

Utlåtande

avseende markvärdet tillhörande fastigheten

Skarpnäs 5:4

i Nacka kommun



FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 29	DROTTNINGGATAN 36	ENGELBREKTSGATAN 6	DROTTNINGGATAN 32	V. KVARNGATAN 64	ÖSTERMALMSGATAN 54	KÖPMANGATAN 5	KYRKGATAN 60
BOX 7044	BOX 11492						
103 86 STOCKHOLM	404 30 GÖTEBORG	211 33 MALMÖ	602 24 NORRKPÖPING	611 32 NYKÖPING	903 32 UMEÅ	722 15 VÄSTERÅS	831 34 ÖSTERSUND
TEL.08-696 95 50	TEL.031-10 78 50	TEL.040-12 60 70	TEL.011-12 61 21	TEL.0155-21 12 72	TEL.076-846 99 55	TEL.021-66 55 315	TEL.076-114 99 88

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende Skarpnäs 5:4 löper ut 2018-09-30. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträttsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid omprövningen är 2018-10-01. Värdetidpunkt för aktuell värderingen är emellertid dagens datum. Anledning kan därför finnas att i ett senare skede uppdatera bedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	Tomten förutsätts vid upplåtelse tillfället ha utgjort naturmark, d.v.s. inte ha varit grovplanerad.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Utdrag ur detaljplan.- Nuvarande tomträttsavtal.- Kartmaterial.- Flygbilder
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Kummelbergets industriområde norr om Orminge i Nacka. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 km. Området är ett arbetsområde som präglas av mindre industri- och hantverk, lager/förråd. Kontorsinslaget är relativt litet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss till Slussen.
<i>Planförhållanden</i>	Fastigheten omfattas av en detaljplan (stadsplan) från 1987-05-20. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 m. Enligt detaljplanen får hela tomten bebyggas.
<i>Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.</i>	Några inskrivna servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar som belastar fastigheten finns ej. Däremot finns ett förmånservitut avseende väg som omfattar Gjutarvägen sydväst om fastigheten (denna är belägen på kvartersmark och således ej allmän plats).

Tomten

Fastigheten ligger i norra delen av Kummelbergets industriområde. Den har en areal om 3 178 kvm och gränsar mot allmän gata i norr (Svarvarvägen) och har dels rätt till utfart söderut via Gjutarvägen. Detta skulle kunna medge genomfart men nivåskillnaden till Svarvarvägen försvårar detta. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 730 kvm. Se flygbild på första sidan.

Undergrunden utgörs enligt SGU:s översiktliga jordartskarta av fyllnadsmassor. Med hänsyn till omgivningen bedöms att undergrunder före utfyllnad utgjordes av berg med möjligen tunt moräntäcke eller sand.

Tomträttsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål och härmed jämförlig verksamhet. Tomträttsavtalet tecknades ursprungligen under 1978. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 65 000 kr årligen.

I tomträttsavtalet finns en skrivning om att tomträttshavaren ska bidra till kostnader för drift- och underhåll av Gjutarvägen inom industrikvarteret. Kostnaderna ska fördelas efter berörda fastigheters areal. Någon gemensamhetsanläggning är ej bildad.

Kostnad för anslutningsavgifter till kommunalt VA ska tomträttshavaren stå för.

Tomträttshavaren är skyldig att tillåta att kommunen eller annan som kommunen godkänner får dra VA-, el och teleledningar över tomten. Några sådan ledningar synes dock inte finnas. Vidare är tomträttshavaren skyldig att hålla tomten inhägnad mot insyn på sätt som fastighetsägaren eller byggnadsnämnden anvisar.

Principer

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröjt skick, d v s det skick den befann sig i vid upplåtelsen vilket enligt Nacka kommun sannolikt var ej iordningställd eller grovplanerad, d.v.s. rå industrimark. I och med att tomträttshavaren enligt tomträttsavtalet bekostat anslutning till VA-nätet förutsätts vid värderingen att sådan anslutningsavgift inte ingår i markvärdet. Vid bedömningen av tomtens marknadsvärde skall beaktas restriktionerna avseende byggrätt enligt detaljplanen och tomträttsavtalet. Kostnadsandelen för drift- och underhåll av Gjutarvägen kommer att beaktas.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningsätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten har en attraktiv storlek och storlek samt en generös byggrätt. Möjligheten till två utfarter är positiv även om nivåskillnaden försvårar detta. Läget bedöms som normalt inom industriområdet. Grundläggningsförhållandena förutsätts vara normalgoda.

Bedömning av värdet av tomten i avröjt skick

Fastigheten får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka, Albyberg i Haninge och de södra delarna av Stockholms kommun från och med 2014 till och med dagens datum.

Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Areal	Köpesumma	Kvmpris	Anm.
NACKA	ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	2 439	3 902 000	1 600	Grovplanerad
NACKA	ÄLTA 10:1, del av		2015-11-03	400	640 000	1 600	Tillskottsförvärv till 10:50
NACKA	ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	1 833	3 576 000	1 951	Grovplanerad, ga-väg.
NACKA	ÄLTA 10:47	Örkroken 25	2014-10-01	6 947	11 040 000	1 589	Grovplanerad, skyltläge
NACKA	ÄLTA 10:36	Grustagsvägen 5	2014-09-15	4 690	6 097 000	1 300	Grovplanerad
STOCKHOLM	SOLKRAFTEN 26	Skrubba	2014-09-02	4 042	5 837 000	1 444	
STOCKHOLM	Högdalen		2015-12-01	15 000		2 180	Markanvisning
HANINGE	Alby 1:14	Albybergsringen 108	2016-07-11	5 514	9 374 000	1 700	Grovplanerad
HANINGE	Kalsvik 16:20	Albyberg	2016-06-12	10 029	16 046 400	1 600	Grovplanerad

Om man går längre bak i tiden hittar man även köp i Kummelbergets industriområde:

Beteckning	Adress	Datum	Areal	Köpesumma	Kvmpris
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2013-08-12	1 500	2 000 000	1 333
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9H	2011-11-21	2 780	5 200 000	1 871
SKARPNÄS 8:22 & 8:28	Stenhuggarvägen 9C och	2011-05-05	3 000	5 550 000	1 850
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9H	2010-11-01	2 780	4 448 000	1 600
SKARPNÄS 8:25	Stenhuggarvägen 9A	2010-05-23	1 499	2 323 000	1 550

Köpen i Kummelberget bedöms ha varit grovplanerade vid överlåtelse tillfället. De har även andel i en gemensam kvartersgata. Även köpen i Ältaberg (med Ältabeteckningar) och Albyberg i Haninge var grovplanerade.

Bedömning

De bästa jämförelseobjekten är naturligtvis försäljningarna inom Kummelbergets industriområde (Skarpnäsfastigheterna). Dessa är storleksmässigt jämförbara (eller något mindre). Dessa har även likt värderingsobjektet andelar i gemensam kvartersgata. Dock är köpen relativt gamla och priserna bedöms ha ökat under senare år. Medelpriset motsvarar 1 641 kr/kvm.

Ältaberg och Skrubba bedöms vara lägesmässigt relativt jämförbart med Kummelberget. Medelpriset för försäljningarna där ligger på 1 581 kr/kvm. Noterbart är att kommunerna är dominerande säljare och att den enda överlåtelsen med privat säljare har skett på den högsta prisnivån.

Albyberg i Haninge ligger betydligt längre från centrala Stockholm men är å andra sidan mycket lättillgängligt via motorvägen (väg 73).

Baserat på ovanstående bedöms värdet av grovplanerad obebyggd industritomt exklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde med en areal på ca 3 000 kvm till ca 1 800 kr/kvm markareal.

Grovplanering

Aktuellt marknadsvärde ska förutsätta att tomten ej var grovplanerad utan skräp tomtmark. Hur denna såg ut är okänt men här förutsätts normal beskaffenhet (d v s inget högre berg eller kärr etc). Kostnaden för att grovplanera en sådan tomt uppskattas till ca 300 kr/kvm. Kostnaden bedöms slå igenom fullt ut på marknadsvärdet.

Gemensamhetsanläggning

Vissa av jämförelseobjekten ovan har liksom värderingsobjektet andel i gemensam utfart. Någon tydlig värdeinverkan av detta går ej att se. Det är dock rimligt att om det fanns två lika fastigheter så skulle kostnaden för den gemensamma utfarten påverka marknadsvärdet något nedåt.

Kostnaden för drift- och underhåll av Gjutarvägen uppskattas till ca 75 000 kr/år. Ca 22 % av denna kostnad bedöms falla på Skarpnäs 5:4, d v s 16 500 kr/år.

Marknadsvärdet av en industrifastighet i aktuellt område bedöms motsvara ett direktavkastningskrav om 6,5 % (d v s relationen driftnetto/marknadsvärde). Om driftnettot minskar med 16 500

kr/år p g a vägstkostnaden så borde således marknadsvärdet påverkas med $16\,500 / 0,065 = \text{ca } 250\,000 \text{ kr}$.

Slutbedömning

Med ett marknadsvärde om 1 800 kr/kvm för grovplanerad tomt, en tomtareal om 3 178 kvm, en värdeinverkan av ej grovplanerad tomt om 300 kr/kvm samt en värdeinverkan av andel i gemensam utfart erhålles värdet 4 517 000 kr.

SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av Skarpnäs 5:4 i Nacka kommun i avröjt skick bedöms efter skälig avrundning till **4 500 000 kr** vid värdetidpunkten februari 2017 och under ovan angivna förutsättningar.

Tomträttsavgälden beräknas genom att på marknadsvärdet i avröjt skick applicera en avgäldsränta. Praxis idag för fastigheter utanför Stockholms innerstad får bedömas vara en avgäldsränta om 3 %. Detta innebär att avgälden vid den avgäldsperiod som börjar 2018-10-01 bör uppgå till **135 000 kr/år**.

Stockholm 2017-02-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rolf Simon

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare