

Utlåtande

avseende markvärdet berörande fastigheten

Skarpnäs 6:16

i Nacka kommun



2014-11-03

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Claes Hielte
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende Skarpnäs 6:16 löper ut 2016-03-31. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Skarpnäs 6:16 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträttsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är november 2014.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Tomten förutsätts vid upplåtelse tillfället ha utgjort naturmark, d.v.s. inte ha varit grovplanerad.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Okulär besiktning 2014-10-27.- Utdrag ur detaljplan.- Nuvarande tomträttsavtal.- Kartmaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Kummelbergets industriområde på 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 11 m. Nästintill hela tomten får bebyggas, i de södra delarna finns viss prickmark, d.v.s. mark som ej får bebyggas.
<i>Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.</i>	Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagt utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

- Tomten* Fastigheten ligger i sydvästliga delen av Kummelbergets industriområde och nära infarten till industriområdet. Tomten har en areal om 2 985 kvm och gränsar mot allmän gata. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 1 150 kvm.
- Tomträttsavtal* Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål och härmed jämförlig verksamhet. Tomträttsavtalet tecknades ursprungligen under 1986. Tomträttshavaren är skyldig att tillåta att kommunen eller annan som kommunen godkänner får dra VA-, el och teleledningar över tomten. Nuvarande tomträttsavgäld motsvarar 65 000 kr årligen.
- I tomträttsavtalet finns en skrivning om att tomträttshavaren ska bidra till kostnader för drift- och underhåll av Snickarvägen inom industrikvarteret. Någon väg inom kvartersmark som aktuell tomträtt nyttjar bedöms nyttja finns inte. Sannolikt var denna aktuell innan fastigheten omfattades av nuvarande detaljplan som angav att Snickarevägen skulle vara allmän plats, gata. Denna paragraf i tomträttsavtalet bedöms därför ej vara aktuell längre och beaktas därmed ej heller i bedömningen.
- Kostnad för anslutningsavgifter till kommunalt VA står fastighetsägaren Nacka kommun för och ingår således i tomträttsavgälden.
- 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 fastighetsägaren Nacka kommun bekostat anslutning till VA-nätet förutsätts vid värderingen att sådan anslutningsavgift ingår i markvärdet. Vid bedömningen av tomtens marknadsvärde skall beaktas restriktionerna avseende byggrätt enligt detaljplanen och tomträttsavtalet. Skrivningen om att bidra till gemensam kvartersgata beaktas kommer ej att beaktas.

VÄRDERING

Metod

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

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten är belägen i början av Kummelbergets industriområde och nära den större genomfartsgatan, Skarpövägen. Läget bedöms som relativt gott inom industriområdet. Tomtens utformning är normalgod. Grundläggningsförhållandena förutsätts vara normalgoda. Byggrätten är generös enligt gällande detaljplan.

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 kommun från och med 2010 till och med dagens datum.

Fastighetsbet.	Areal kvm	Förvärvstkr	Ksk tkr	Ksk kr/kvm
Skarpnäs 8:21	1 372	200808	1 825	1 330
Skarpnäs 8:22	3 000	200902	4 500	1 500
Skarpnäs 8:24	1 500	200903	1 950	1 300
Skarpnäs 8:26	1 229	200911	1 966	1 600
Skarpnäs 8:23	1 280	200912	2 048	1 600
Lännersta 11:78	752	201001	1 500	1 995
Skarpnäs 8:25	1 499	201005	2 323	1 550
Sicklaön 40:4	3 146	201011	3 500	1 113
Skarpnäs 8:23	2 780	201011	4 448	1 600
Skarpnäs 8:22	3 000	201105	5 550	1 850
Skarpnäs 8:23	2 780	201111	5 200	1 871
Älta 10:32	4 658	201203	6 055	1 300
Älta 10:33	3 763	201203	4 892	1 300
Älta 10:31	3 059	201203	3 977	1 300
Älta 10:39	3 114	201204	4 048	1 300
Älta 10:50	1 833	201302	2 383	1 300
Älta 10:41	834	201303	1 084	1 300
Älta 10:34	4 181	201307	5 435	1 300
Skarpnäs 8:20	1 500	201308	2 000	1 333
Älta 10:45	1 572	201311	2 044	1 300
Älta 10:36	4 690	201408	6 097	1 300
Älta 10:47	6 900	201410	11 040	1 600
Medel	2 656			1 452

Förvärven har skett främst i Ältaberg och Kummelbergets industriområde. Ältaberg utgör ett nytt industriområde i Nacka kommun. Skarpnäsfastigheterna ligger i samma område som värderingsobjektet och synes ha varit grovplanerade och grusade/asfalterade vid överlåtelseerna. I Älta har även ett flertal förvärv skett av mark för industri och enligt uppgift från Nacka kommun var de även grovplanerade vid försäljningstillfällena.

