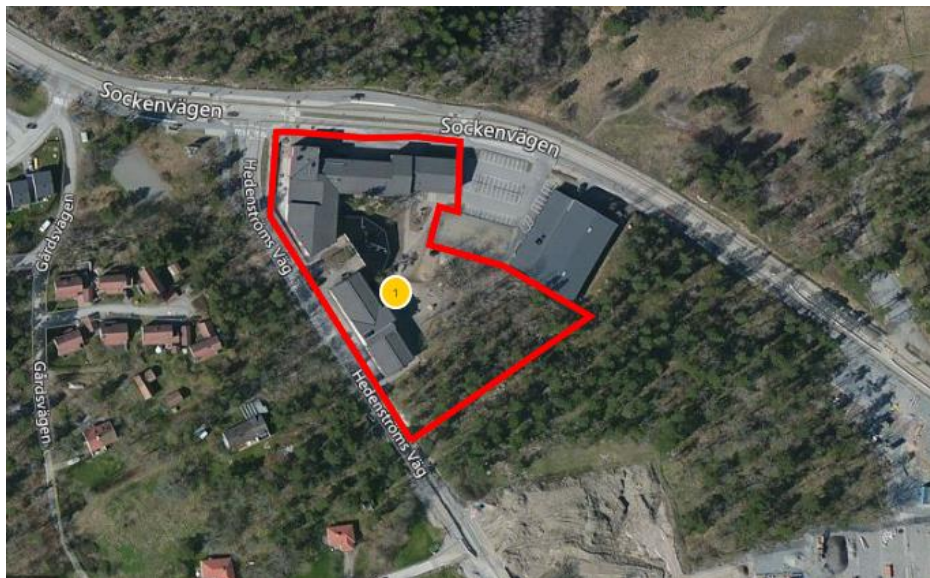




Marknadsvärdering av fastigheten Tollare 1:334 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-11
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Värdebedömning	12
Ortsprisanalys	12
Tomträtter för skola	16
Marknadsvärde	17

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträtter för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträttsavgälder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med bygg rätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträttsavgäld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde

25 000 000 kr

(Tjugo fem miljoner kronor)


Tomträttsavgäld

750 000 kr per år

(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11



Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma en marknadsvärdet på tomtmarken på Tollare 1:334 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Tollare 1:334, Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdetidpunkt

9 maj 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera mark inför ny tomträttsavgäld.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges.

- **Värderingen baseras på en byggrätt om 7 200 m² BTA. Bruttoarean har bedömts vara ca +10 procent högre än den aktuella lokalarean om 6 500 m² LOA. Lokalarean har erhållits av uppdragsgivaren.**
- **Värdet är redovisat inklusive kostnader för VA- och gatukostnader.**

Underlag

Fastigheten har besiktigats utvändigt av Anders Almqvist den 6 maj 2016. Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Tomträttsavtal
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

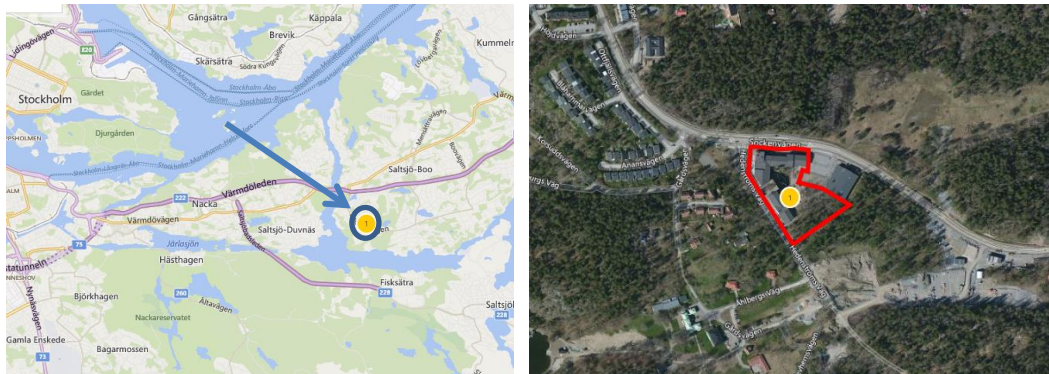
Typ av objekt

Objektet utgörs av mark för bebyggelse med skola.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttsinnehavare är Johannes Petri 2 AB, org. nr. 556701-0631.

