



Värdeutlåtande

Värdering av mark för varvsverksamhet, Nacka
Skogsö 2:45, norra Saltsjöbaden, Nacka
kommun

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	BAKGRUND	3
2.2	TOMT OCH LÄGE	3
2.3	VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	4
3	VÄRDERING	6
3.1	VÄRDERINGSMETODER	6
3.1.1	AVKASTNINGSKALKYL	6
3.1.2	ORTSPRISMETODEN	10
3.1.3	ANALYS	12
4	SLUTGILTIG BEDÖMNING	12

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Skogsö 2:45, Skutviken, norr om Igelboda, Nacka kommun.

1.2 Uppdragsgivare

Nacka kommun genom Helena Fältén.

1.3 Ägandeförhållande

Fastigheterna ägs av Nacka kommun.

1.4 Syfte

Värdering av obebyggd mark för varvsverksamhet inom del av fastigheten Skogsö 2:45. Markvärdesbedömningen ska ligga till grund för bestämmande av tomträttsavgäld.

1.5 Besiktning

Besiktning har enbart skett via ortofoto och kartbilder.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är oktober månad 2022.

1.7 Förutsättningar

Fastigheten värde ska bestämmas utifrån att marken enbart är sanerad och grovplanerad. Därutöver detta ska även beaktas att inom fastigheten finns byggnader av kulturhistoriskt värde som ska ingå i tomträttsupplåtelsen. Underhållet för dessa byggnader ska bekostas av tomträttshavaren.

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 Bakgrund

Fastigheten Nacka Skogsö 2:45 är en icke planlagd fastighet med en areal om 20 914 kvm belägen i norra Saltsjöbaden vid Lännerstasundet. Fastigheten ägs av kommunen och arrenderas idag av Stockholms båtsnickeri AB. På platsen har det funnits småbåtsvarv sedan 1930-talet. Under 60-70 talen fanns på land plats för ca 60-70 båtar för vinterförvaring och under sommaren fanns plats för ca 100 båtar i vattnet. Verksamheten har idag kapacitet för att vinterförvara 25 båtar respektive 65 i vatten under sommaren. Kommunstyrelsen beslutade 23 september 2019 att kommunen skulle ingå en föreslagen principöverenskommelse med Stockholms Båtsnickeri AB. Överenskommelsen innebär i huvudsak att tomträttsavtal tecknas med Stockholms båtsnickeri AB under med särskilda förutsättningar.

Kommunen ska enligt principöverenskommelse leverera råmark avsedd för varvsverksamhet inom del av fastigheten Skogsö 2:45. Stockholms Båtsnickeri AB står för alla övriga anläggningar ovanpå, utanför och i den grovplanerade marken, inklusive påbyggnad till en färdig hamnplan. Därmed finns ingen koppling mellan kostnaden för kommunens iordningsställande och avgäldsnivå. I stället är det en bedömd marknadsmässig nivå på tomträttsavgäld som eftersträvas. Samtidigt innebär det att Kommunen står för:

1. Marksanering
2. Grovplanering av hamnplanen
3. Ombyggnad av del av vägen närmast hamnplanen
4. Administrativt arbete kring tillstånd för VA.

2.2 Tomt och läge

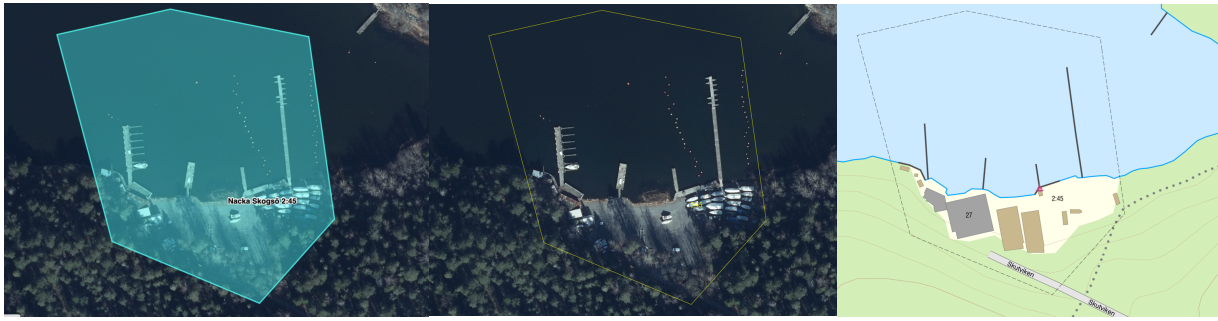
Fastigheten Nacka Skogsö 2:45 är en icke planlagd fastighet med en areal om 20 914 kvm belägen i norra Saltsjöbaden vid Lännerstasundet. Fastigheten ligger vid vattnet och ingår i Skogsö naturreservat.

