

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## Orminge 47:3

Nacka kommun



2019-05-20

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

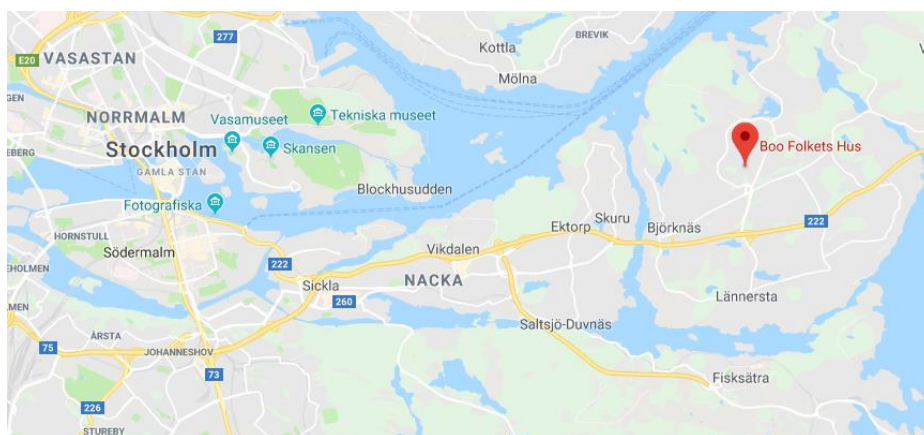
## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Evelina Sandström
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärde av fastigheten Orminge 47:3 i s k avröjt skick inför omreglering av tomträttsavgälden för samlingslokal.
<i>Värderingsobjekt</i>	Orminge 47:3 i Nacka kommun
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är maj 2019.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nu gällande tomträttsavtal</li><li>- Andra liknande tomträttsupplåtelser i Nacka kommun</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (212000-0167)
<i>Fastighetstyp</i>	Specialenhet, kulturbyggnad (826). Fastigheten är upplåten med tomträtt för allaktivitetshus, samlingslokal.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget vid Orminge centrum som är stadsdelscentrum i Boo. Samtlig närservice finns att tillgå i Orminge centrum såsom livsmedelsbutik, apotek, klädbutiker, restauranger m.m. Näromgivningen utgörs även av flerbostadshus, kyrka och fjärrvärmeanläggning. Kollektiva kommunikationer i form av bus-sar finns på kort gångavstånd.

Avståndet till centrala Nacka, Nacka Forum är ca 6 km och till Stockholms central ca 14 km.



### Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, stadsplan för fastigheterna Lännersta 1:1087, Eknäs 1:169 samt del av Tollare 4:1 m.fl. som vann laga kraft 1969-01-24. Fastigheten får nyttjas för allmänt ändamål exempelvis daghem med en byggrätt på 1 300 kvm ljus BTA.



### Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).



### *Tomtbeskrivning*

Värderingsobjektet har en areal på 3 741 kvm. Stora delar av fastigheten är bebyggd. Resterande del utgör gräsyta och parkering samt gångväg. Gångvägen utgör ca 700 kvm av fastigheten och kan inte nyttjas för tomträttsinnehavarens verksamhet. Byggnaden inhyser Boo Folkets hus och nyttjas som samlingslokal för dans, teater och andra sociala sammankomster.



### *Tomträttsavtal*

Gällande tomträttsavtal började att gälla den 1 januari 2001 då Nacka kommun upplät värderingsobjektet för allaktivitetshus med ändamål att inrymma allmänna samlingslokaler.

Tomträttsavgälden är enbart symbolisk och är reglerad till 10 kr/år. Förutsatt en avgäldsrenta om 3,25 % (som var praxis när avtalet skrevs) motsvarar det ett underliggande markvärde om ca 200 kr. Det är dock osäkert ifall Nacka kommun använde sig av en annan avgäldsrenta.

## VÄRDERING

### Metod

Vid omregleringar av tomträttsavgälder ska avgälden bestämmas utifrån ett marknadsvärde av marken (byggrätten) i s k avröjt skick samt en avgäldsrenta. Avgäldsrentan ska enligt förarbeten till Jordabalken vara långsiktig och skälig. Hur avgäldsrentan ska bestämmas och beräknas har varit föremål för ett flertal rättsprocesser.

Idag får rättspraxis anses vara att avgäldsrentan för 10-åriga avgäldsperioder (d v s att avgälden är oförändrad under 10 år) ska vara 3,0 %. Av detta avser 2,75 % en långsiktig realränta och 0,25 % ett påslag för att avgälden är oförändrad under avgäldsperioden (den s k triangeleffekten).

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Men då överlåtelser av mark för scoutverksamhet eller liknande verksamheter är få har tomträttsupplåtelse eller arrendeupplåtelse analyserats.

## Marknadsanalys

### *Allaktivitetshus*

Allaktivitetshus är en byggnad som inrymmer en eller flera kulturella verksamheter såsom bibliotek, teater, museum, utställningar eller en plats för sociala sammankomster. Verksamheterna styrs ofta av ideella krafter, av ideella föreningar och med ekonomiskt stöd från kommunen. Det innebär att mycket av det arbete som sker är frivilligt och oavlönat och utförs av föreningens medlemmar.

Enligt SCB, Statistiska centralbyrån, var värdet av det ideella arbetet 131 miljarder kr år 2014, vilket var första året som det ideella arbetet värderades i Sverige.

År 2016 uppgav var tredje invånare i Sverige i åldern 16 år och äldre att de ägnat sig åt ideellt arbete de närmsta 12 månaderna. Ideellt arbete är vanligast förekommande inom idrottsföreningar och inom organisationer med social inriktning såsom hjälporganisationer.

### *Nacka*

Nacka kommuns invånarantal växer kraftigt och behovet av fritidsutbudet ökar därmed på grund av en ökad efterfrågan. I Nacka kommun finns det fem kulturhus som fungerar som träffpunkter och samlingslokaler för kommunens invånare.

Värderingsobjektet nyttjas av Boo Folkets Hus för dans och teater, fritidsgård samt mötesplats för seniorer med friskvård och aktiviteter.

## Ortsprisanalys och värdebedömning

Nacka kommun har ett antal andra tomträttsupplåtelser för liknande ändamål, samlingslokaler.

Fastigheten Sicklaön 73:118 är upplåten med tomträtt till Skuru Idrottsklubb för samlingslokaler och kansli för idrottsklubbar och liknande. Avtalet började gälla 1999-05-15 med en omförhandlad avgäld på 37 000 kr/år som börjar gälla 2019-05-15. Med en avgäldsränta på 3,0 % motsvarar det ett underliggande markvärde på 1 230 000 kr. Fastigheten är bebyggd med en byggnad på ca 500 kvm BTA vilket motsvarar ett underliggande markvärde på **2 450 kr/kvm BTA.**

Fastigheten Älta 14:100 är upplåten med tomträtt till Älta frikyrkoförsamling och ska nyttjas för deras verksamhet. Avtalet började gälla 1999-08-06 men en nyligen omförhandlad avgäld på 32 400 kr/år. Med en avgäldsränta på 3,0 % motsvarar det ett underliggande markvärde på 1,08 Mkr. Med en byggrätt på 850 kvm BTA motsvarar det **1 200 kr/kvm BTA.**

### SAMLINGSLOKALER I ANDRA KOMMUNER

I Eskilstuna köpte Jehovas Vittnen fastigheten Örnen 5 från Eskilstuna kommun 2009 för en köpeskillning motsvarande 203 kr/kvm tomtareal. Fastigheten omfattas av en detaljplan som anger ändamålet samlingslokal för kyrka eller föreningsändamål. Byggrätten på tomten är 500 kvm BTA. Köpeskillningen motsvarar **1 700 kr/kvm BTA.**

Fastigheten Gulmåran 1 i stadsdelen Gideonsberg i Västerås, detaljplanelagd för allmänt ändamål, tidigare upplåten med tomträtt med ändamålet Kyrka mm såldes i maj 2013 till tomträttsinnehavaren Västerås Pastorat. Fastigheten var vid köpet bebyggd med en byggnad som ägdes av tomträttsinnehavaren. Byggnaden inrymmer Gideonsbergskyrkan. Köpeskillningen om 2 729 000 kronor motsvarade ca **2 500 kr/kvm BTA.**

Järfälla kommun markanvisade under 2018 del av fastigheten Jakobsberg 18:10 till Koptiska Ortodoxa kyrkan S.t Pauls församling för **2 000 kr/kvm BTA** med ändamål samlingslokal/kontor.

Örebro kommun sålde under 2018 fastigheten Startbanan 4 till Immanuelkyrkan för **1 250 kr/kvm BTA** med ändamål kyrka/församlingslokal.

Stockholms stad markanvisade under 2018 del av fastigheten Högstråta 10 samt del av Sättra 2:1 till Sättra Centrum Fastigheter AB för **2 500 kr/kvm BTA** för ändamålet kultur.

Järfälla kommun tecknade under 2017 ett markanvisningsavtal med Serneke Veddesta AB gällande fastigheterna Veddesta 2:1, 2:7 och 2:33 för bland annat en multisportarena, en plats för både idrott, kultur och handel. Angivet pris för publik kulturell verksamhet är **500 kr/kvm BTA**.

Upplands Väsby kommun tecknade under 2018 ett markanvisningsavtal med Fastighets AB Balder gällande Väsby Entré för ändamål annan kommunal/samhällelig service för **1 200 kr/kvm BTA**.