Läge



Objektet utgör tomtmark för skola. Adressen är Hedenströms väg 1, 3 och 5. Objektet är beläget i Saltsjö Boo i hörnet mellan trafikleden Sockenvägen och Hedenströms väg. Marken gränsar till bostäder i söder och väster samt grönområden. Strax söder om fastigheten pågår exploatering av ett nytt bostadsområde vid Tollare. Trafikleden 222 passerar ca 400 norr om fastigheten som förbinder området med centrala Nacka och Stockholm samt Värmdö. Avståndet till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss. Busslinjerna 414 och 442 trafikerar Sockenvägen. Närmaste service ligger vid Björknäs Centrum och närmaste större serviceutbud finns i Nacka Forum.

Tomten



Tomten är en hörntomt som ligger mot Sockenvägen och Hedenströms väg. Tomtarealen uppgår till 12 462 m² och är bebyggd med Johannes Petri skola. Marken sluttar något längs Hedenströmsväg och Sockenvägen. Obebyggda delar av tomten utgör naturmark, lekytor och hårdgjorda ytor för kommunikation. Fastigheten nås via Sockenvägen, Boovägen eller Lännerstavägen som alla ansluter till trafikleden 222.

Byggnader

Tomten är bebyggd med en förskola och skola för ca 650 barn. Byggnaden ägs av tomträttsinnehavaren och ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Speciolenhet, skola	825	-	-	-	-

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter



Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även deklarerat fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är föränderlig över tiden.

Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Tollare 1:334 m fl Johannes Petri Skola i Boo, Dp 516 är fastställd 2011-06-07 och har vunnit laga kraft 2011-07-07. Planbestämmelserna anger ändamål skola. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +48,0 meter över nollplanet. Marknivån ligger på mellan +30 – 32 m över nollplanet. Tillsammans med grannfastigheten Tollare 1:335 och samfälligheten Tollare S:6 tillåts en exploatering om 9 500 m² BTA ovan mark.

Detaljplanen har en genomförandetid till 2016-07-07. Under genomförandetiden har en fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med plan. Om planen ersätts med ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för skada.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter i Fastighetsregistret. Fastigheten har andel i samfälligheten Tollare S:6. Samfälligheten avser mark om 2 064 m² som är avsedd för parkering.

Miljö

Fastigheten är bebyggd med en skola år 2005/06. I samband med bygglov och framtagande av ny detaljplan år 2011 gjordes sannolikt en markundersökning. Innan uppförandet av skolan var marken sannolikt obebyggd. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 20 år från 2007-10-01 som löper tillsvidare med ändamålet skolverksamhet. Uppsägning får ske till 2027-10-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 234 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 2007-10-01. Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträttsavgälden.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras, förutsatt att någon av parterna under näst sista året av perioden väcker talan angående omprövning. Detta innebär att talan måste väckas innan 2016. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommit, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns 97 986 invånare per 2015-12-31. Befolkningen har under det senaste året ökat med +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.



För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastigheter - Skolor

I Nacka kommun finns 102 skolfastigheter med typkod 825. Fastigheterna ägs till stor del av Nacka kommun. Av de 102 fastigheterna ägs 75 fastigheter av Nacka kommun. Övriga ägare är Praktikertjänst, Stift Anna Johansson – Visborgs Minne och fastighetsbolag, föräldrakooperativ, skolor (egenanvändare) och Statens Fastighetsverk. Fastigheterna är jämt fördelade geografiskt i Nacka.

Omsättningen på fastigheter är låg till medel. Sedan december år 2011 till december 2014 har det sålts 9 fastigheter som är taxerade som skola eller delvis skola. Fastighetsbolaget Turako har köpt ett flertal skolfastigheter, varav två ligger i Nacka kommun. Försäljningarna avser främst annan användning än skola.

