

Värdeutlåtande

avseende

del av Sicklaön 269:1 (mark)

Nacka kommun

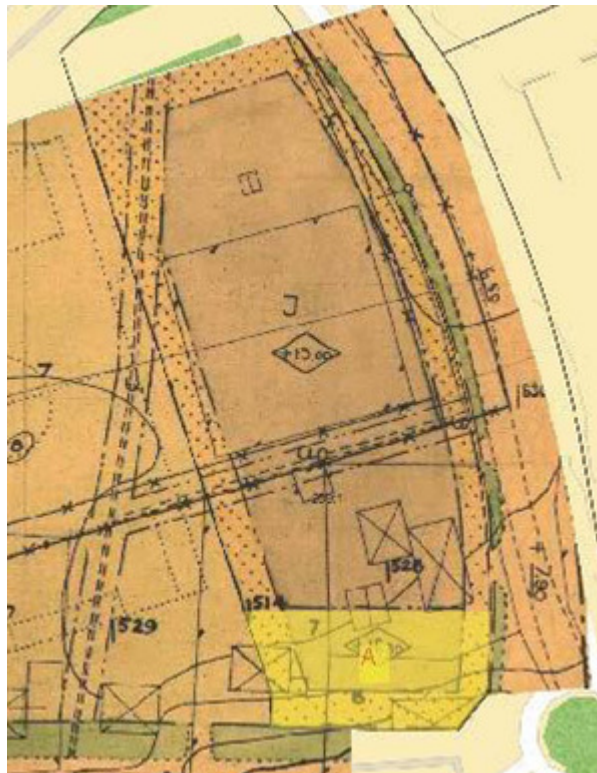


2015-09-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Jenny Asmundsson.
<i>Syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjekten och avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Värderingsobjektet är en mindre del, ca 800 kvm, av Sicklaön 269:1 i Nacka kommun, se gult område nedan.



<i>Bakgrund</i>	Värderingsobjektets ägare, Nysätra Fastighets AB, ägs till sin helhet av Nacka kommun. Kommunen avser stycka av värderingsobjektet för att sälja och reglera in i en annan fastighet.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är september 2015.
<i>Besiktning</i>	Besiktning av värderingsobjektet skedde 2015-08-21 av undertecknad tillsammans med förvaltare Stefan Regén.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen utgår ifrån tillåten användning enligt gällande detaljplan och skall ej beakta eventuella förväntningsvärden i samband med framtida eventuellt ändrad användning. Markföreningar

förutsätts inte finnas. I övrigt gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Sickla i västra Nacka kommun. Till Slussen i Stockholm är det ca 4,5 km. Gatuadressen är Planiavägen 28-32.

Näromgivningen utgörs av det s k KKV-huset (konstnärer, bilhandel m m), Sickla köpvarter, kontor, lättindustri, Sickla skola med idrottshall och fotbollsplan samt villaområden.



Markbeskrivning

Marken på värderingsobjektet är till största del hårdgjord och grusad och används för bilparkering. Viss del är gräsbevuxen.

Planförhållanden

Värderingsobjekten omfattas av en detaljplan från 1954-09-17.

Detaljplanen anger industrianvändning. Högsta byggnadshöjd är 16,80 m över stadens nollplan. Prickmarkerat område får ej byggas. Se utdrag ur plankarta nedan.



Arrende

Ett arrendeavtal från 2014-07-04 finns, där Nysätra Fastighets AB upplåter ca 2 300 kvm mark, inklusive värderingsobjektet om 800 kvm, till Nacka kommun för parkeringsändamål. Arrendetiden är 2 år, från 2014-09-01 till 2016-08-31. Uppsägningstid är 6 månader och förlängningstid 1 år i sänder. Arrendeavgiften är 1 000 kr per år. Avtalet är inte förenat med besittningsskydd.

Då Nysätra Fastighets AB ägs av Nacka kommun, får avtalet betraktas som internt.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet erhålls med hjälp av ortsprismetoden, d v s jämförelser med försäljningar av liknande objekt.

Värdebedömning

Ortspriser

Antalet försäljningar av mark för industriändamål har de senaste åren varit begränsat, varför köp ända från 2007 redovisas nedan.

Följande köp i Nacka kommun har identifierats. Priser är uttryckta i kronor per kvadratmeter tomtareal (TA).