Fastigheten ägs av kommunen och arrenderas idag av Stockholms båtsnickeri AB. På platsen har det funnits småbåtsvarv sedan 1930-talet. Under 60-70 talen fanns på land plats för ca 60-70 båtar för vinterförvaring och under sommaren fanns plats för ca 100 båtar i vattnet. Verksamheten har idag kapacitet för att vinterförvara 25 båtar respektive 65 i vatten under sommaren.

Fastigheten nås via en ca 400 meter lång skogsväg "Skutvikens väg" som går från Freyvägen ner till varvet.



Fastigheten framgår med turkos färg i kartan ovan.



Av kartbilderna ovan framgår omfattningen av fastigheten Nacka Skogsö 2:45

Marken inom fastigheten är kuperad och lutar ner mot vattnet. Detta medför att även vägen ner mot hamnplanen är brant med skarp kurva. Befintliga båthallar inom fastigheten har rivits och endast husgrunden finns kvar. Inom fastighetens nordvästra del finns 3 fiskebodas som är i ett dåligt skick. Dessa ska enligt beslut behållas och underhållas av den blivande tomträttshavaren samt tillgängliggörs för allmänheten.



Väg och husgrund

Befintliga båtplatser

Kulturhistoriska byggnader

Bilderna ovan redovisar fastighetens befintliga förhållanden

2.3 Värderingsförutsättningar

Småbåtsvarvet i Skutviken avses att rustas upp för fortsatt verksamhet som småbåtsvarv. Genom upprustningen erhålls nya större båtförvaringshallar samt ett utökat antal båtplatser i vattnet. Merparten av alla mark och vattenarbeten genomförs och bekostas av tomträttshavaren. Tomträttshavaren bekostar också samtliga nya anläggningar på fastigheten.

Kommunen ansvarar för att riva och bortforsla befintliga anläggningar i form av byggnader för båtförvaring och bryggor. Kommunen ansvarar även för att området vid hamnplanen är sanerat och grovplanerat. Vidare bygger kommunen om vägen närmst hamnplanen.

I värderingen ska förutsättas att det nya antalet båtplatser i vattnet efter utbyggnaden uppgår till 200 stycken samt att det vintertid finns möjlighet att förvara ca 100 båtar på fastigheten fördelat mellan båthallar och hamnplanen. Vidare ska vid bestämmandet av markvärdet skälig hänsyn även tas till att tomträttshavaren ska underhålla tre befintliga kulturhistoriska byggnader på fastigheten. Omfattningen för dessa åtaganden är inte känd men Nacka kommun har själva bedömt att den ökade belastningen motsvarar en avgäldsreduktion om 75 000 kr/år.

Vidare ska i värderingen, i enlighet med förhandsbesked, förutsättas att tre båthallar kan uppföras till en lokalarea om sammantaget 1 675 kvm.

Tanken var att en byggnad för båtsnickeri även skulle uppföras vid hamnplanen. Snickeribyggnaden har nekats positivt förhandsbesked. Mot bakgrund av det nekade förhandsbeskedet ska snickeribyggnaden inte inkluderas i värderingsuppdraget.



Bilden ovan redovisar båthallarna för vilka positivt förhandsbesked erhållits. Till höger i bilden framgår med kryss det tänkta snickeriet vilket nekats positivt förhandsbesked.

För att möjliggöra en mer omfattande verksamhet krävs tämligen omfattande mark- och anläggningsinvesteringar. Kommunen står för saneringen av området vilket bedömts till en kostnad om 11 mnkr. Resterande investeringar i mark och anläggningar står tomträttshavaren för. Dessa kostnader bedöms enligt kalkylen uppgå till ca 15 mnkr.

tkr	Kommunen		Företaget
	Sanering	Investering	
Etablering		10	10
Schakt och fyllning		4 200	
Överbyggnad	1 100	800	800
Väg m. stödmur		1 600	
Båtupptagningsramp		650	
Ramp anpassning			800
Spolplatta			70
Dagvatten, ledn		475	850
Dagvatten, brunnar			250
VA och anslutning		1 150	
VA-pump		250	
Olje- och slamavskiljare			350
Oförutsett	200	1 850	620
	1 300	11 000	3 750
Sanering vatten	4 600		
Sanering land	3 100		
Summa investering	9 000	11 000	
Oförutsett, sanering	2 000		
		22 000	3 750

Kalkyl investeringsbeslut

Av bilden ovan framgår Nacka kommuns investeringskalkyl.