Hyresmarknad

Vakansgraden bedöms för lokaler ligga mellan 5 - 10 procent vilket motsvarar i area mellan 30 000 och 70 000 m². Det finns 106 lokaler att hyra enligt internetsidan Objektvision. De outhyrda lokalerna finns huvudsakligen i områdena Sickla, Nacka Strand, Danvikstull, Ektorp Centrum och Nacka Forum. Efterfrågan på lokaler bedöms för närvarande vara stabil medan efterfrågan på bostäder är mycket god. Under det senaste året bedöms marknadshyresnivån för lokaler vid nyteckning av kontrakt ligga mellan 1 200 – 2 000 kr/m². Vår prognos är att vakansgraden för lokaler under det närmaste året kommer att vara stabil eller sjunka något samt att marknadshyrorna för lokaler kommer att ligga oförändrat.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

För värdebedömningen av Tollare 1:334 har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



Värdebedömning

Försäljningar av mark för exploatering till skola är mycket få då flesta projekt de senaste åren avser bostadsändamål. Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys av markanvisningar för skola men även för lokaler (kontor).

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Skola och lokaler
Kommuner	Nacka, Solna, Danderyd, Täby, Sollentuna, Stockholm, Tyresö
Typkod	825, 310
Areal	4 000 – 4 800 m ² , flera är okända
Förvärvstidpunkt	2008-2016

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.

Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal, m ²	Förv.-datum	Köpesk.-Kr/m ² TA	Köpesk.-Kr/m ² BTA
Bodals Gärd 1	Larsbergsvägen 8	Lidingö	4 800	aug-08	729	1 250
Åkeshov 1:1 mfl	Tunnlandet	Stockholm	-	nov-12	-	3 800
Årsta 1:1, del	Ersta Gårds Väg	Stockholm	-	okt-12	-	4 000
Ladugårdsg. 1:4 mfl	Frihammsgatan 2	Stockholm	-	mar-13	-	6 550
Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Nacka	4 000	jan-14	-	1 500
Grantorp 5:3, del	Hälsövägen	Huddinge	-	jan-15	-	1 000

Nedan kan läget på jämförelseobjekten (röda) och värderingsobjektet (blå) ses i karta.

Analys

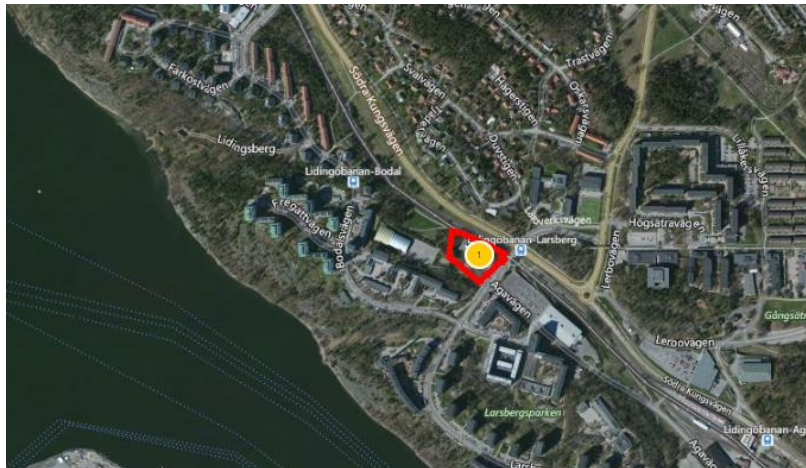
Ortsprismaterial har analyserats i Stor-Stockholm och har efter gallring resulterat i sex sålda fastigheter, varav fem markanvisningar, med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter bedöms ha sålts/anvisats till priser som varierar mellan 1 000 och 6 550 kr/m² tomtareal. Fastigheterna har sålts till ett genomsnittligt pris om cirka 3 017 kr/m² bedömd BTA. Motsvarande median är 2 650 kr/m² BTA.

Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer och service, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och moderna kommer att relativt sett höra till vinnarna.

Nedan följer en beskrivning av jämförelseobjekt och kortare analys.

