

Värdebedömning

Nacka Älta 37:30

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
3	SLUTGILTIG BEDÖMNING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Älta 37:30 med adress Förrådsvägen 1, 138 40 Älta.

1.2 Uppdragsgivare

Nacka kommun genom Evelina Sandström.

1.3 Ägandeförhållande

Fastigheten ägs idag av Nacka kommun som upplåtit fastigheten med tomträtt till Odenplans Specialbilsuthyrning Aktiebolag.

1.4 Syfte

Syftet är att få fram värdet av fastigheten i avröjt skick där markvärdet skall 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 den 8 mars 2022.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars månad 2022.

1.7 Förutsättningar

Fastigheten skall 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 omfattar 2 261 kvm och är belägen i Älta industriområde inom Nacka kommun. Fastigheten är planlagd som kvartersmark för småindustriändamål enligt detaljplan S 226 som vann laga kraft den 17 januari 1972. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad/bilhall. Bebyggelsen är dock inte av intresse för värderingen då fastigheten skall värderas i avröjt skick. Fastigheten har varit upplåten sedan den 6 augusti 1973 för ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande. Nuvarande årliga tomträttsavgäld uppgår till 95 000 kr och avgäldsperioderna är tioåriga.

2.2 Taxeringsinformation

Fastigheten är taxerad som industrienhet, lager (432) med ett taxeringsvärde om 4 930 000 kr varav 2 783 000 kr utgörs av byggnadsvärde och 2 147 000 kr av markvärde. Riktvärdet för området uppgår till 950 kr/kvm. Området omfattar hela Nacka exklusive Sicklaön varför det inte skall läggas alltför stor vikt vid detta riktvärde.

2.3 Ortsprismetoden

Marknadsvärdet bestäms med ledning av orsprismetoden. 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 jämförelseobjekt 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. De två köpen från 2021 är friköp av tomträtter. Dessa två köp bedöms vara mest jämförbara då de har sålts nyligen. För de äldre köpen måste tidsskillnaden beaktas.

Friköpspriserna får ses som minimivärden då de understiger ett marknadsmässigt pris för en motsvarande tomt som är obebyggd och inte upplåten med tomträtt (bortsett från eventuella korrekationer för hög utgående avgäld). Det finns två skäl till detta. Det första och absolut viktigaste är att det inte är möjligt för tomträttsupplåtaren att få en marknadsmässig avkastning på markkapitalet. Detta beror på att den direktavkastning (real avgäldsränta) som ligger till grund för tomträttsavgälderna understiger marknadens direktavkastningskrav på mark. Det andra skälet är att tomträttshavaren har ett köparmonopol.

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
Älta 10:40	Örkroken 7	2021-10-01	Södra Berget Fastigheter AB	Nacka kommun	2 465	2 500
Älta 10:46	Örkroken 4	2021-10-01	Mark & Bygg i Älta AB	Nacka kommun	2 593	2 500
				Medel	4 378	1 977

Andra jämförbara köp inom Nacka sedan 2016 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. Någon justering för lägesskillnader mellan jämförelseobjekten och värderingsobjekten bedöms inte vara nödvändig. Dock ska tidsskillnaden beaktas.

De två objekten i Kummelberget indikerar en årlig prisutveckling om knappt fem procent för perioden 2016 – 2020. Köpen i Ältaberget indikerar en prisutveckling som överstiger fem procent för perioden 2016 – 2017. Dessa indikationer stämmer relativt väl med SCB:s statistik avseende bebyggda industrifastigheter i Stockholms län under motsvarande period. De två friköpen indikerar en årlig prisutveckling om 10 % för perioden 2017 – 2021. Priserna för jämförelseobjekten räknas dock försiktigtvis om med 5 % per år för hela perioden 2016 – 2021.

Med denna prisutveckling fås följande tidsjusterade värden.