Bedömning

De bästa jämförelseobjekten är naturligtvis försäljningarna inom Kummelbergets industriområde (Skarpnäsfastigheterna). Dessa är storleksmässigt jämförbara (de flesta dock något mindre). Till skillnad från värderingsobjektet har dock dessa andelar i gemensam kvartersgata och därmed får de även vissa kostnader för detta.

Vidare förutsätts att anslutningsavgifter för VA ej var erlagda för jämförelsefastigheterna vid köpetillfällena, d.v.s. VA-anslutning ingick ej i de noterade köpeskillningarna. Byggrätten enligt detaljplanen är jämförbar med värderingsobjektet (dock är högsta byggnadshöjd något lägre 8,0 m istället för 11,0).

Medelpriset för de försålda Skarpnäsfastigheterna är ca 1 500 kr/kvm tomtareal. Försäljningarna skedde under 2008 till och med 2013 och synes ha indikerat prisnivåer på mellan 1300-1870 kr/kvm tomtareal med tyngdpunkt kring 1 500 – 1 600 kr/kvm markareal. En viss prisutveckling bedöms ha skett sedan 2008 även om det senaste köpet är något lägre. Nivån känns rimlig vid en jämförelse med köpen i Älta arbetsområde (Älta-köpen i tabellen) som främst skett på nivån 1 300 kr/kvm markareal. Älta är ett nytt arbetsområde och inte lika inarbetat som Kummelberget, vilket kan motivera skillnaden i prisnivå. I Älta noterades även ett köp på nivån 1 600 kr/kvm vilket bedöms vara på grund av gott skyltläge mot angränsande motorvägen, Tyresövägen.

Jämförelseobjekten bedöms vara relativt jämförbara med värderingsobjektet, eventuellt något sämre med hänsyn till byggrätten i form av tillåten byggnadshöjd.

Kostnaden för en normal grovplanering av en industritomt uppskattas grovt till 150-200 kr/kvm och kostnaden för en VA-anslutning motsvarar ca 150-200 kr/kvm beroende på hur stor byggnad som uppförs inom tomten. I stort bedöms således dessa faktorer ta ut varandra.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av en rå (ej grovplanerad) obebyggd industritomt men inklusive VA-anslutning inom Kummelbergets industriområde med en areal på ca 3 000 kvm till ca 1 400 – 1 600 kr/kvm markareal.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av den 2 985 kvm stora tomten i s k avröjt skick till 4 500 000 kr.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av Skarpnäs 6:16 i Nacka kommun i avröjt skick bedöms efter skälig avrundning till **4 500 000 kr** vid värdetidpunkten november 2014 och under ovan angivna förutsättningar.