Fastighetsbet.	Adress	Förv-tid	Tkod	K-sum	kr/kvm	Areal	Köpare	Säljare
SKARPNÄS 8:5	Stenhuggarvägen 4	2007-09-03	411	1 750	979	1 788	Karlsson,Bo Sune	Boo Energi Värme Ab
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2007-09-17	411	2 660	2 200	1 209	Restaurang Eklund Och Er Uk/Syversen Ab	
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2008-10-01	411	2 100	1 737	1 209	Eriksson,Lars Allan	Restaurang Eklund Och Erik
SKARPNÄS 8:26	Stenhuggarvägen 9	2009-11-09	411	1 966	1 600	1 229	Nacka Miljötransporter AlWallin&Vallin Ljus Ab	
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2009-12-10	411	2 048	1 600	1 280	City Transporter Ab	Nallebo Ab
LÄNNERSTA 11:78	Telegramvägen 46	2010-01-14	411	1 500	1 995	752	Turex Rör Aktiebolag	De Bygg&Fastighets Ab
SKARPNÄS 8:25	Stenhuggarvägen 9	2010-05-23	411	2 323	1 550	1 499	Plåtslagaren G.H.Johansson	Wallin&Vallin Ljus Ab
SICKLAÖN 40:4	John Lodéns Väg 20	2010-11-01	411	3 500	1 113	3 146	Aktiebolaget Byggförmödr	Eneqvist Consulting Ab
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2010-11-01	411	4 448	1 600	2 780	Erli Byggnad Ab	City Transporter Ab
BO 1:455	Källvägen 1	2011-03-10	411	4 100	1 404	2 921	Brf Bo 1:455	Dipart I Linköping Ab
SKARPNÄS 8:22	Stenhuggarvägen 9	2011-05-05	411	5 550	1 850	3 000	Plåtsl. G.H. Johansson Byg	Molin&Hultman Filmhus N
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2011-11-21	411	5 200	1 871	2 780	Ak Sahin Fastighets Ab	Erli Byggnad Ab
ÄLTA 10:32	Grustagsvägen 4	2012-03-01	411	6 055	1 300	4 658	Alentec&Orion Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:33	Grustagsvägen 6	2012-03-20	411	4 892	1 300	3 763	Prolegro Fastighet Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:39	Örkroken 5	2012-04-20	411	4 048	1 300	3 114	Jugge Larson Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2013-01-28	411	2 383	1 300	1 833	Tekno-Bygg I Stockholm A	Nacka Kommun
ÄLTA 10:41	Örkroken 9	2013-02-28	411	1 089	1 306	834	Älta Fastigheter Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:31	Grustagsvägen 2	2013-03-08	411	3 977	1 300	3 059	Thuresson Estate Ab	Nacka Kommun
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2013-05-03	411	2 500	2 068	1 209	Tp1 Fastighet Ab	Eriksson,Lars Allan
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9	2013-08-12	411	2 000	1 333	1 500	Bright Equipment I Stockh	Wallin&Vallin Ljus Ab
ÄLTA 10:34	Grustagsvägen 8	2013-09-04	411	5 435	1 300	4 181	Ältaberg Företagshus Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:45	Örkroken 6	2013-11-25	411	2 044	1 300	1 572	Calles Golv&Fastighets A	Nacka Kommun
ÄLTA 10:36	Grustagsvägen 5	2014-09-15	411	6 097	1 300	4 690	Ältaberg fastighets AB	NACKA KOMMUN
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	411	3 576	1 951	1 833	Ältaberg Företagshus AB	TEKNO-BYGG I STOCKHOLM

Jämförelseobjekten har sålts till priser om ca 980 – 2 200 kr/kvm TA med ett medeltal om ca 1 500 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett betydligt mer centralt läge än merparten av jämförelseobjekten.

En motsvarande ortsprismaterial har också tagits fram från söderförort i Stockholms kommun.

Fastighetsbet.	Adress	Förv-tid	Tkod	K-sum	kr/kvm	Areal	Köpare	Säljare
TILLVERKAREN 1	Grossistvägen 1	2007-06-25	411	4 912	1 082	4 541	Tillverkaren 1 Fastighets /Marinshopen R.M.Ab	
DRIVREMMEN 3	Drivhjulsvägen 11	2007-12-05	411	28 181	1 693	16 642	Peab Asfalt Ab	Stockholms Kommun
ELEKTRA 20	Elektravägen 53	2009-11-24	411	7 000	1 807	3 873	Fastighets Ab Tesst	Fabege Utveckling Ab
TILLVERKAREN 1	Grossistvägen 1	2010-02-02	411	8 900	1 960	4 541	Tillverkaren 1 Fastighets /Stockholms Kommun	

Dessa jämförelseobjekt har sålts till priser om ca 1 080 – 1 960 kr/kvm TA.

Värderingsobjektet är litet, ca 800 kvm, och har ett centralt läge som bedöms attraktivt för många verksamheter inom användningen industri. Tillåten byggnadshöjd är relativt hög. Dock bedöms ca hälften av marken utgöras av prickmark som ej får byggas.

Det befintliga arrendeavtalet bedöms ej påverka värdet då det är internt inom kommunen, har kort löptid och inte är behäftat med besittningsskydd.


I aktuell värdering skall bortses ifrån eventuella förväntningar om ändrad tillåten användning.

Marknadsvärde

Sammantaget bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till **2 500 kr/kvm TA**, motsvarande **2 000 000 kr**.

Stockholm 2015-09-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Sofia Moberg
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga:

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på öfri 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 dispositionsätt 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 fastighets-ägarens 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. 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 arrende-förhållanden 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 myndighets-tillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättning 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 specialkompetens 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.