken är knapphändig då den visar hur det sett ut i hela Sverige för tillverkningsindustrier. Statistiken visar kvartalssiffror från 2017 och framåt med 2020, första och andra kvartalet. En uppåttrend syns men också en nedgång under 2020. Siffrorna från 2020 är dock endast preliminära varför detta underlag

2020-09

inte är alltför starkt. Från 2017 till idag kan en prisökning ses om 15% inom tillverkningsindustrier i hela Sverige. För att komplettera detta görs en regressions analys.

Nedan görs en regressionsanalys av samtlig material ortsprismaterial i detta utlåtande. Analysen baseras endast på datum som förklarande variabel. Detta visar att kr/kvm ökat sakta över tid. Materialet har ett snitt om ca 1 900 kr/kvm med "snittdatum" från 2018-12-18 medan regressionen indikerar att medelvärdet för 2020 befinner sig runt 2 000 kr/kvm.



Analysen är såklart bristfällig då materialet varierar över läge och ändamål samt är en aning få men den anses ändå kunde indikera en mindre uppåt trend av priserna. Jämförelseobjekten som sålts inom Ältaberg anses vara de bästa jämförelseobjekten så när som på tiden då de såldes sent 2016 – början av 2017. Ser man prisökningen från den tidpunkten utifrån SCB och regressionsanalysen indikerar båda en ökning om ca 15 %. Detta skulle innebära att prisnivån idag inom Ältaberg utifrån dessa tre köp borde befinna sig runt 1 900 kr/kvm (1 628 kr/kvm x 1,15).

3 Slutgiltig bedömning

Värdet för fastigheten Nacka Älta 10:46 bedöms utifrån ovanstående till:

2 000 000 (TVÅMILJONER) KR

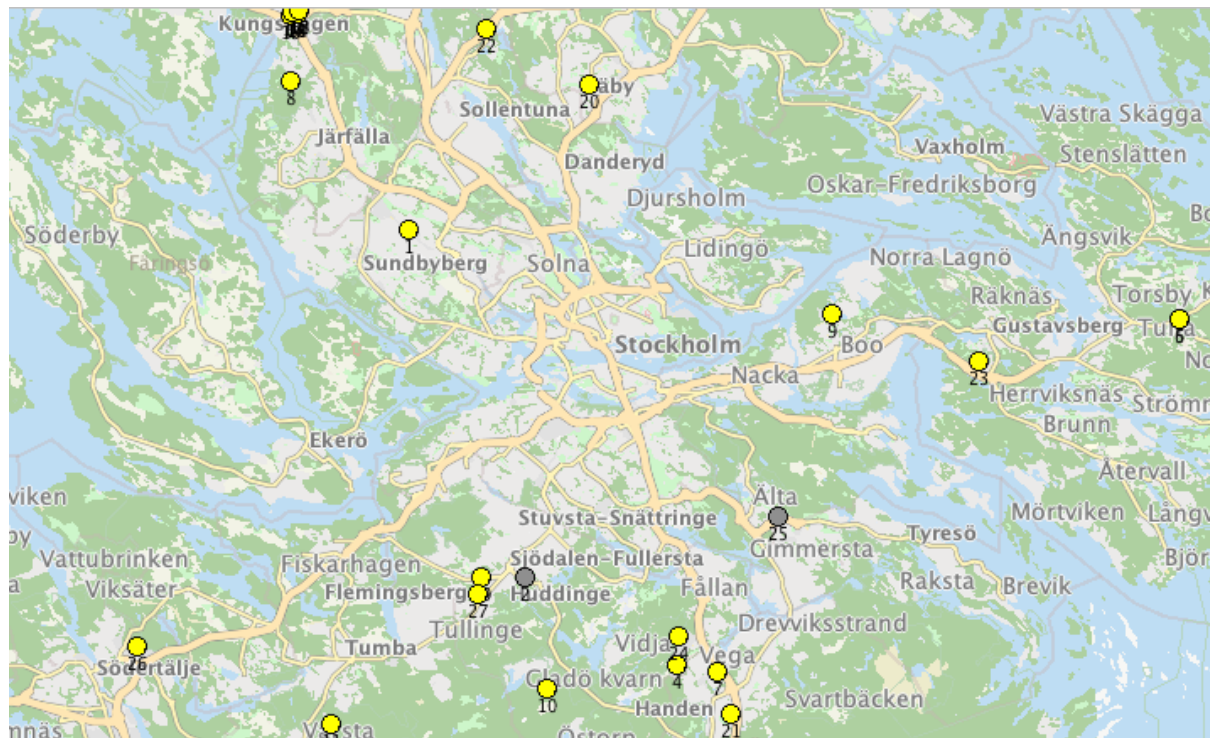
2 000 kr/kvm

2020-10

Firass Sjönoce
Auktoriserad fastighetsvärderare

2020-09

Bilaga Karta jämförelseobjekt Stockholmsområdet



De grå prickarna är gallrade objekt

Jämförelseobjekt Stockholmsområdet

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
Huddinge	GRÄSVRETEN 1:17	2020-04-20	S Linderholm Fastighetsförvaltning AB	Ackduel Installation AB	1 700	1 551	1,63	1 096
Nacka	SKARPNÄS 8:28	2020-03-06	Lövdalens industrifastighets AB	NACKA MILJÖTRANSPORTER AB	2 483	1 655	1,74	1 500
Värmdö	ÄLVSBY 1:124	2020-04-01	Prabs dotter på Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	2 691	1 250		2 153
Huddinge	KAPMASKINEN 6	2019-11-20	Svarvmaskinen AB	EKB PRODUKTER AB	3 077	1 227	1,29	2 507
Värmdö	ÄLVSBY 1:125	2020-04-01	Prabs dotter på Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	4 195	1 250		3 356
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:31	2019-12-27	KVM Lokaler i Stäket AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	8 000	1 912		4 185
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:28	2019-12-19	Rotebroledens Industrihus AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	11 700	2 510		4 661
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:27	2019-12-20	LEJE Fastigheter AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	16 000	2 592		6 174
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:19	2019-12-19	Stäket Industri 3 AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	16 000	2 896		5 524
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:25	2019-12-27	KVM Lokaler i Stäket AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	22 200	2 549		8 710
Sollentuna	ELDHAVET 1	2019-11-27	ABT Norrsätra 2 AB	JM ENTREPRENAD AB	24 000	2 010	2,03	11 940
Medel					10 186	1 946	1,67	4 710

Värdebedömning

Nacka Älta 10:43

1	UPPDRAGSBESKRIVNING	2
1.1	VÄRDERINGSOBJEKT	2
1.2	UPPDRAGSGIVARE	2
1.3	ÄGANDEFÖRHÅLLANDE	2
1.4	SYFTE	2
1.5	BESIKTNING	2
1.6	VÄRDETIDPUNKT	2
1.7	FÖRUTSÄTTNINGAR	2
1.8	ANSVAR	2
2	BESKRIVNING	3
2.1	TOMT OCH LÄGE	3
2.2	TAXERINGSINFORMATION	3
2.3	ORTSPRISMETODEN	3
2.3.1	JÄMFÖRELSEOBJEKT	3
2.3.2	PRISUTVECKLING	6
3	SLUTGILTIG BEDÖMNING	7

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Älta 10:43.

1.2 Uppdragsgivare

Nacka kommun genom Evelina Sandström.

1.3 Ägandeförhållande

Fastigheten ägs idag av Nacka kommun som upplåtit fastigheten med tomträtt till Tyresö Buss AB.

1.4 Syfte

Syftet är att få fram värdet av fastigheten i avröjt skick där markvärdet ska ligga till grund för omreglering av tomträttsavgäld samt utgöra underlag till friköpspris vid ett eventuellt erbjudande om friköp.

1.5 Besiktning

Besiktning på plats har ej skett. Den 1 oktober 2020 besiktades en grannfastighet och industriområdet vilket används som underlag för denna värdering också.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november månad 2020.

1.7 Förutsättningar

Inför tomträttsupplåtelsen hade kommunen iordningsställt kvartersmark inom detaljplanen till en grovplanerad yta.

Fastigheten ska värderas utifrån befintligt skick, användning och detaljplan.

1.8 Ansvar

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktigheter i sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, olika myndigheter eller är hämtade från offentliga register. Fastighetsbeskrivningen avser att ge en översiktlig information om aktuell fastighet. Eventuell besiktning på plats syftar endast till att ge ett underlag för bedömningen av marknadsvärdet. Värdeutlåtandet fritar inte en eventuell köpare från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken (JB).

2 Beskrivning

2.1 Tomt och läge

Fastigheten uppgår till 2 774 kvm och befinner sig i Älta industriområde inom Nacka kommun. Fastigheten är planlagd som kvartersmark för småindustri och kontor enligt detaljplan 480 som vann laga kraft 2010-01-12. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad. Byggnaden är inte av intresse för värdering då fastigheten skall värderas i avröjt skick. Fastigheten har varit upplåten sedan 1 maj 2012 för ändamålet småindustri och kontor. Årlig tomträttsavgäld uppgår till 157 491 kr sedan tidpunkten för upplåtelsen.

