



Värde-
utlåtande



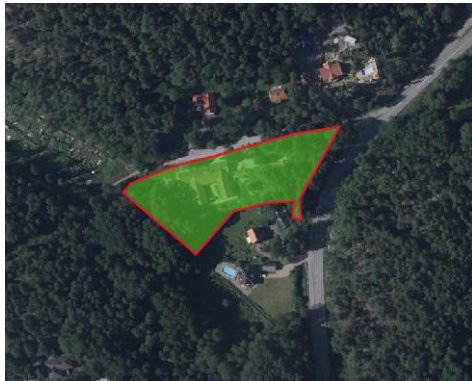
Fastigheten Nacka Mensättra 28:8
Bedömning av marknadsmässig tomtmarksvärde samt tomträttsavgäld för
skoländamål

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av Nacka Mensättra 28:8 och värdebedömning avseende marknadsmässigt tomtvärde samt tomträttsavgäld för skoländamål.



1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren är Nacka kommun, genom Anna Anisimova.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Nacka kommun.

1.4 Tomträttnnehavare

Tomträttnshavare är Turako skolfastighet 6 AB.

1.5 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten med anledning av reglering av tomträttsavgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet är avsett att nyttjas som del av beslutsunderlag inför eventuell försäljning.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad 2016.

1.7 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.8 Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen avser enbart byggrätter för skoländamål inom värderingsobjektet. Bedömningen beaktar inte befintlig bebyggelse.

1.9 Besiktning och värderingsunderlag

- Översiktlig besiktning av området har utförts av Jimmie Nordensky på NAI Svefa.
- Skriftlig information om värderingsobjektet inklusive tomträttsavtal från Nacka kommun.
- Tillgängliga planhandlingar.

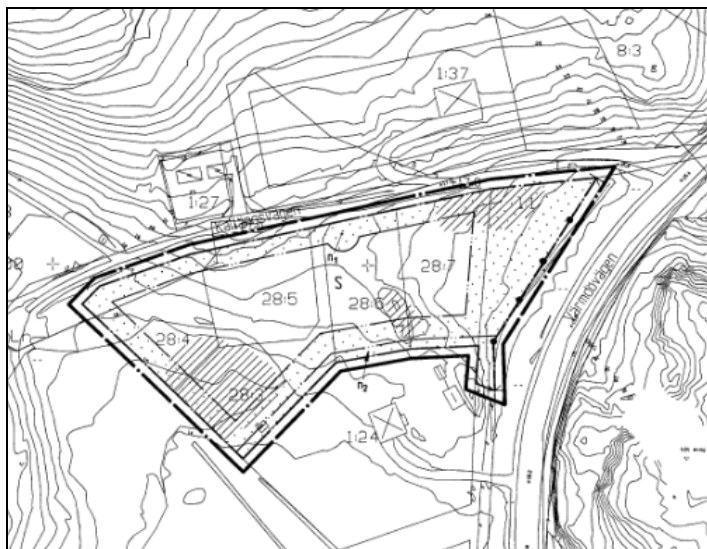
2 Värderingsobjekt och läge

2.1 Område

Värderingsobjektet har en total areal om 6 710 kvm är beläget längs med Källängsvägen med infart från Värmdövägen i Boo, Nacka kommun. Läget bedöms bra för skoländamål med angränsande villaområden.

2.2 Planförhållanden

För området gäller detaljplan 145 för Källängsvägen laga kraft 1997-07-12. För värderingsobjektet är tillåten användning barnstuga.



Detaljplan värderingsobjektet.

2.3 Ändamål tomträtt

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning förskoleverksamhet i enlighet med gällande plan.

2.4 Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden är 80 000 kr per år. Nuvarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september 2016. Reglering av tomträttsavgälden sker alltså nästa gång år den 1 oktober 2017.