3 Värdering

3.1 Värderingsmetoder

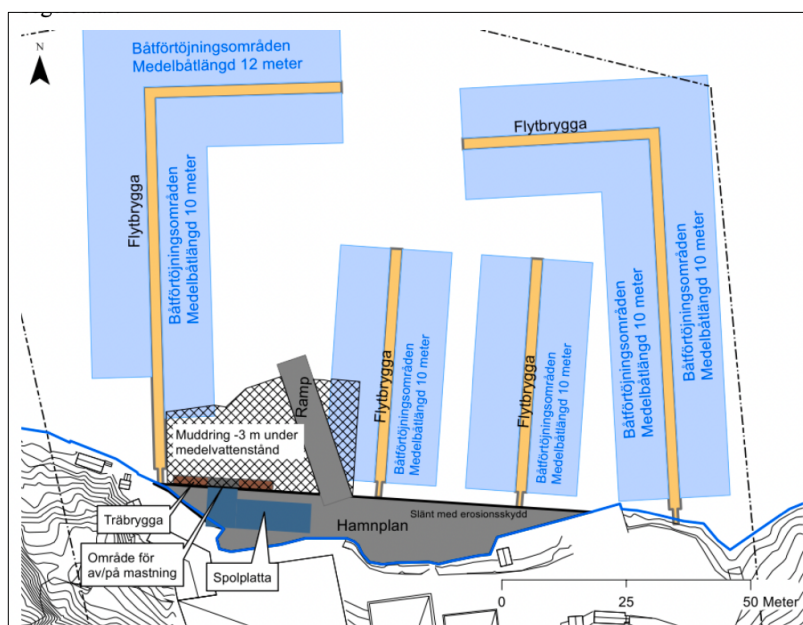
Bestämmande av markvärde görs primärt utifrån ortsprismetoden. Dock är värdering av mark för varvsverksamhet en något annorlunda användning med få jämförelseobjekt. För att säkerställa värdebedömningens riktighet kompletteras därför ortsprismetoden med en avkastningsberäkning.

3.1.1 Avkastningskalkyl

I en hypotetisk avkastningskalkyl beräknas markvärdet genom att evighetskapitalisera ett driftnetto. Från resultatet dras sedan kostnader och projektrisker. Beräkningarna nedan följer, med vissa modifieringar, den sedan länge etablerade s.k. SOU-formeln vilken tillämpas vid bestämmande av markvärde vid omprövning i avgäldsprocesser.

3.1.1.1 Teknisk beskrivning

Enligt WSP:s tekniska beskrivning för området framgår att det totala verksamhetsområdet i vattnet uppgår till ca 9 950 kvm samt att båtförtöjningsområdet uppgår till 6 400 kvm. Vidare framgår att flytbryggor (2,4 m breda) uppgår till 800 kvm. Vid en bredd om 2,4 m kan bryggornas totala längd räknas ut. Totala längden för flytbryggorna uppgår till 333 m (800 kvm/ 2,4 m).



Figur 4, Förslag till hamnlayout (alternativ 1) med verksamhetsytor, se även bilaga 3.

Förslag till hamnlayout ger en total area för vattenverksamhet på ca 9950 m². denna area är fördelad på följande ytor:

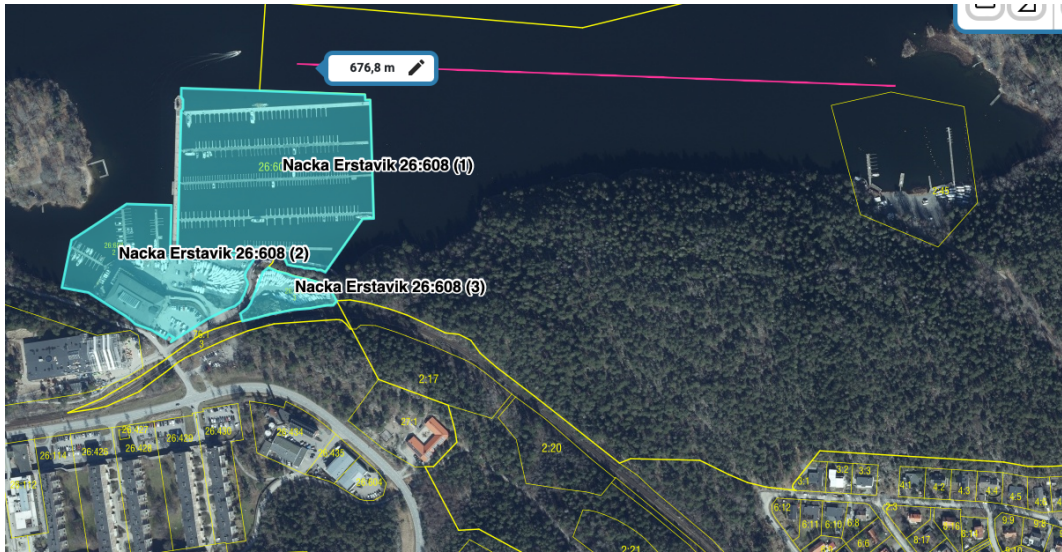
Hamnplan, utfyllnad till ca 1,6 m över medelvattenstånd samt ramp	920 m ²
Muddringsarbeten ner till -3 meter under medelvattenstånd:	800 m ²
Muddringsarbeten för stödbensvall	1000 m ²
Flytbryggor (2,4 meter breda):	800 m ²
Båtförtöjningsområden:	6400 m ²
Träbrygga:	30 m ²