2.2 Taxeringsinformation

Fastigheten är taxerade som industrienhet, annan tillverkningsindustri (426) med taxeringsvärde om 12 916 000 kr varav 2 635 000 kr utgörs av markvärdet. Riktvärdeområdet för området uppgår till 950 kr/kvm. Området utgörs av hela Nacka exklusive Sicklaön varför det inte skall läggas alltför stor vikt på detta värdeområde.

2.3 Ortsprismetoden

Marknadsvärde bestäms med ledning av ortsprismetoden. Denna metod går ut på att hitta jämförbara försäljningar som sedan via nyckeltal eller, beroende på jämförbarhet, direkt jämförs med värderingsobjektet.

2.3.1 Jämförelseobjekt

Nedan presenteras de värderingsobjekt som hittats inom Älta industriområde sedan 2016. Alla försäljningar har skett av Nacka kommun som baserats på värderingar vid försäljningstillfället. Priset har uppgått till vad värderingarna kom fram till. Dessa köp är utmärkta jämförelseobjekt då de sålts inom samma industriområde. Dock skall tidsskillnaden beaktas. Objekten anses indikera en minsta nivå om 1 700 kr/kvm. Inga K/T-värden fanns registrerade för köpen.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
ÄLTA 10:38	Örkroken 3	2017-03-22	Källmossens fastighets AB	NACKA KOMMUN	1 730	1 685
ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	Tekno Fastighet i Nacka AB	NACKA KOMMUN	3 902	1 600
ÄLTA 10:61	Örkroken 21	2016-07-20	Hammersta Fastigheter AB	NACKA KOMMUN	11 200	1 600
Medel					5 611	1 628

Andra jämförbara köp inom Nacka sedan 2017 har skett inom Kummelbergets industriområde.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2016-04-19	2 085	1 390
SKARPNÄS 8:28	Stenhuggarvägen 9G	2020-03-06	2 483	1 655
Medel			2 284	1 523

Köpare och säljare utgjordes av privata aktiebolag. Skarpnäs 8:28 k/t-värde uppgick till 1,74. För Skarpnäs 8:20 fanns inget värde registrerat.

Ännu ett objekt har sålts inom Nacka för industriändamål. Bo 1:1070 såldes 2020-10-07 av Nacka kommun till Werkstaden Nacka Ab. Fastigheten befinner sig strax intill Värmdövägen med utmärkt

skyltläge. Tillåten användning är industri, kontor och handel med total bygghöjd mellan ca 15-11 m. Priset uppgick till 13 761 000 kr och med en tomtareal om 4 437 kvm ger detta ett pris om 3101 kr/kvm. Fastigheten ser ut att sålts utan att vara grovplanerad. Mervärde för det brukar beräknas till 200 kr/kvm. Försäljningen indikerar att den brist på industrimark som finns i bra läge ökar prisnivån. Vidare får även handel bedrivas om fastigheten vilket inte gäller för värderingsobjektet vilket påverkar prisnivån markant. Objektet får ses som ett "max tak" varav priset för värderingsobjektet befinner sig en bit under detta.

Samtliga jämförelseobjekten ovan anses utgöra en bra grund för att bedöma värdet på. Rent geografiskt är dessa objekt väl placerade. Fler objekt är dock önskvärt. För att uppnå detta har objekt inom jämförbara industriområden sökts i Stockholmsområdet från 2017 och framåt.

I Huddinge kommun inom Länna industriområde har tre jämförbara köp skett sedan 2017, se tabell nedan.

Detaljplanen har beteckning JK1, (Industri och kontor (dock högst 30% enbart kontor) med utnyttjandegrad 50%, byggnadsarea för högst uppta 50 % av fastighetsarea.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
CIRKELSÅGEN 3	Slipstensvägen 18	2019-03-05	8 900	3 049	-	2 919
GRÄSVRETEN 1:17	Upplagsvägen 18	2017-07-05	1 700	1 551	-	1 096
KAPMASKINEN 6	Svarvarvägen 28	2019-11-20	3 077	1 227	1,29	2 507
Medel			4 559	1 942	1,29	2 174

Det är oklart varför Cirkelsågen 3 såldes för ett pris som sticker ut jämfört med de andra försäljningarna. Beaktande av denna försäljningen görs med försiktighet.