Bodals Gård 1, Lidingö



John Mattson köpte av Lidingö Stad i augusti 2008 mark om 4 800 m² för skola. Marken har senare slagits samman med Bodals Gård 1. Köpeskillingen uppgick till 3,5 mkr. Fastigheten bebyggdes år 2009 av Lidingö Universitetslokaler om 2 889 m², varav ca 350 m² lokaler lag på redan befintlig byggnad på Bodals Gård 1. Den bedömda bruttoarean för den tillkommande markareal uppgår till ca 2 800 m² BTA, vilket ger ett värde om **1 250 kr per m² BTA**. Fastigheten har adressen Larsbergsvägen 8. Fastigheten ligger i Larsberg på Lidingö.

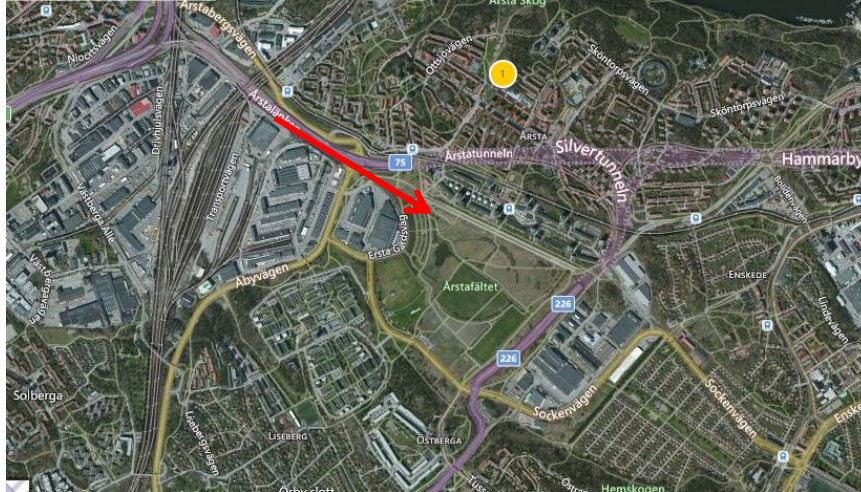
Åkeshov 1:1, Pundet 1 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har tagit ett inriktningsbeslut hösten 2012 om markanvisning till JM AB i Bromma. JM och Stockholms kommun har arbetat sedan 2011 med en exploatering med bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Pundet 1, Åkeshov, Vänvaden 1 och Linneduken 4. JM föreslås förvärva mark från Stockholms kommun för kontor i utbyte mot del av fastigheten Grammet 1, Pundet 1 och Vänvaden 1. Köpeskillingen för mark med kontor uppgår till **3 800 kr per m² BTA**. Området ligger vid Tunlandet i Bromma som

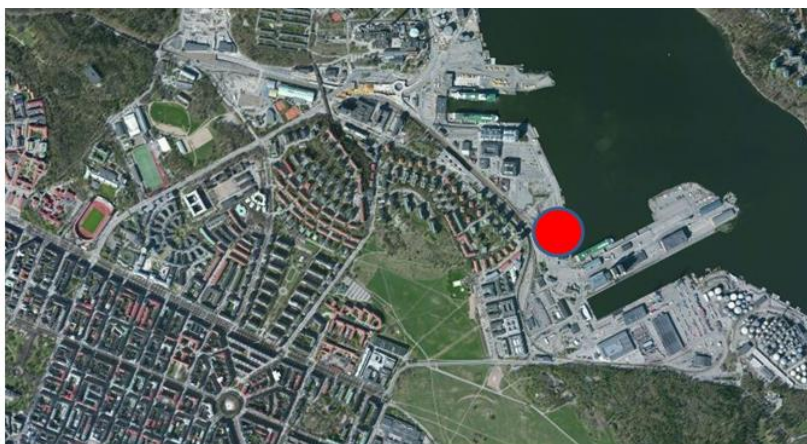
utgör en plats för handel och är en knutpunkt för kommunikationer. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Årsta 1:1, Stockholm