3 Värderingsmetodik

3.1 Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens övertväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

4 Värdering av mark för förskole- och skoländamål

4.1 Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

MARK FÖR SKOLÄNDAMÅL

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1059	Haninge Söderbymalm		februari-12	Marköverlåtelseavtal avseende ca 50 lägenheter för äldre samt en förskola inom exploateringsområdet.	6 000	1 050	
1075	Göteborg Kvillebäcken		maj-10	Flera detaljplaner i Kvillebäcken	1	1 100	
1103	Örebro Universitetet	5 134	september-13	Skola, Handel, Kontor i fem våningar.	7 000	1 223	1 667
1356	Sundbyberg Rissne		november-13	Markanvisning för bostadsrätter, Hyresrätter samt en förskola på platsen vid tidigare kommunhuset i Rissne. Totalt omfattar markanvisningen 22 500 kvm ljus BTA.	5 625	1 515	
1415	Haninge Vendelsö	9 000	augusti-11	Mark för skola	3 350	1 104	411
1416	Norrtälje Färsna	8 650	februari-12	Mark planlagd för skola. I dagsläget består platsen av åkermark.		1 080*	324
1417	Upplands-Bro Kungsängen	15 321	juli-11	Bebyggd fastighet förvärvad för markvärdet.		827*	248

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1418	Norrtälje Färsna	4 330	april-10	Mark för utveckling av förskola		1 076*	323
1419	Örebro Rosta	3 683	juni-12	Skola	982	912	243
1420	Örebro Universitetet	3 128	januari-10	Skola			638
1659	Huddinge Sjöängen	7001	november-14	Skola/förskola			631
1660	Huddinge Ängsskolan	8126	augusti-13	Skola/Förskola	-		632
1855	Stockholm Axelsberg	1 000	november-15	Tillskottsmark för skoländamål (förskola)			550

Utav uppgörelserna ovan är nyligen träffade markanvisning i Axelsbergs den mest aktuella vilket beskrivs mer i detalj nedan:

Projektet Fader Bergström är ett delprojekt inom det blivande genomförandeprojektet Axelsberg som även inrymmer delprojektet Axelsbergs C med bl.a. överdäckningen av tunnelbanestationen. HEBA vill uppföra förskola i kv. Förgyllda Bägaren 2 och har träffat markanvisning om tillskottsmark. Överenskommet pris är 550 kr/kvm tomtarea i värdetidpunkt november 2015.



Markerad tillskottsmark till Heba.

4.2 Slutsats markvärde

Underlaget för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450 – 650 kr/kvm tomtareal på de försäljningar som skett under senare tid. Med en genomsnittlig bedömd exploateringsgrad om ca 0,3 – 0,4 motsvarar nivån ca 1 400 – 2 100 kr/kvm ljus BTA. Värderingsobjektet bedöms i förhållande till ortsprismaterialet ha en lägre exploateringsgrad.

Utifrån i första hand jämförelseköpen ovan försålda de senaste åren men även ortsprismaterialet i stort görs bedömningen att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, slutligen bedömt till ca 450 kr/kvm tomtarea. Med en total tomtareal om 6 710 kvm ges ett totalt marknadsvärde om avrundat **ca 3 000 000 kronor**. Bedömt markvärde inkluderar gatukostnader utom kvartersmark och förutsätter att anslutningsavgift för VA är erlagd i enlighet med gällande tomträttsavtal.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända.

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

5 Tomträttsavgäld

5.1 Tomträtt, allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att ”rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse”. Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

5.2 Avgäldsrenta

Av senare lagkraftvunna domar som bekräftar tidigare praxis om avgäldsrenta på 3,25 % kan nämnas Svea hovrätts dom den 31 januari 2012 angående kontors- och butiksfastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm (mål nr F 5259-10 m fl) och Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom den 4 juni 2014 angående flerbostadshusfastigheten Vetterstorp 4 i Västerås (mål nr F 5620-13). I båda dessa domar har bedömts att direktavkastningskravet för mark inte understiger de 3 % som kommunerna hävdar i målen och att avgäldsrentan därför ska bestämmas med utgångspunkt från denna nivå på avkastningskravet.