Fastighet	Köpedatum	Pris kr/kvm	Tidsjusterat pris kr/kvm
Älta 10:38	2017-03-22	1 685	2 110
Älta 10:48	2016-10-18	1 600	2 050
Älta 10:61	2016-07-20	1 600	2 080
Älta 10:40	2021-10-01	2 500	2 500
Älta 10:46	2021-10-01	2 500	2 500
Medel Ältaberget		1 628	2 250
Skarpnäs 8:20	2016-04-19	1 390	1 830
Skarpnäs 8:28	2020-03-06	1 655	1 810
Medel Kummelberget		1 523	1 820

Jämförelseobjekten i Ältabergets industriområde har sålts för mellan 2 050 – 2 500 kr/kvm TA efter tidsjustering enligt ovan. De senaste köpen bedöms vara mest representativa för prinsnivån idag, och då friköpspriser får ses som minimivärden bör värdet för värderingsobjektet uppgå till lägst 2 500 kr/kvm TA. En rimlig marknadsmässig nivå kan vara 2 600 kr/kvm.

Avstämning av dessa köp kan göras mot andra köp i Stockholmsregionen.

I Huddinge kommun inom Länna industriområde och Gräsvretens upplagsområde har fyra köp skett sedan 2017, se tabell nedan.

Detaljplanen i Länna har beteckning JK1, (Industri och kontor, dock högst 30 % enbart kontor) med utnyttjandegrad 50 %, byggnadsarea får 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	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. Prisnivån motsvarar nivån för attraktivt belägen industrimark i Stockholms stad och är inte representativ för läget i Länna.

Detaljplanen för Gräsvreten 1:17 inom Gräsvretens upplagsområde 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 har lägre värde än fullvärdig industrimark.

Inom Glömstadalen i Huddinge har två försäljningar skett av typen småindustri med skyddskrav 50, 100 respektive 200 meter samt kontor och handel med skrymmande varor, partihandel med lagervaror/personalbutiker. Utnyttjandegraden uppgår till 50 %, d v s bruttoarean får max uppgå till 50 % av tomtarealen.

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 har genomförts inom Albybergs verksamhetsområde i Haninge:

Kalsvik 16:25 såld av Haninge kommun för ett pris om 1 800 kr/kvm den 6:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7 426 kvm.

Kalsvik 16:27 såld av Haninge kommun för ett pris om 2 000 kr/kvm den 4:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7 842 kvm.

Detaljplanen för ovanstående Kalsvikfastigheter medger industriverksamhet samt kontor. Ingen begränsning av byggrätt finns, dock är nockhöjd begränsad till 20 m.

En utvidgning av sökområdet för att omfatta en större del av Stockholm har gjorts, se bilaga 1 *Jämförelseobjekt Stockholmsområdet* för lokalisering. Sökningen omfattar perioden september 2019-september 2020.

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

Gräsvreten 1:17, se ovan.

Nacka Skarpnäs 8:28, se ovan.

Huddinge Kapmaskinen 6, se ovan.

Värmdö Älvsby 1:124 och Älvsby 1:125 såldes i 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 bedöms ha en lägre markvärdenivå vilket också indikeras av skatteverkets riktvärde om 550 kr/kvm. Detaljplanen anger industri av icke störande sort och kontor.

Järfälla kommun har år 2019 sålt fem stycken fastigheter inom Stäkets industriområde i norra Järfälla. Det genomsnittliga priset uppgår till ca 2 500 kr/kvm. Området bedöms ha bättre kommunikationer än Ältabergs och Kummelbergets industriområden med hänsyn till läget i närheten av E18. Skatteverkets värdeområde har ett markriktvärde om 950 kr/kvm, vilket tyder på liknande markvärden som Ältaberg och Kummelberget. Detaljplanen tillåter J1E2 industri, butikshandel med koppling till verksamhet, ej livsmedel. Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Mindre restriktioner om byggnadsutformning och färg finns, inget som bedöms 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, d v s bra logistik och kommunikationer. I kontakt med mäklaren så framgick det att marken inte var grovplanerad eller anslutningsavgifter till VA-betald vid köptillfället, d v s dessa kostnader belastar köparen. Gatukostnaderna stod kommunen dock för.