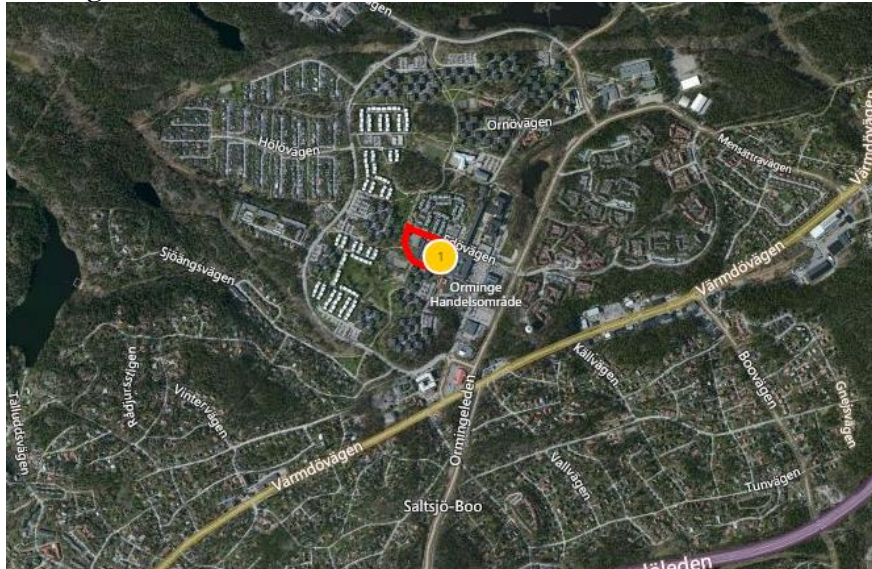
Stockholms kommun markanvisar del av Årsta 1:1 vid Årstafältet till Svenska Bostäder i februari 2013. Fastigheten ligger ca 1,5 km väster om Globen City. Adressen saknas men fastigheten ligger intill Ersta Gårdsväg och Sandfjärdsgatan. Markanvisningen avser bostäder och lokaler för förskola. Priset för mark med byggrätt för förskola uppgår till **4 000 kr/m² BTA**. Priset avser värdetidpunkten oktober 2012. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:5, del av, Stockholm



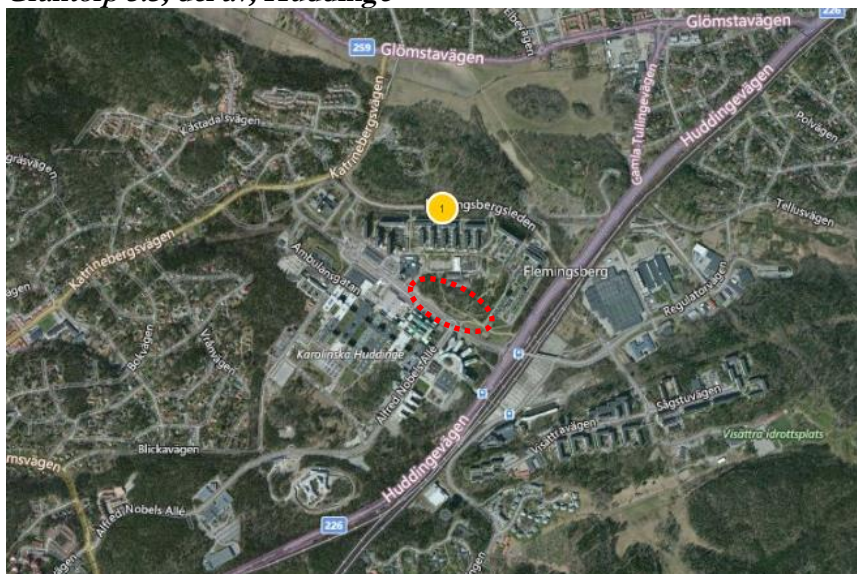
Stockholms kommun har beslutat i februari/mars 2013 om markanvisning till Wallsea AB för mark vid Värtahamnen. Fastigheten ska förvärfvas av bolaget efter avstyckning. Köpeskillingen uppgår till **6 550 kr per m² BTA kontor**. Fastigheten har adressen Frihamngatan 2. Fastigheten ligger vid Värtan som är under omvandling från industri till stadsdel med bostäder och kontor. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