Bilden ovan redovisar antaganden avseende WSP:s föreslagna hamnlayout

3.1.1.2 Intäkter uthyrning

Båtplats sommaren

På ett avstånd om ca 700 meter från fastigheten finns fastigheten Nacka Erstavik 26:608. Även denna fastighet har bl.a. varvsverksamhet som drivs av företaget Marindepå. På platsen erbjuder företaget uthyrning av båtplatser vid flytbryggor samt vinterförvaring. Därutöver finns en byggnad på fastigheten vilken inhyser båthandel, båtservice. Då företagets primära verksamhet och läge är jämförbart med värderingsobjektet används uppgifter från företags hemsida.



Av bilden ovan framgår till vänster fastigheten Nacka Erstavik 26:608, ovan till höger på ett avstånd om ca 700 meter framgår värderingsobjektet Nacka Skogsö 2:45.

Av företagets hemsida framgår hyrorna för sommarbåtplatser. Priserna varier beroende på typ av kund samt båtstorlek.

Priser sommar- och helkunder Nacka

PLATSTORLEK	6,00 x 2,80	6,00 x 3,30	8,00 x 3,30	8,00 x 3,80	8,00 x 4,30	10,00 x 4,50	10,00 x 5,00
Sommarkund	7.260:-	8.560:-	9.790:-	11.270:-	12.750:-	15.280:-	16.970:-
Helkund	6.450:-	7.750:-	8.820:-	10.300:-	11.780:-	13.940:-	15.630:-

Bilden ovan redovisar priserna för båthyra vid bryggorna.

Då prisbilden varierar beroende på båtens storlek behöver för värderingen ett antagande göras kring båtstorlekar. Utifrån mätning och beräkning i kartbilder över företaget Marindepå:s anläggning erhålls en sammanställning av båtbredder och båtlängder. Sammanställningen ger en genomsnittlig längd om ca 8 meter och en bredd om ca 3,5 meter per båt. Denna sammansättning av båtstorlekar bedöms kunna appliceras även på värderingsobjektet.

Båtförvaring vintern

Under vinterhalvåret erbjuder Marindepå vinterförvaring av båtar. Varvet i Nacka erbjuder enbart vinterplats utomhus i ställage till ett pris om 590 kr/kvm (längd x (bredd+0,5m)). Däremot erbjuder

varvet i Roslagen vinterförvaring i hall till priser om 880 kr/kvm. Värderingsobjektet har som tanke att både kunna förförvara båtar inomhus i båthall som utomhus på hamnplan. De enligt förhandsbesked projekterade båthallarna har en begränsad bredd om 15-20 meter. För att kunna nyttja båthallarna effektivt bör det innebära att primärt mindre båtar kommer till att förvaras inomhus i båthallar medan större skrymmande båtar enbart kan förvaras utomhus. Enligt uppgifter från Nacka kommun kommer det vinterförvaras ca 100 båtar på fastigheten i såväl båthall som på hamnplan. Utifrån en i förhandsbesked total byggrätt om 1 675 kvm båthall och med ett antagande om att mindre båtar upptar en area om 21 kvm (bredd 3,5m x längd 6m) i båthallen beräknas antalet båtar förvarade i båthall uppgå till ca 80 stycken. Där till kommer ytterligare 20 båtar förvaras utomhus på hamnplanen. Båtarna förvarande utomhus antas uppta en snittarea om 50 kvm (bredd 5m x längd 10m).