Stockholm 2014-11-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

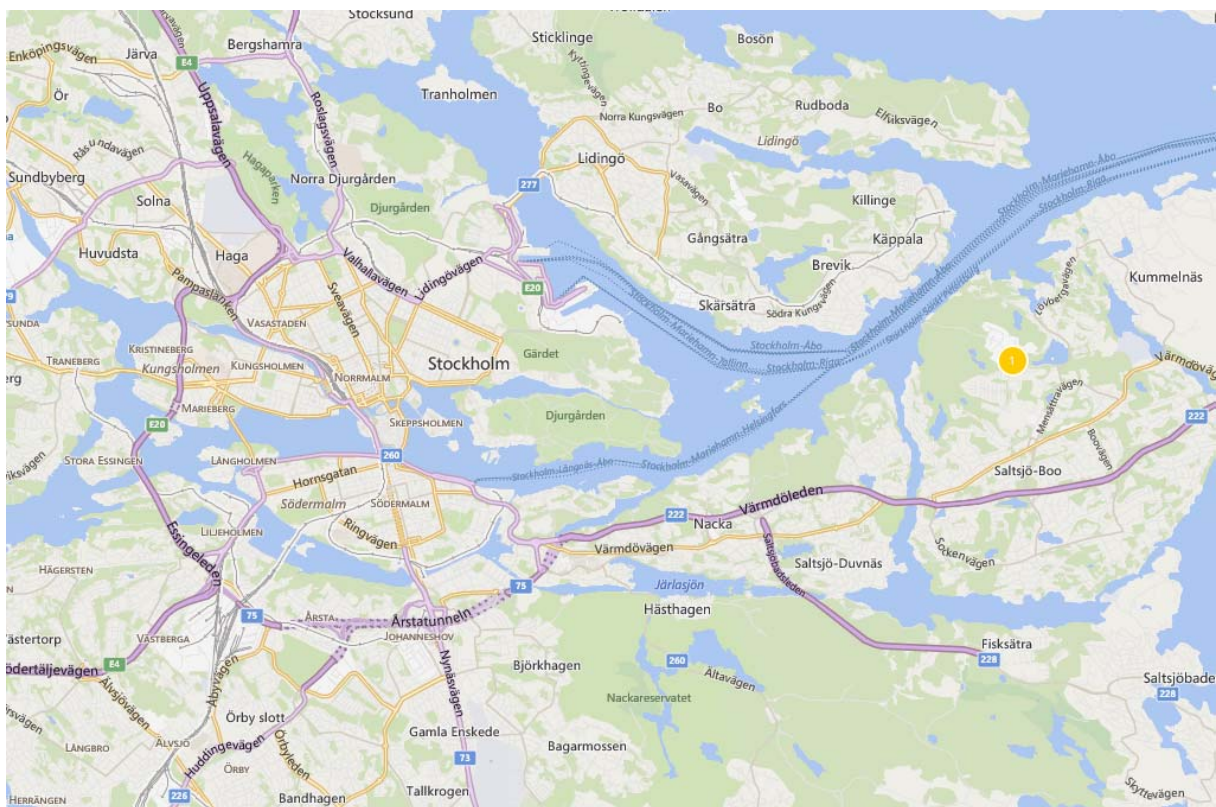
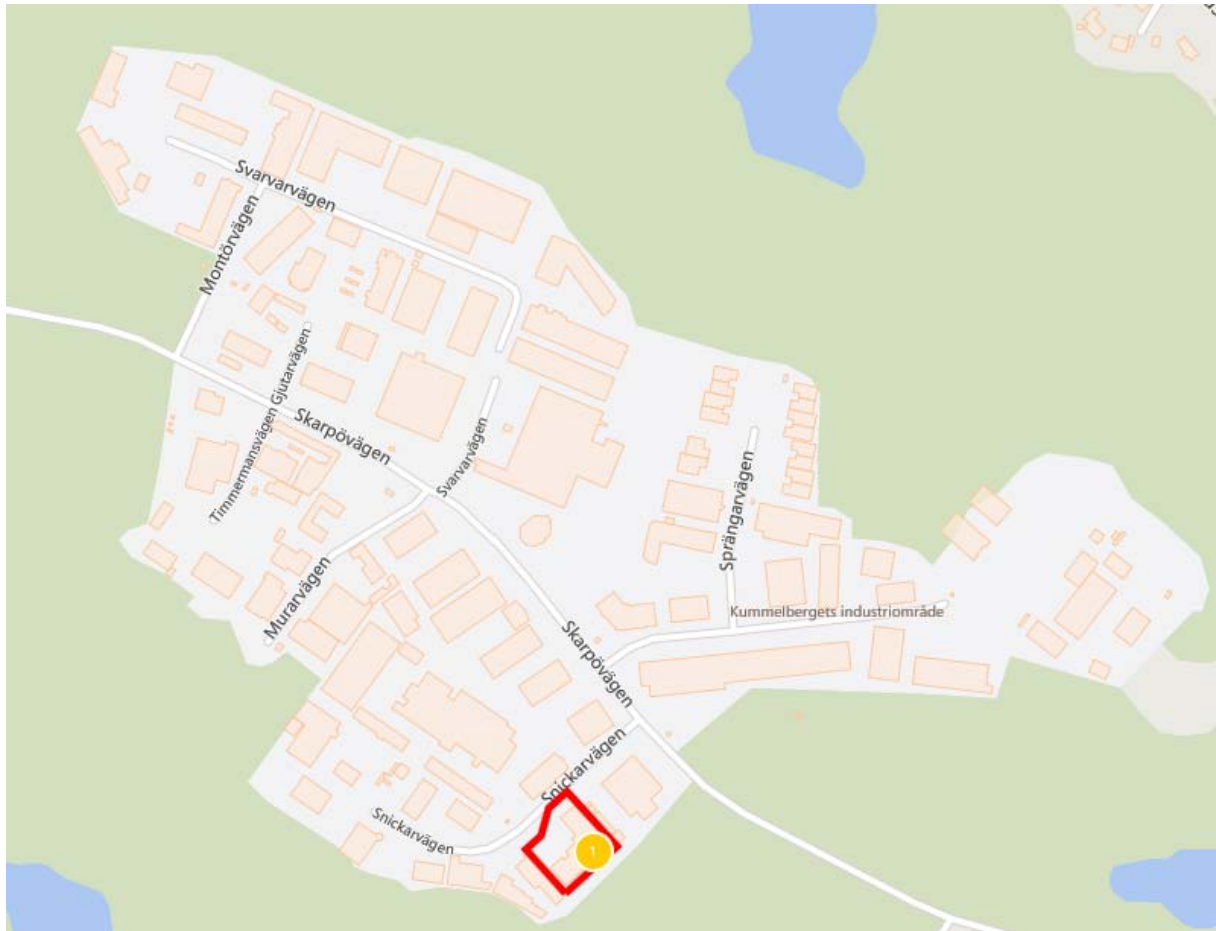
Magnus Hofström
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Karta
2. Fastighetsutdrag
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande





Fastighetsinformation 2014-10-28

Fastighet			
Beteckning Nacka Skarpnäs 6:16	Senaste ändringen i allmänna delen 1987-07-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2005-02-23	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2014-10-27
Nyckel: 010432045 Församling Boo Fastigheten är upplåten med tomträtt			
Adress			
Adress Snickarvägen 4 132 38 Saltsjö-Boo			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6581855.2	E (SWEREF 99 TM) 684833.0	Registerkarta NACKA
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 985 kvm	2 985 kvm	
Tomträttsinnehav			
Innehavare 556079-3381 Mene Fastighets AB Turingevägen 35 125 43 Älvsjö Exekutiv försäljning: 1995-11-03 Köpeskilling: 2.000.000 SEK, avser hela tomträtten.	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1996-01-30	Akt 3922
Tomträttsupplåtelse			
Inskrivningsdag 1986-12-18	Akt 72141	Upplåtelsedag 1986-04-01	
Ändamål Småindustri	Avgäld 65.000 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1986-04-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2026-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas	
Anmärkning: Ny avgäld 05/8671			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	1/1	1986-04-30	20426

Köp (även transportköp): 1986-02-12
Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Anmärkning 04/60012

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 6.950.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.400.000 SEK	1987-03-11	12071
2	2.225.000 SEK	1991-07-29	38426
3	1.325.000 SEK	1991-07-29	38428

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0182K-83/9.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Nacka Skarpnäs 6:1, 6:15-17, 6:19, 6:20		
Last	Nacka Skarpnäs 1:83		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 352	1987-05-20	0182K-87/41
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2011/73)		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, metall- och maskinindustri (423)

119820-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Uppgiftsår
2013

Taxeringsår
2013

Taxeringsvärde

6.671.000 SEK

därav
byggnadsvärde
4.283.000 SEK

därav markvärde
2.388.000 SEK

Taxerad Ägare

556079-3381

Mene Fastighets AB

Turingevägen 35

125 43 Älvsjö

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 037416043.

Taxeringsvärde

2.388.000 SEK

Riktvärdeområde

0182120

Tomtareal

2 985 kvm

Byggrätt ovan mark

Riktvärde tomtareal

800 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 037418043.

Taxeringsvärde

677.000 SEK

Yta

145 kvm

Standardklass

Normala

Nybyggnadsår

1986

Tillbyggnadsår

2001

Värdeår

1986

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 037419043.

Taxeringsvärde

621.000 SEK

Yta

225 kvm

Standardklass

Normal

Nybyggnadsår

1986

Tillbyggnadsår

2001

Värdeår

1986

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 037417043.

Taxeringsvärde

2.985.000 SEK

Yta

780 kvm

Standardpoäng

29

Nybyggnadsår

1986

Tillbyggnadsår

2001

Värdeår

1986

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1983-07-07

Akt

0182K-83/9

Tekniska åtgärder

Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke

1986-06-26

0182K-83/9

Ursprung

Nacka Skarpnäs 1:83

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Nortälje

Kontorbeteckning: AI21

Telefon: 0771-636363

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 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. 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 arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeeftal 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.

2010-12-01