Nacka kommun markanvisar fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till 4 000 kr/m² BTA. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Grantorp 5:3, del av, Huddinge





Huddinge kommun har tagit fram förslag till markanvisning för del av fastigheten Grantorp 5:3 i Huddinge kommun i januari 2015. Fastigheten ligger i Flemingsberg strax norr om Karilinska Sjukhuset i Huddinge. Adressen är Hälsövägen. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 40 000 m² BTA bostäder och lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, 1 550 – 2 500 kr/m² BTA för bostäder och **1 000 kr/m² BTA** för lokaler. En förskola om 1 000 m² är planerad. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms läget på värderingsobjektet vara mer attraktivt.

Analys

Försäljningarna/markanvisningarna har skett mellan år 2008-2015 och varierar kraftigt i pris. Priserna för mark med centrala lägen eller nära Stockholms innerstad ligger på mellan 4 000 – 6 000 kr/m² BTA medan priserna för mer ocentrala lägen u förorterna ligger på mellan 1 000 – 2 000 kr/m² BTA.

Markvärdet på värderingsobjektet med detaljplan för lokaler eller förskola kan bedömas med stöd av ortspris/markanvisningar till mellan **2 000 – 5 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 14 400 000 – 36 000 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 432 000 – 1 080 000 kr. Antalet objekt är få och därför finns en osäkerhet i värdebedömningen.

Bedömningen av värdet sker även via en analys av tomträttsavgälder nedan.

Tomträtter för skola

I Nacka kommun finns nio fastigheter som är upplättna med tomträtt för skola. Fyra fastigheter är belägna i Boo församling, tre i Saltsjöbaden, en i Nacka Strand och en på Kvarnholmen. Fastigheterna har en tomtareal om totalt 66 059 m² och medelarealen uppgår till 7 340 m². Tomträttsavgälderna uppgår till 1 351 400 kr per år. Fastigheterna är bebyggda med förskolor och skolor. Åtta av nio tomträtter har en tomträttsavgäld som löper under en 10-årsperiod medan en har en avgäld på 20 år.

Avgälderna är tecknade mellan år 2000 och 2015. Den utgående avgälden indikerar tillsammans med en avgäldsränta ett markvärde. Avgäldsräntan varierar beroende på om det är en 10 årig eller 20 årig avgäldspanneriod men också beroende på när avgälden reglerades. Avgäldsräntan har sjunkit under senare år, vilket har prövats i domstol. Avgäldsräntan har tidigare varit 3,75 procent för 10-årig avgäld och 4,5 procent för 20-årig avgäld. År 2011 har Hovrätten gjort bedömningen att räntan ska vara 3,25 procent för en 10 årig avgäld och år 2015 har Hovrätten i en dom återigen sänkt räntan, nu till 3,0 procent.

Avgälderna för tomträtterna indikerar ett markvärde om mellan 1 000 – 6 200 kr/m² BTA. Fastigheterna är taxerade som specialenheter och någon bruttoarea registreras inte i taxeringen. Bruttoarean för respektive fastighet har istället bedömts via gällande detaljplan eller via en enklare uppmätning i fastighetsprogrammet Datscha. Medelvärdet uppgår till 3 500 kr/m² BTA.

Värdet för värderingsobjektet kan med stöd av befintliga tomträttsavgälder i Nacka kommun för skolor bedömas till mellan **3 000 – 4 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 21 600 000 – 28 800 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 648 000 – 864 000 kr.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträtter för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträttsavgälder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med bygg rätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträttsavgäld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde

25 000 000 kr

(Tjugo fem miljoner kronor)

Tomträttsavgäld

750 000 kr per år

(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11



Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

103 94 Stockholm

Tfn 08 - 545 297 30

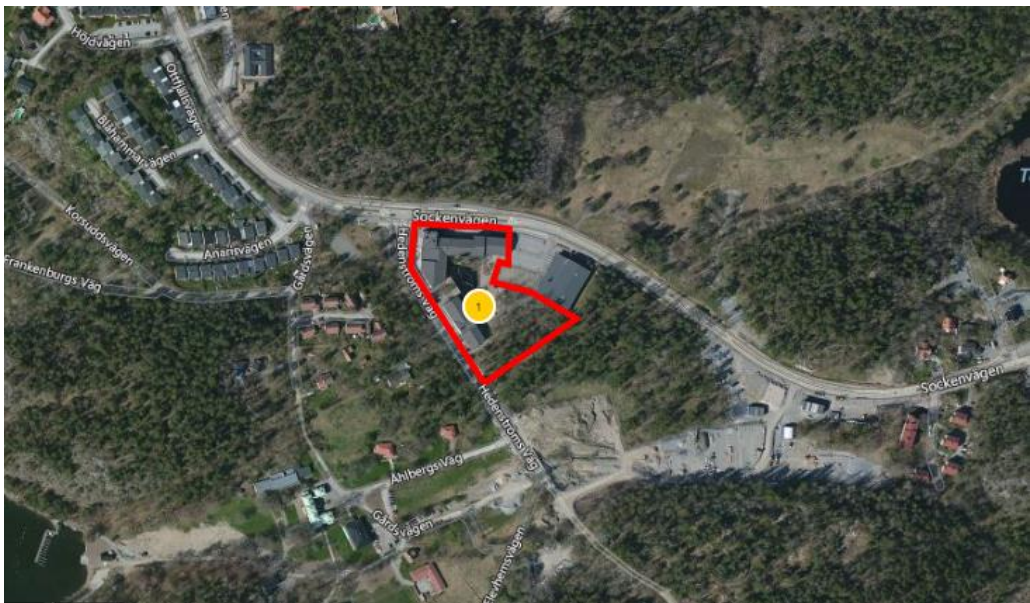
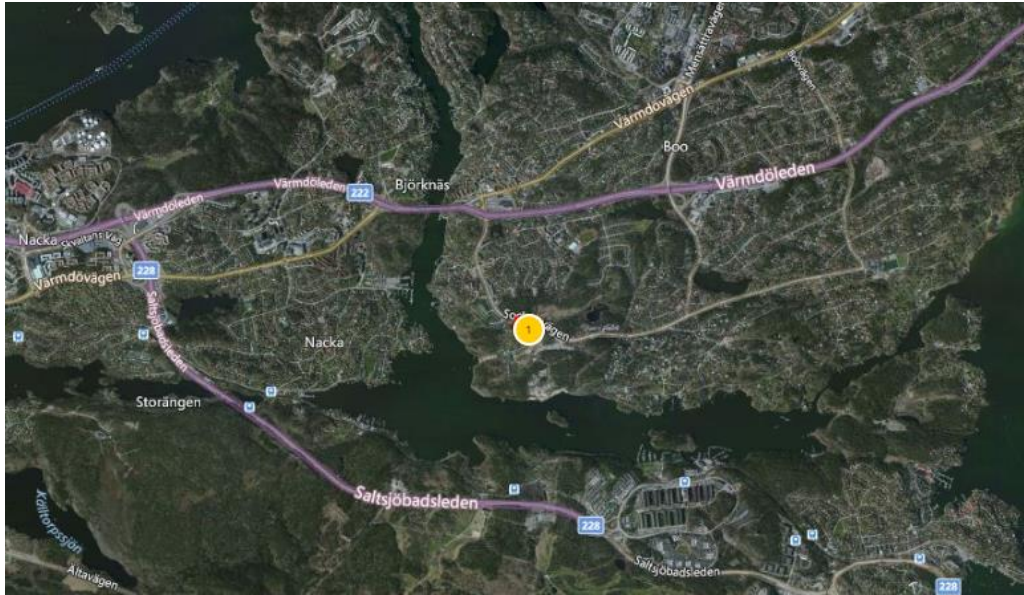
www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Karta