Vinterplatser och -service	
Nedan hittar du information om kostnad för vinterplatser och relaterade tjänster. I normala fall genomför vi även en rutinservice i samband med upptagning. Kostnaden för rutinservice hittar ni lite längre ner.	
Arbete	Pris
Vinterplats inkl bockar och pallvirke (Dalarö), längd x (bredd + 0,5m)	490:-/kvm
Vinterplats i ställage med motor (Dalarö), längd x (bredd + 0,5m)	590:-/kvm
Vinterplats inkl bockar och pallvirke (Nacka), längd x (bredd + 0,5m)	590:-/kvm
Vinterplats i ouppvärmd hall med motor (Roslagen), längd x (bredd + 0,5m)	880:-/kvm
Vinterplats med motor (Danderyd), längd x (bredd + 0,5m)	880:-/kvm
Vinterplats med motor (Skanstull), längd x (bredd + 0,5m)	880:-/kvm
Vinterplats infrusen i sjön (Nacka), längd	670:-/m
Vinterplats isfritt i sjön (Nacka), längd	1.320:-/m
Upptagning, sjösättning och avpallning, längd x bredd	140:-/kvm
Upptagning på egen vagn, längd x bredd	70:-/kvm
Sjösättning från egen vagn, längd x bredd	70:-/kvm
Hämtning och lämning egen brygga	2.270:-/h
Hämtning Stocksund och upptagning på trailer (Danderyd)	1.490:-
Sjösättning Stocksund (Danderyd)	1.490:-
Högtrycksavspolning av botten i samband med höstservice, längd	170:-/m
Inplastning av båt, inkl material, längd x (bredd + 0,5m)	260:-/kvm
Inplastning av båt på egen trailer, inkl material, längd x (bredd + 0,5m)	260:-/kvm
underhållsladdning, per styck	330:-/st

Bilden ovan redovisar priserna för vinterförvaring.

3.1.1.3 Avkastningsberäkning

Intäkter

Intäkterna för värderingsobjektet erhålls genom sommarbåtplatser i vatten och vinterförvaring på land.

Enligt beräkningarna ovan är den genomsnittliga båtstorleken emellan två prisklasser i sommarprislstan. Värdet per båtplats beräknas som snittvärdet mellan de två prisklasserna, se tabellvärden för sommarpriser under avsnitt 3.1.1.2. Värdet bedöms till 10 500 kr/plats och sommar.

Enligt antaganden uppgår i snitt en småbåt vinterförvarad i båthall till 21 kvm (bredd 3,5m x längd 6m). I enlighet med vinterprislstan ovan beräknas kostnaden för vinterförvaring av en småbåt till 21 120 kr/båt (880 kr/kvm x (6 m x (3,5 m + 0,5m))). Vidare förmodas ytterligare 20 båtar förvaras utomhus på hamnplanen. Båtarna antas uppta en snittarea om 50 kvm (bredd 5m x längd 10m). I enlighet med

vinterprislistan ovan beräknas kostnaden för vinterförvaring utomhus av större båtar till 32 450 kr/båt (590 kr/kvm x (10m x (5 m +0,5m))). Snittvärdet för vinterförvarade båtar kan därmed beräknas till 23 386 kr/båtplats (21 120 kr/båt x 0,8 +32 450 kr/båt x 0,2)

Drift och underhåll

Drift och underhållskostnaden för en sommarbåtplats bedöms till 15 % av bruttointäkten för vinterförvaring 20 % av bruttointäkten.

Driftnettot för en sommarbåtplats beräknas till 8 925 kr/plats (10 500 – (15 %* 10 500)). Baserat på 200 båtplatser beräknas en nettointäkt om 1 785 000 kr/år för sommarbåtplatser. Driftnettot för en vinterförvarad båtplats beräknas till 18 709 kr/plats (23 386 – (20 %* 23 386)). Baserat på 100 båtplatser beräknas en nettointäkt om 1 870 880 kr/år för båtplatser. Total summa intäkter beräknas till 3 655 880 kr (1 785 000 + 1 870 880).

Direktavkastningskrav

Båtplatser i ett så pass centralt läge med närhet till Stockholm bedöms som attraktiva. Dock ska beaktas att det redan finns en anläggning för uthyrning av båtplatser på nära avstånd från anläggningen vilket bedöms öka risken för vakans. Direktavkastningskravet bedöms till 7 %, räntefoten 7 % är något högre än för industrianvändning i läge D, övriga Nacka vilket enligt värderingsprogrammet Datscha har ett direktavkastningskrav om 5,85%. Höjningen motiveras med den ovanligare sortens markanvändning och fastighetens något svåråtkomliga läge.

Det på evig tid kapitaliserade årliga beloppet blir därmed avrundat 52,2 mnkr (3 655 880 /0,07)

Kostnader

Från ovanstående belopp ska dras kostnader. De kostnader som uppkommer för verksamhetsutövaren är primärt i form av nya anläggningar samt markberedning. Kostnaden för inköp av flytbryggor i betong uppskattas utifrån uppgifter på marina hemsidor till ca 12 500 kr/m. Med en bedömd flytbryggssträcka om ca 333 meter ges en total kostnad för flytbryggor om 4 162 500 kr. Därtill kommer kostnad för Y-bommar om ca 20 tkr/st. Med hundra båtplatser ges en total kostnad för Y-bommar om 4 mnkr(20 tkr x 200 st). Enligt uppgifter från hemsidor rörande industriproduktion bedöms kostnaden för oisolerade lagerhallar uppgå till ca 5 000 kr/kvm. Med en yta om 1 675 kvm lagerhall beräknas kostnaden till 8 375 000 kr. Totala anläggningskostnaderna uppgår till 16 537 500 kr. Kostnaderna för markberedning bedöms uppgå till totalt 15 275 000 kr i enlighet med kommunens tidigare uppskattningar. De totala kostnaderna uppgår därmed till ca 31,8 mnkr.