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har gjort samma bedömning i de (ännu ej lagkraftvunna) domarna den 9 oktober och 19 december 2014 angående fastigheterna Beridarebanan 13 och Jakob Större 18 på Norrmalm (mål nr F 3376-11 respektive F 5143-12).

Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 april 2014 i mål F 6747-13, som gäller industrifastigheten Havet 5 i Malmö. Avgäldsrentan bestämdes där till 3 %.

I Vänersborgs tingsrätts dom den 19 december 2014 i mål F 4662-13, som gäller industrifastigheten Filen 8 i Halmstad. Avgäldsrentan bestämdes även där till 3 %.

5.3 Årlig avgäld

Vid ett bedömt markvärde i avröjt skick om ca 3 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3- 3,25 % ges en bedömd marknadsmässig avgäld inom intervallet **90 000 – 97 500 kr/år**.

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Marknadsmässigt byggrättsvärde i avröjt skick och tomträttsavgäld för förskoleändamål inom värderingsobjektet Nacka Mensättra 28:8. vid värdetidpunkten maj månad 2016 och givet de särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.7 bedöms till:

6.2 Marknadsvärde

3 000 000 kronor

Tre miljoner kronor

Motsvarande ca 447 kr/kvm tomtareal

6.3 Bedömd marknadsmässig tomträttsavgäld

90 000 – 97 500 kronor/år

Nittiotusen kronor till nittiosjutusen femhundra kronor per år

Stockholm 2016-05-11



Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1 Foton
Bilaga 2 Fastighetsdatautdrag
Bilaga 3 Allmänna villkor

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA MENSÄTTRA 28:8 Nyckel: 010472775 Fastigheten är upplåten med tomträtt.	1996-12-02	2015-10-11	2016-04-18
Församling			
Okänd Socken: Boo			

ADRESS

Adress
Källängsvägen 1 132 31 Saltsjö-Boo

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6581692.4	686737.5			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6710 kvm	6710 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1978-07-05 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling.	1/1	1978-12-27	78/3979

TOMTRÄTTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
559009-9320 Turako skolfastighet 6 AB C/O TURAKO AB SVÄRDVÄGEN 13 182 33DANDERYD Fusion: 2015-09-03 Köpeskilling: Avser även annan fastighet.	2015-09-23	1/1	

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1997-10-01	1997-08-05	97/24100
Ändamål	Avgäld	
SKOLVERKSAMHET		
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	1997-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2017-10-01	20 år	
Anmärkning: Beviljad;19971001;07/7232;Beviljad;NY AVGÄLD;		

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal in-teckningar: 1				
Totalt belopp: 5 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	5 000 000 SEK	2002-10-10	02/47128

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 145 Populärnamn: KÄLLÄNGSVÄGEN	1996-06-12 Genomf. start: 1996-07-13 Genomf. slut: 2006-07-12 Laga kraft: 1996-07-12	0182K-96/73
UPPHÄVANDE AV DEL AV FASTIGHETSPLAN,SE AKT 96/86		

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberökrrets	Rättighetsbeteckning
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0182K-91/9.1

TAXERINGSPINFORMATION

Taxeringsenhet SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 171830-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	Uppgiftsår 2015	Taxeringsår 2013		
Taxerad ägare 556282-3350 Praktikertjänst Fastigheter AB ADOLF FREDRIKS KYRKO GATA 9 103 55 STOCKHOLM	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Övriga aktiebolag	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1996-12-02	0182K-96/111

URSPRUNG

NACKA MENSÄTTRA 28:3
NACKA MENSÄTTRA 28:4
NACKA MENSÄTTRA 28:5
NACKA MENSÄTTRA 28:6
NACKA MENSÄTTRA 28:7

Källa: Lantmäteriet



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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, 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 värdeutlåtandet

- 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 arrendeavtal 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 besiktningstillfället.
- 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 förfoganden, 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.