Bilaga 2 – Bilder



Bilaga 2 – Bilder



Bilaga 2 – Fotografier



Tollare S:6



Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA TOLLARE 1:334**

Fastighetsnyckel:	010500605	Aktualitet FR:	2013-04-29
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	215032, BOO		
Församling (2015-12-31):	03, Boo		


URSPRUNG

NACKA TOLLARE 1:16

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
12 462 kvm	12 462 kvm	0 kvm
1,2462 ha	1,2462 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6578519.4 6578568 (RT90)	684130.4 1638365 (RT90)	

ÅTGÄRDER

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Avstyckning, Fastighetsreglering 2006-09-22	0182K- 2006/106	

ANDEL I SAMF.

Ev. andelstal inom parantes
NACKA TOLLARE S:6 (0.5 Övrigt)

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Hedenströms väg 1	132 49	Saltsjö-Boo	Boo
Hedenströms väg 3			Boo
Hedenströms väg 5			Boo

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER**DP 356**

Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-2005/114 **Beslutsdatum:** 2005-06-15

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010080414

Laga kraft: 2005-07-15**Genomförande:** 2005-07-16 - 2010-07-15

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1 334

Populärnamn: SKOLA I TOLLARE
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd kommun: NACKA

DP 516
Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-2011/101 **Beslutsdatum:** 2011-06-07
Hänv. till beslut:
010059997
Laga kraft: 2011-07-07
Genomförande: 2011-07-08 - 2016-07-07
Populärnamn: JOHANNES PETRI SKOLA
Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-05-02
Senaste ändring för fastigheten: 2006-11-30 13:00:00

Inskrivningskontor
LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 06/58613
Inskrivningsdag: 2006-11-13
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2006-10-31
Köpeskilling fast egendom: SEK 20 750 000
Avser även annan fastighet
Andel: 1/1

TOMTRÄTT

Innehavare:
556701-0631
JOHANNES PETRI 2 AB
c/o SKANDIA FASTIGHETER AB
BOX 7063
103 86 STOCKHOLM
Dagboksnr: 06/60412
Inskrivningsdag: 2006-11-21
Beslut: Beviljad

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1 334

Fång: Upplåtelse av tomträtt 2006-10-30
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Johannes Petri 2 AB

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inkrivningsdag: 2006-11-21 **Dagboksnr:** 06/60411
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 2006-11-02 **Ändamål:** SKOLVERKSAMHET

Årlig avgäld: SEK 234 000
Avgäldens start: 2007-10-01
Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2027-10-01 därefter med 20 års perioder.
Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TIDIGARE ÄGARE

Tid. ägare:
556034-5174
NCC AB
VALLG 3
170 80 SOLNA
Fång: Köp 1997-12-29
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: saknas Beslut: Beviljad
Anm.: Lagfarten avser stamfastigheten

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: I84/42890	Akt: I87/40649	Akt: I06/54591	Akt: L98/4310	Akt: I25/63
Akt: I06/59063	Akt: I33/1330	Akt: I06/59064	Akt: I37/1615	Akt: I06/59065
Akt: I45/719	Akt: I06/59066	Akt: I72/8319	Akt: I06/59067	

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1st **Summa:** 10 000 000
Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 2006-11-30 **Dagboksnr:** 06/62067
Belopp: SEK 10 000 000
Innehav:
Dagboksnr: 06/62068
Beslut: Beviljad
HSH NORDBANK AG COPENHAGEN BRANCH KALVEBOD BRYGGE 39-41 015 60 DK-COPENHAGEN

INSKRIVNINGAR

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1 334

MER INFORMATION ⓘ

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 15 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING ⓘ**Taxeringsenhet: 711725-1 (825 Specialenhet, skolbyggnad)****Taxeringsår:** 2014**Taxeringsvärde i tkr:** 0**Tax.enhet avser:** Hel registerfastighet**Areal:** 12 462**Ägare:****556701-0631**

Johannes Petri 2 AB

c/o DILIGENTIA AB

BOX 7063

103 86 STOCKHOLM

Juridisk form: Övriga aktiebolag

Andel: 1/1

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningsstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga föfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.