Ovanstående jämförelser visar prisnivåer mellan 500 – 2 500 kr/kvm BTA med ett medel och median på 1 700 kr/kvm BTA. Då två av jämförelseobjekten sticker ut med höga markvärden drar dessa upp genomsnittsvärdet orimligt mycket. Även medianvärdet är högt jämfört med många av jämförelseobjekten varför även detta bedöms vara för högt sett till värderingsobjektet. Det högst noterade värdet i Stockholmstrakten på 2 500 kr/kvm BTA tecknades med ett företag och inte en ideell förening. Betalningsförmågan bedöms därför högre.

De jämförelseobjekt som bedöms ha mest jämförbar verksamhet med värderingsobjektet är multisportarenan i Järfälla där avtal tecknades till ett pris på 500 kr/kvm BTA samt avtalet som tecknades för Väsby Entré för 1 200 kr/kvm BTA. Sett till de andra jämförelseobjekten bedöms dock 500 kr/kvm BTA vara orimligt lågt. Markanvisningen i Järfälla ställer krav på publik kulturell verksamhet vilket bedöms påverka värdet negativt. I Upplands Väsby är ändamålet annan kommunal/samhällelig service. Båda dessa jämförelseobjekt bedöms tillsammans vara jämförbara med värderingsobjektet sett till den verksamhet som bedrivs. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms därför avrundat till 1 000 kr/kvm BTA, dvs något högre än snittet för dessa två jämförelseobjekt.

Marknadsvärdet bedöms totalt till avrundat 1,3 Mkr förutsatt en byggrätt på 1 300 kvm BTA. Med en avgäldsrenta på 3 % blir tomtavgälden skäligen avrundad 40 000 kr/år.

## SAMMANFATTAD VÄRDEBEDÖMNING

Med hänsyn till ovanstående resonemang bedöms marknadsvärdet av del av fastigheten **Orminge 47:3** i Nacka kommun vid värdepunkten maj 2019 till **1,3 Mkr.**

Observera att ovanstående bedömningar är gjorda förutsatt de förutsättningar som anges under rubriken "Förutsättningar".

2019-05-20

### FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
**Camilla Backman**  
Civilingenjör

  
**Magnus Hofström**  
Civilingenjör  
Auktoriserad Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Fastighetsutdrag för Orminge 47:3
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



<b>Fastighet</b>			
Beteckning Nacka Orminge 47:3	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-02-15	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2003-01-14	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-04-30
Nyckel: 010378619	UUID: 909a6a45-f691-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Boo Socken: Boo	Distriktskod 215032		
Fastigheten är upplåten med tomträtt			
<b>Adress</b>			
Adress Utövägen 6 132 30 Saltsjö-Boo			
<b>Läge, karta</b>			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6580906.9	E (SWEREF 99 TM) 685235.3	
<b>Areal</b>			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 741 kvm	3 741 kvm	
<b>Tomträttsinnehav</b>			
Innehavare 556443-3133 Boo Allaktivitetshus AB Utövägen 6 132 30 Saltsjö-Boo	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2001-01-24	Akt 1574
Upplåtelse (tomträtt): 2001-01-22 Ingen köpeskillning redovisad.			
<b>Tomträttsupplåtelse</b>			
Inskrivningsdag 2001-01-24	Akt 1573	Upplåtelsedag 2001-01-01	
Ändamål Allaktivitetshus mm	Avgäld 10 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2001-01-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2021-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas	

<b>Lagfart</b>			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	1/1	1935-05-29	1276
Gåva: 1935-02-01 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 56/209, 64/4972 Anmärkning: Anmärkning 81/2689 Anmärkning: Förbehåll 64/4972			
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 5.150.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	2001-10-15	35463
2	2.000.000 SEK	2002-02-25	10482
3	1.000.000 SEK	2002-09-16	42510
4	150.000 SEK	2003-01-14	1727
<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b>			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: S 82	1969-01-24	0182K-7429	
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2011/154)			
Tomtindelning: Tumalinen	1970-03-02	0182K-7868	
Plananmärkning: Tomt 1-3			
<b>Taxeringsuppgifter</b>			
<b>Taxeringsenhet</b>			
Specialenhet, kulturbyggnad (826) 133781-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår 2013			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556443-3133 Boo Allaktivitetshus Aktiebolag Utövägen 6 132 30 Saltsjö-Boo	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

<b>Åtgärd</b>		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-06-15	0182K-8100
Införd i tomtboken	1970-10-01	01-BOR-88/1970
<b>Ursprung</b>		
Nacka Orminge 1:1		
<b>Tidigare Beteckning</b>		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Boo Turmalinen 3	1976-01-01	
A-Nacka Orminge 47:3	1983-06-15	0182K-RF2709
<b>Ajourforande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield 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, 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. Santliga 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 förutsatts 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 förutsatts 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.

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88