Initialförluster

Från att anläggningen uppförts kan det ta viss tid att få båtplatserna uthyrda. I beräkningen förutsätts att inkomstbortfallet motsvara 25 % av årsnettohyran.

Ränta på markvärdet

Räntan på mark bedöms till 3 % per år. Byggnationstiden bedöms till två år. Räntan uppskattas därmed till 6 %.

Beräkning hypotetisk avkastningskalkyl

Beräkning av markvärdet sker med formeln $T=M+rM+B+I+V$ där T = kapitaliserat driftnetto, M = markvärdet, rM = ränta på markvärdet B = byggkostnaderna, I =initialförlust och V = projektivist. Samtliga antaganden och själva beräkningen framgår av *bilaga 1*. Enligt hypotetisk avkastningskalkyl erhålls ett markvärde om totalt 8 814 704 kr. Utslaget på hela fastighetens areal ges ett värde om 421 kr/kvm TA(8 814 704 kr/20 914 kvm).

Risk/Vinst

Projektrisker/vinster ska vid beräkning enligt hypotetisk avkastningskalkyl utgöra en procentsats av byggkostnaden (B) och markvärdet (M) enligt formeln, $T=M+rM+B+I+V$. När markvärdet M räknats ut kan genom baklängesräkning värdet för vinsten/risken räknas ut till avrundat 10,1 mnkr ($31\,812\,500 \times 0,25 + 8\,814\,704 \times 0,25$)

3.1.2 Ortsprismetoden

Marknadsvärdet bestäms med ledning av ortsprismetoden. Denna metod går ut på att hitta jämförbara försäljningar som sedan via nyckeltal eller, beroende på jämförbarhet, direkt jämförs med värderingsobjektet. Markens värde stipuleras av vilken sorts användning marken har. I detta fall söks ortspriser för varvsverksamhet.

3.1.2.1 Jämförelseobjekt varvsverksamhet

För att hitta objekt med användningen varvsverksamhet har en sökning gjorts på bebyggda och obebyggda industrifastigheter i värderingsprogrammet RealEstate. Efter bortgallring av ordinära industrifastigheter återfanns fyra relevanta jämförelseobjekt i Stockholmsregionen.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Kommentar	Pris kr	antal år	Uppräknat pris	Taxvärde byggnader	Marknadsvärde byggnad	Kvarvarande markvärde	Kr/kvm TA	Areal
Värmdö	FÄGELVIK 1:43	Varvsvägen 31	2016-01-01	Bebyggt	35 721 000	5	45 590 054	3 950 000	5 266 667	40 323 387	1 061	38 000
Värmdö	SUND 1:15	Kalvsvägen 21	2021-02-26		24 000 000	0	24 000 000	0	0	24 000 000	269	89 076
Österåker	RAMSMORA 1:5	Tranviksvägen 55	2017-10-16		8 860 000	4	10 769 385	0	0	10 769 385	225	47 957
Nacka	ERSTAVIK 26:608	Brantvägen 3	2018-10-01		40 850 000	3	47 288 981	0	0	47 288 981	678	69 775
Medel ovägt					21 280 333						558	37 254

Med antagande om en prisutveckling i likhet med industrifastigheter om 5 % per år mellan 2016-2021 räknas jämförelseobjekten upp till ett genomsnittligt värde om 558 kr/kvm TA.

I det genomsnittliga värdet om 558 kr/kvm TA har beaktats att ett av objekten var bebyggt. För att skapa jämförbara ortspriser togs byggnadsvärdet bort från totalpriset för det bebyggda objektet. Byggnadernas värde bestämdes utifrån byggnadernas taxeringsvärde multiplicerat med faktorn 1,33. Varvsfastigheterna har efter reduktion för byggnadsvärde ett prisintervall mellan 225 – 1 061 kr/kvm TA.

Friköp av tomträtt

Jämförelseobjekt Nacka Erstavik 26:608 var vid förvärvet ett friköp av tomträtt. Vid upplåtelse av tomträtt övergår äganderätten till byggnader på fastigheten från fastighetsägaren till tomträttshavaren. Vid friköpet av tomträtten ägde således tomträttshavaren redan befintlig byggnad varför värdet av befintlig byggnad ska bortses från vid analys av förvärvet. Vidare bör nämnas att analysvärdet är en lägsta markvärdesnivå. Detta då tomträttshavaren betalade vid tidpunkten för friköpet en avgäld motsvarande en avgäldsränta om 3,25 % av marknadsvärdet motsvarande en real avgäldsränta om 3% (triangeleffekt om 0,25 procentenheter borttagen). Detta samtidigt som direktavkastningskravet för fastigheten uppgår till i vart fall 5 %. Detta innebär att kommunen enbart

innan friköpet förfogade över 60 % (3%/5%) av markvärdet. Såldes betalade enbart tomträttshavaren för de resterande 40 % av markvärdet vid friköpet. Priset vid en försäljning av en "normal tomt" på den öppna och fria marknaden bedöms därmed till friköpspriset multiplicerat med en faktor om 1,66 (1/0,6). Analysen förutsätter att utgående avgäld var marknadsmässig vid tidpunkten för friköpet.

Jämförelseobjekten

Jämförelseobjekteten Värmdö Sund 1:15, Öteråker Rasmora 1:5 är belägna i mindre centrala och därmed mindre attraktiva områden än värderingsobjekteten. Dessa köp ligger uppräknade i ett intervall om 225-269 kr/kvm TA.

Objekten Värmdö Fågelviken 1:43 och Nacka Erstavik 26:608 här mer jämförbara värderingsobjekteten. Båda jämförelseobjekten har en etablerade varvsverksamhet. Nacka Erstavik 26:608 är dessutom beläget i direkt närhet till värderingsobjekteten.



Bilden till vänster ovan redovisar varvsverksamheten på fastigheten Nacka Erstavik 26:608 av bilden till höger framgår varvsverksamheten på fastigheten Värmdö Fågelviken 1:43

Prisbild för dessa två objekt har ett snittpris om ca 870 kr/kvm TA och befinner sig i ett prisintervall mellan 678-1 061 kr/kvm TA. Båda objekten har i motsats till värderingsobjekteten möjlighet till båtserviceanläggningar inom fastigheten. Funktionen bedöms öka värdet som varvsfastighet.

Det är i dagsläget osäker om värderingsobjekteten kommer ha till gång till någon serviceanläggning inom fastigheten. Saknaden av serviceanläggning bedöms sänka värdet på fastigheten. Utifrån ett snittvärde om 870 kr/kvm TA görs ett skälighets avdrag med 15 % av markvärdet för att beakta avsaknaden av serviceanläggning. Värdet bedöms därmed till 740 kr/kvm TA (870 x 0,85).

3.1.2.2 Jämförelseobjekt industrimark

Torkel Öste värderade under slutet av år 2020 industrimark i Igelboda vilket är i värderingsobjekteten närhet. Under förutsättningen att köpare av industrimarken inom Igelboda 2:18 och 2:19 skulle bekosta utbyggnad av gata med ledningar enligt detaljplanen bedömdes priset för marken till 1 150 kr/kvm (1 550 kr/kvm – 400 kr/kvm). Värderingsobjekteten saknar detaljplan och har därigenom en inskränkt användning i jämförelse med industrimarken för fastigheterna i Igelboda. Inskränkningen motsvarar en reduktion av värdet på ca 65 % (740/1 150). Nivån för värderingsobjekteten bedöms därav som något låg. Bedömning görs att värdet av varvsverksamhet i jämförelse med planlagd industrimark i vart fall bör uppgå till 70 % av det bedömda värdet vilket motsvarar 800 kr/kvm TA.

3.1.3 Analys

Beräkning genom hypotetisk avkastningskalkyl ger ett värde om 421 kr/kvm TA. Via jämförelser med ortspriser dels för varvsverksamhet dels som ett reducerat Industrivärden bedöms markvärdet för jämförelseobjektet i prisintervallet 740 - 800 kr/kvm. Vid en sammanvägd bedömning i vilket ortspriser viktas högre bedöms värdet till 750 kr/kvm TA. Därvid skall skälig hänsyn även tas till att tomträttshavaren ska underhålla tre befintliga kulturhistoriska byggnader på fastigheten. Omfattningen för dessa åtaganden är inte känd men Nacka kommun har själva bedömt en ökade belastningen till att motsvara en avgäldsreduktion om 75 000 kr/år. Denna avgäldsreduktion skulle med en avgäldsrenta om 3,25 % motsvara en marknadsvärdeminskning på fastigheten om avrundat 2,3 mnkr. Fastighetens totala areal uppgår till 20 914 kvm. Vid en uppmätning av värderingsobjektet ges dock att vissa markytor av fastigheten (ca 2 000 kvm) inte har någon verksam funktion utan utgörs snarast av berg och skog. Avkastande areal med bortseende från dessa ytor beräknas till avrundat 19 000 kvm(20 914 – 2 000).

