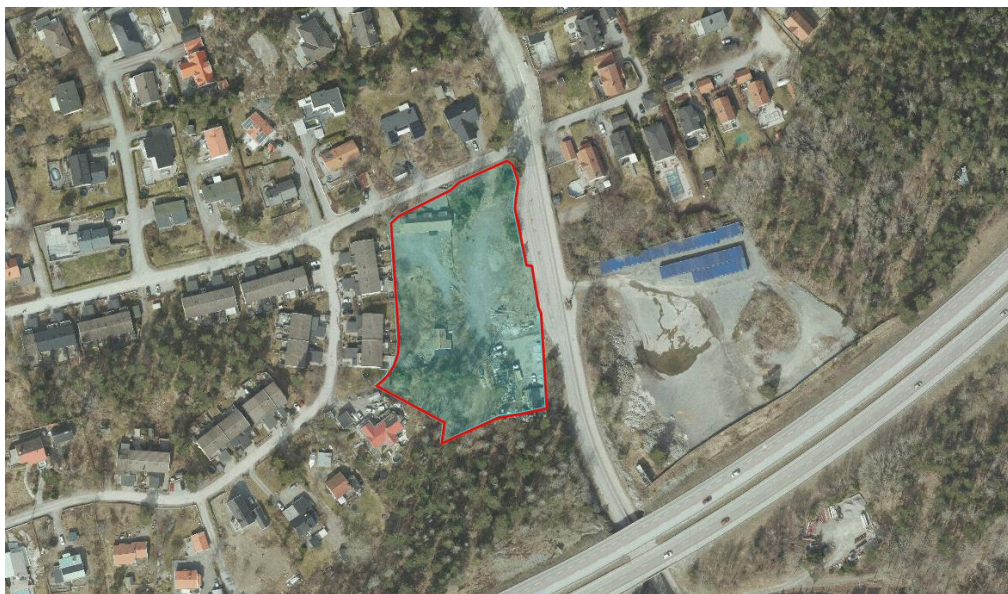


Värdebedömning Nacka Bo 1:207

Karta värdeobjekt, värdeobjektet är markerat med röd linje.



Värderingsobjekt

Värderingsobjekt utgörs av fastigheten Nacka Bo 1:207

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 6 september 2024

Ägandeförhållanden.

Lagfaren ägare till Nacka Bo 1:207 är Boo 1:207 AB

Syfte

Bedömning av marknadsvärde. Värdebedömning ska utgöra underlag för avveckling av Boo 1:207 AB.

Beskrivning av värderingsobjekt Bo 1:207

Fastigheten är belägen på Boovägen 47 i sydöstra Boo vid Boovägen norr om Värmdöleden i Nacka kommun.

Fastigheten har en landareal om 7838 kvadratmeter. Fastigheten är obebyggd. Den småhusbyggnad som tidigare var belägen inom fastigheten revs under våren 2024. Fastighetens omgivning utgörs av småhusbebyggelse.

Fastigheten arrenderas för närvarande av Nacka kommun som byggetablering för kommande förnyelseplanering i sydöstra Boo. Årlig arrendeavgift är 250 000 kronor.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för taxeringsår 2024/2023 är 4 687 000 kronor, vilket framgår av tabell nedan.

Typ	Typkod	Uppgiftsår	Taxeringsvärde	
			Markvärde	Byggnadsvärde
Småhusenhet, bebyggd	220	2021	3836	851

Den innevarande taxeringsperioden för småhusenheter är 2021–2023.

Planer och bestämmelser

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och berörs varken av detaljplan eller områdesbestämmelser. År 2013 påbörjades ett arbete med att undersöka möjligheterna att detaljplanera marken, då bedömdes att ett antagande av en ny detaljplan skulle ske under 2016. Arbetet med detaljplaneringen har ännu inte påbörjats.

Fastigheten ingår i det planprogram för Sydöstra Boo som antogs av kommunstyrelsen i mars 2012.

I kommunens gällande översiktsplan ligger fastigheten inom område för ”Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar” och i samrådsförslag till ny översiktsplan inom område för ”Sammanhängande bostadsbebyggelse”.

Rättigheter

Fastigheten berörs av sex inskrivna rättigheter som lastar fastigheten, varav fyra rättigheter med ändamål ”Utrymme Väg”, en rättighet med ändamål ”Ledning m.m.” och en rättighet med ändamål ”Tele”.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att rättigheten inte påverkar värderingsobjektet.

Värdebedömning

Värdebedömningen är gjord med utgångspunkt att värdeobjektet utgör obebyggd bostadsmark. Marknadsvärdebedömningen är framtagen genom en jämförelse med i ersättningsbeslut i lantmåteriförrättningar i närområdet i närtid.

Ersättningsbeslut

Som jämförelseobjekt har ersättningsbeslut i lantmåteriförrättningar inom detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo under 2024 studerats

Ersättningsutredning LM ärendenummer AB231185, daterad 2024-06-17

Område: Dalvägen-Gustavsviksvägen

Grupp	Genomsnittligt kr per kvadratmeter tomtarea
Tomtarea <1000 kvm	3889
Tomtarea 1000–1500 kvm	3333
Tomtarea 1500–2000 kvm	2535
Tomtarea 2000–2999 kvm	2245
Tomtarea >3000 kvm	1791

Bedömning av ersättning vid fastighetsreglering, förrättning AB197611, daterad 2024-04-18

Område Mjölkudden Gustavsviks gård

Grupp	Genomsnittligt kr per kvadratmeter tomtarea
Tomtarea cirka 1500 kvm	4000–4300
Tomtarea cirka 2000 kvm	3250–3500
Tomtarea cirka 3000 kvm	2500–2700

Ersättningsutredning LM ärendenummer AB231133, daterad 2024-05-27

Område Mjölkudden Gustavsviks gård

Grupp (ej strandnära)	Genomsnittligt kr per kvadratmeter tomtarea
Tomtarea <2000 kvm	3889
Tomtarea 2000–2999 kvm	3333
Tomtarea >3000 kvm	2535
Tomtarea <2000 kvm obebyggda	3313
Tomtarea >3000 kvm obebyggda	1419

Ersättningsutredning LM ärendenummer AB23759, daterad 2024-04-29

Område: Backeböl

Grupp (ej strandnära)	Genomsnittligt kr per kvadratmeter tomtarea
Tomtarea <1500 kvm	3200
Tomtarea 1500–2000 kvm	2571
Tomtarea 2000–2999 kvm	2200
Tomtarea >3000 kvm	1875

Marknadsvärdebedömning

Av studerade ersättningsbeslut ligger värdeobjektet geografiskt närmast området för Dalvägen-Gustavsviksvägen. Av de fyra ersättningsbesluten bedöms genomsnittsvärdet för obebyggda fastighetsmark i ett beslut, ersättningsutredning AB231133 i Mjölkudden Gustavsviks gård.

Efter en sammanvägning av resultatet bedöms marknadsvärdet för fastigheten Nacka Bo 1:207 till 8 000 000.