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 och högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till 9 meter. Skatteverkets riktvärde för området är 1 000 kr/kvm. Kommunikationer anses bra då fastigheten ligger alldeles intill huvudled 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.

Efter genomgången av övriga köp konstateras att dessa köp bekräftar värdebedömningen i Ältaberget på nivån 2 600 kr/kvm TA.

3 Slutgiltig bedömning

Värdet för fastigheten Nacka Älta 37:30 bedöms utifrån ovanstående till:

5 880 000 (FEMMILJONERÅTTAHUNDRAÅTTIOTUSEN) KR

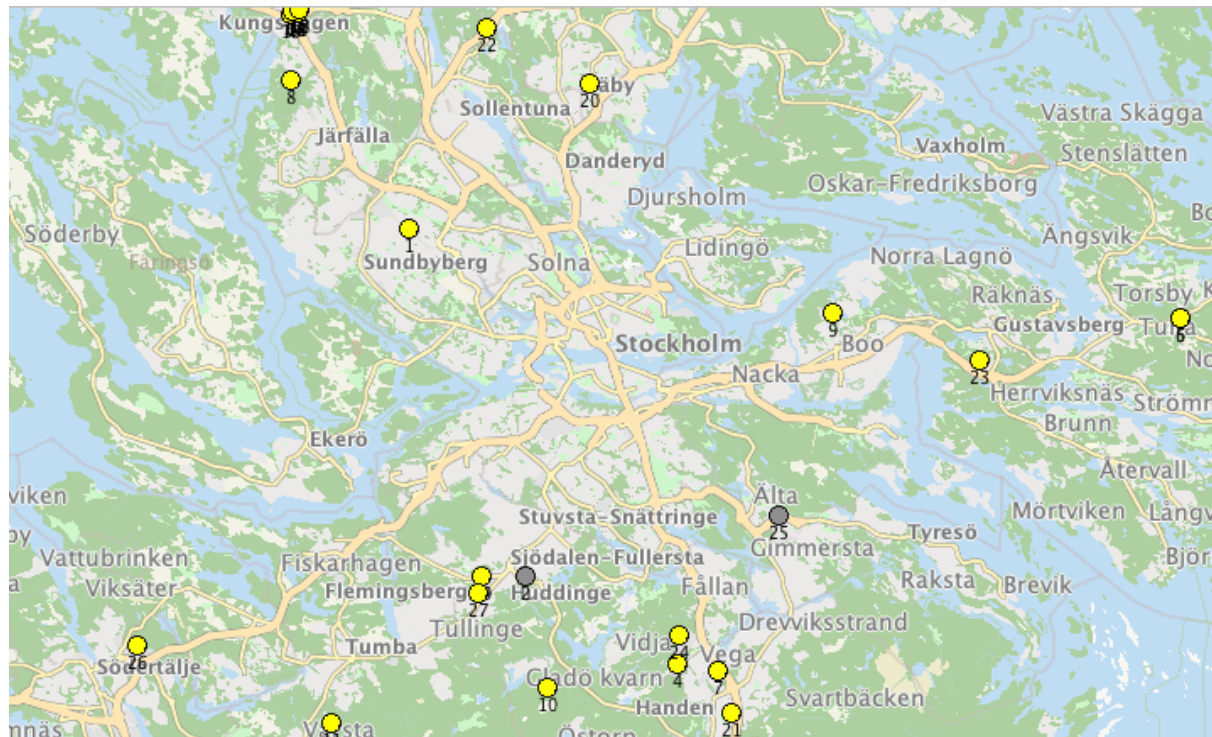
2 600 kr/kvm TA

Björn Bergebo 2022-03-14



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