Inom Glömsta Dalen i Huddinge har två försäljningar skett utav typen småindustri med skydds krav 50, 100 respektive 200 m samt kontor och handel med skrymmande varor, partihandel med lagervaror/personalbutiker. Utnyttjandegrad upp går till 50%, bruttoarean får max uppgå till 50 % av fastighetsarean.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
METEORSKUREN 8	Koronavägen 4	2017-05-30	Swefin Meteorskuren 8 AB	2 967	1 500	1 978
METEORSKUREN 6	Koronavägen 10	2017-04-05	Fastigheten Meteorskuren 6 KB	1 697	1 499	1 132
Medel				2 332	1 500	1 555

Båda fastigheterna såldes av Huddinge kommun.

Två försäljningar inom Albybergs verksamhetsområde i Haninge:

Kalvsvik 16:25 sålt av Haninge kommun för ett pris om 1 800 kr/kvm den 6:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7426 kvm.

Kalvsvik 16:27 sålt av Haninge kommun för ett pris om 2 000 kr/kvm den 4:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7842 kvm.

2020-11

Detaljplanen för ovanstående Kalvsik fastigheter medger mark för industriverksamhet samt kontor. Ingen begränsning för byggrätt ställs dock är nockhöjd begränsad till 20 m.

En utvidgning av sökområdet för att omfatta en större del av Stockholm har gjorts, se kartbilaga *Jämförelseobjekt Stockholmsområdet* för lokalisering. Sökningen går endast tillbaka ett år (2019-09-29) för att fånga upp dagens prisnivå.

Nedan följer kort om varje fastighet, vissa objekt finns med ovan.

Huddinge Gräsvreten 1:17 såldes inom Gräsvretens upplagsområde. Detaljplan anger beteckning U för Upplag. Fastigheten är inte direkt jämförbar. Priset för om 1 551 kr/kvm kan ses som ett minsta värde då upplag anses ha mindre värde än fullvärdig industrimark.

Nacka Skarpnäs 8:28, se ovan.

Huddinge Kapmaskinen 6, se ovan.

Värmdö Älvsby 1:124 och Älvsby 1:125 såldes Älvsbys ängars industriområde. Fastigheterna ser inte ut att vara grovplanerad enligt ortofoto. Mervärdet för en grovplanerad tomt uppskattas till 200 kr/kvm vilket i så fall skulle indikera ett värde om 1 450 kr/kvm istället. Området anses ha ett lägre industrimarkvärde vilket också indikeras av skatteverkets riktvärde om 550 kr/kvm. Detaljplan anger industri av icke störande sort och kontor.

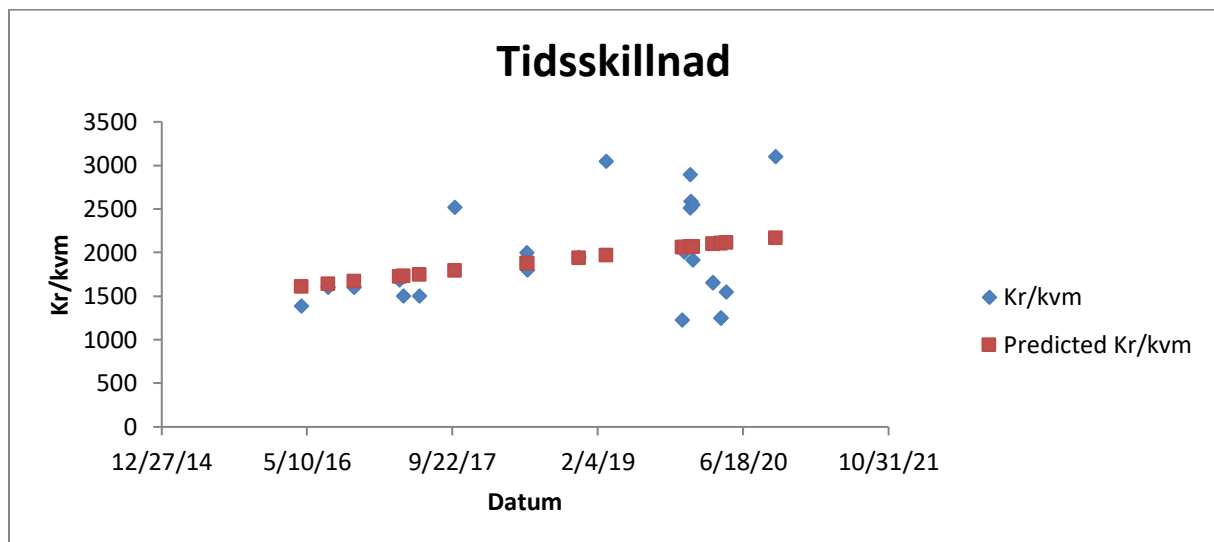
Järfälla kommun har sålt fem stycken fastigheter inom Stäkets industriområde i norra Järfälla. Området anses ha bättre kommunikationer än Ältabergs industriområde. Skatteverkets värdeområde indikerar ett värde om 950 kr/kvm, vilket tyder på liknande markvärden som Ältaberg. Detaljplanen tillåter J1E2 industri, butikshandel med koppling till verksamhet, ej livsmedel. Transformator får finnas. Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Mindre restriktioner om byggnadsutformning och färg finns, inget som anses påverka värdet nämnvärt. Fastigheterna är ca 2 - 2,5 gånger större än värderingsobjektet. Dessa köp indikerar en efterfrågan på industrimark som inte verkar vara mättad. Speciellt sådan mark vid utmärkta lägen, dvs bra logistik och kommunikationer. I kontakt med mäklaren så framgick det att marken inte var grovplanerad eller anslutningsavgifter till VA-betald vid köptillfället, dvs dessa kostnader tillkommer köparen. Gatukostnaderna stod kommunen för dock.

Sollentuna Eldhavet 1 är en större fastighet som såldes inom Norrsätra verksamhetsområde för 2 000 kr/kvm. Detaljplan tillåter industri, lager, kontor och bilservice samt Handel om max 10% av byggnadsarea. Utnyttjandegraden uppgår till en byggnadsarea om 60% av fastighetsarean. En större byggrätt per kvm anses påverka priset positivt vilket också de flera möjliga ändamålen anses göra. Storleken leder till ett lägre kr/kvm pris än om man sålt en mindre fastighet. Skatteverkets riktvärde för området är 1 000 kr/kvm. Kommunikationer anses bra då huvudled befinner sig alldeles intill med tillfart en bit norr om fastigheten. Det är oklart om fastigheten sålts grovplanerad eller ej. Ortofoto från 2020 visar att marken är under bearbetning.

2.3.2 Prisutveckling

För att ta reda på hur prisutveckling sett ut har statistik från SCB inhämtats. Statistiken är knapphändig då den visar hur det sett ut i hela Sverige för tillverkningsindustrier. Statistiken visar kvartalssiffror från 2017 och framåt med 2020, första, andra kvartalet samt tredje kvartalet som visar rekordhöga nivåer. En uppåttrend syns men också en nedgång under 2020. Siffrorna från 2020 är dock endast preliminära varför detta underlag inte är alltför starkt. Från 2017 till idag kan en prisökning ses om 28% inom tillverkningsindustrier i hela Sverige. För att komplettera detta görs en regressions analys.

Nedan görs en regressionsanalys av samtlig material ortsprismaterial i detta utlåtande. Analysen baseras endast på datum som förklarande variabel. Detta visar att kr/kvm ökat sakta över tid. Materialet har ett snitt om ca 1 900 kr/kvm med "snittdatum" från 2018-12-18 medan regressionen indikerar att medelvärdet för 2020 befinner sig runt 2 000 kr/kvm.



Analysen är såklart bristfällig då materialet varierar över läge och ändamål samt är en aning få men den anses ändå kunde indikera en mindre uppåt trend av priserna. Jämförelseobjekten som sålts inom Ältaberg anses vara de bästa jämförelseobjekten så när som på tiden då de såldes sent 2016 – början av 2017. Ser man prisökningen från den tidpunkten utifrån SCB och regressionsanalysen indikerar ena en ökning om 28% och regressionen en ökning om ca 15 %. Tillsammans utgör de en snittökning om 21,5%. Detta skulle innebära att prisnivån idag inom Ältaberg utifrån dessa tre köp borde befinna sig runt 2 000 kr/kvm (1 628 kr/kvm x 1,215).

2020-11

3 Slutgiltig bedömning

Värdet för fastigheten Nacka Älta 10:43 bedöms utifrån ovanstående till:

5 500 000 (FEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN) KR

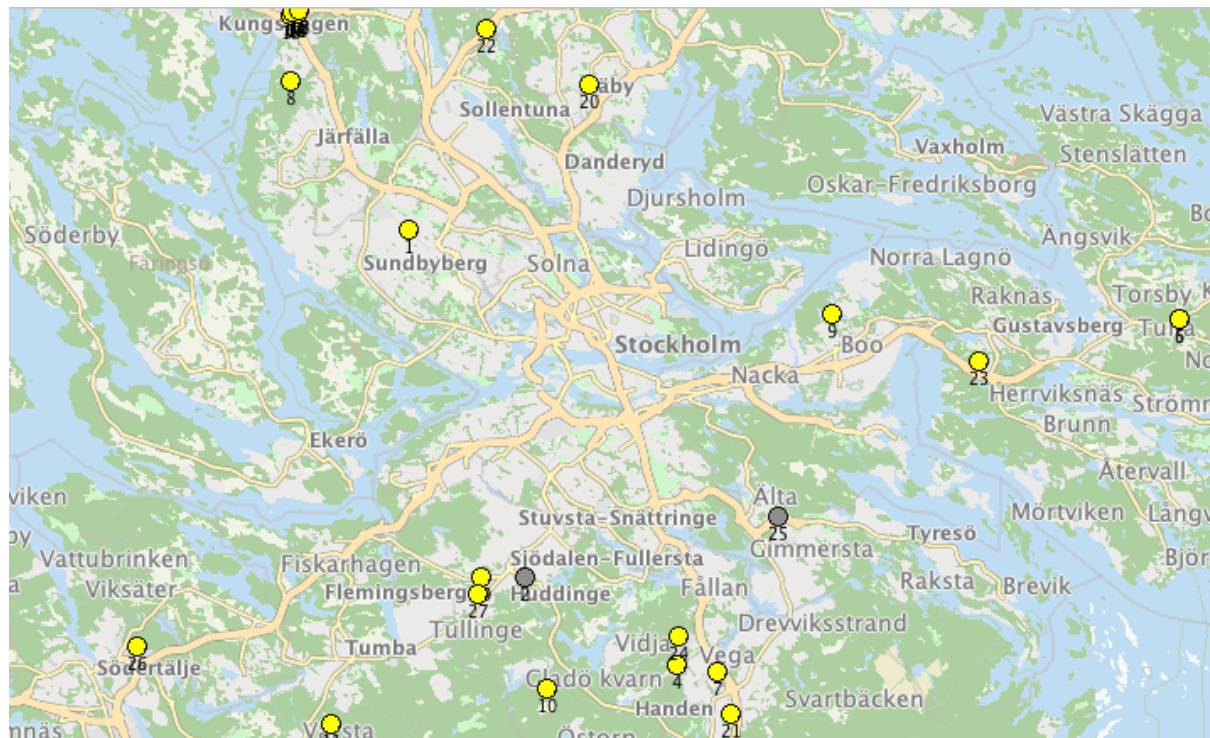
2 000 kr/kvm

2020-11-21

Firass Sjönoce

Firass Sjönoce
Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilaga Karta jämförelseobjekt Stockholmsområdet



De grå prickarna är gallrade objekt

Jämförelseobjekt Stockholmsområdet

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
Huddinge	GRÄSVRETEN 1:17	2020-04-20	S Linderholm Fastighetsförvaltning AB	Ackduel Installation AB	1 700	1 551	1,63	1 096
Nacka	SKARPNÄS 8:28	2020-03-06	Lövdalens industrifastighets AB	NACKA MILJÖTRANSPORTER AB	2 483	1 655	1,74	1 500
Värmdö	ÄLVSBY 1:124	2020-04-01	Prabs dotter på Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	2 691	1 250		2 153
Huddinge	KAPMASKINEN 6	2019-11-20	Svarvmaskinen AB	EKB PRODUKTER AB	3 077	1 227	1,29	2 507
Värmdö	ÄLVSBY 1:125	2020-04-01	Prabs dotter på Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	4 195	1 250		3 356
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:31	2019-12-27	KVM Lokaler i Stäket AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	8 000	1 912		4 185
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:28	2019-12-19	Rotebroledens Industrihus AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	11 700	2 510		4 661
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:27	2019-12-20	LEJE Fastigheter AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	16 000	2 592		6 174
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:19	2019-12-19	Stäket Industri 3 AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	16 000	2 896		5 524
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:25	2019-12-27	KVM Lokaler i Stäket AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	22 200	2 549		8 710
Sollentuna	ELDHAVET 1	2019-11-27	ABT Norrsätra 2 AB	JM ENTREPRENAD AB	24 000	2 010	2,03	11 940
Medel					10 186	1 946	1,67	4 710