Med ett markvärde om 750 kr/kvm TA och en areal om 19 000 kvm ges ett totalt markvärde om ca 14,25 mnkr(19 000 kvm x 750 kr/kvm TA). Tomträttshavaren har därtill att underhålla befintliga kulturhistoriska byggnader vilket motsvarar en marknadsvärdeminskning om ca 2,3 mnkr. Markvärdet för fastigheten beräknas därmed till om avrundat 12 mnkr(14,25-2,3).

4 Slutgiltig bedömning

Markvärdet för varvsverksamhet inom fastigheten Nacka Skogsö 2:45 bedöms till ett totalt markvärde om 12 mnkr motsvarande 573 kr/kvm TA.

Magnus Lindfors

Bilagor

1. SOU-kalkyl
2. Fastighetutdrag

SOU-kalkyl , Formel: T = M + rM + B + I + V	
Nettohyra/båtplats i vatten	8 925 kr
Antal båtplatser i vatten	200 st
Nettointäkter båtplatser vatten	1 785 000 kr
Båtplatser på land	100 st
Nettohyra/båtplats på land	18 709 kr
Intäkter båtplatser på land	1 870 880 kr
Summa nettointäkter	3 655 880 kr
Direktavkastningskrav	7,0%
Totalvärde (T) - (nettointäkt/dir. krav)	52 226 857 kr
Byggkostnad (B)	31 812 500 kr
Ränta på markvärdet under byggtiden (rM)	6,0%
Initalförluster (I)-andel av årsnettohyran	25%
Initalförluster (I)	913 970 kr
Projektvinst (V)-andel av byggkostnad (B) och markvärdet (M)	25%
$52\,226\,857 = M + 0,06 M + 31\,812\,500 + 913\,970 + 0,25 (31\,812\,500 + M)$	
	$11\,547\,262 = 1,31 M$
	$M = 8\,814\,704 \text{ kr}$
Fastighetens yta att fördela värdet över	20 914 kvm
Fastighetsens genomsnittliga värde	421 kr/kvm TA
Röd färg = antaganden	
Svart färg= resultat av beräkning	
Kontroll av vinst:	0,25 (B+M) = 10 156 801 kr

<i>Båtplaster i vatten</i>	<i>Intäkt i kr/båtplats</i>	<i>Andel(%) DoU</i>
Bruttointäkt	10 500	
DoU	1 575	15%

<i>Båtplaster på land</i>	<i>Intäkt i kr/båtplats</i>	<i>Andel(%) DoU</i>
Bruttointäkt	23 386	
DoU	4 677	20%

Kostnader för projektet	
<i>Nya anläggningar</i>	
Flytbryggor	12 500 kr/kvm
Längd flytbryggor	333 m
Summa flytbryggor	4 162 500
Y-bommar	20 000 kr/st
Summa Y-bommar	4 000 000
Industrihall	5 000 kr/kvm
Antal kvm	1 675
Summa industrihall	8 375 000 kr
Summa anläggningar	16 537 500 kr
<i>Markberedning</i>	
Schaktning och fylltning	4 200 000
Överbyggnad	1 980 000
Väg m. stödmur	1 600 000
Båtupptagningsramp	1 500 000
VA	3 325 000
Oförutsedda kostnader	2 670 000
	15 275 000 kr
Total kostnad projektet (B)	31 812 500 kr

Torkel Öste Fastighetskonsulter AB

Västerlånggatan 75
111 29 STOCKHOLM

E-post fto@fto.se
www.fto.se

Org nr: 556368-3852

Metria FastighetSök - Nacka Skogsö 2:45



038 Allmän+Taxering 2022-10-18

Fastighet				
Beteckning Nacka Skogsö 2:45	UUID: 909a6a47-dd24-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-06-26		
Nyckel: 010512050	Län- och kommunkod 0182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-06-29		
Distrikt Saltsjöbaden	Distriktskod 212103	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-10-17		
Adress				
Adress Freyvägen 27 133 38 Saltsjöbaden				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6577602.5	E (SWEREF 99 TM) 686508.0		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 0914 kvm	2 0914 kvm		
Lagfart				
Ägare 212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1981-02-11	Akt 81/337	
Köp (även transportköp): 1980-01-30 Ingen köpeskilling redovisad.				

Metria FastighetSök - Nacka Skogsö 2:45

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utfart och parkering	Förmån	Officialservitut	0182K-2009/69.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda vägen a för utfart och område p som parkeringsplats, se karta aktbilaga ka.			
Anmärkning:			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt	
Naturresevat: Skogsö	1997-06-02	0182K-2002/98 Objektnummer: 2000836	
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)			
720715-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2019			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	2009-06-26	0182K-2009/69	
Ursprung			
Nacka Skogsö 2:24			
Ajourforande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet