

Värdebedömning avseende fastigheten Sicklaön 13:83 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-12
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	10
Definitioner och värderingsmetoder	12
Ortsprisanalys	13
Försäljning – Sicklaön 41:4	25
Ortspris – industrimark med hamnläge	25
Arrende/tomträtt av hamn i Sverige	26
Slutlig värdebedömning – exklusive justering	27
Justering med avseende på låg exploatering	27
Kostnader för utsprängning och utfyllnad	27
Slutlig värdebedömning – inklusive justering	28
Tomträttsavgäld	28
Marknadsvärde	30

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör fastigheten (mark) på Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Circle K Sverige AB. Tomten har en areal om 441 483 m², varav 155 983 m² mark och 285 500 m² vatten. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle's depåer. Bergs oljehamn är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m³ olja varje år. Fastigheten är belägen vid Nacka Strand intill bostadsområde och arbetsplatser i väster och söder och Nyckelviken i öster. Gällande avgäldsperiod löper mellan 1999-01-01 till 2019-01-01 och ny tomträttsavgäld har bedömts från 2019-01-01 i 2016 års värdenivå. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun men även för industrier i Sverige med hamnläge.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 13:83 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 24 mars 2016 ligga kring 212 000 000 kr och tomträttsavgäld om 6 360 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

212 000 000 kr, efter justeringar

Två hundra tolv miljoner kronor

Tomträttsavgäld

6 360 000 kr per år

Six miljoner tre hundra sextio tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-12

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Värderingsobjekt

Fastigheten Sicklaön 13:83 (mark), Nacka. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle K Sverige AB's depåer. Bergs oljehamn anlades under åren 1958-1962 och är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m³ olja varje år.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 24 mars 2016.

Bakgrund och syfte

Senaste avgäldsregleringen var år 1999-01-01. Ett förlikningsavtal skrevs mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB den 1 november 2001 om en ny avgäld om 2 525 000 kr att gälla från 1999-01-01.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträttsavgäld för värderingsobjektets inför avgäldsreglering 2019-01-01.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se "Definitioner och värderingsmetoder".

Utlåtandet följer bilaga med "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

- **Värderingen baseras på gällande tomträttsavtal upprättat mellan Nacka Stad och Svenska Esso AB daterat 27/10 år 1958.**
- **Tomträttsvaren har grovplanerat tomten genom bl a sprängning av berg för bebyggelse av cisterner, kontor och vägar.**
- **Hovrätten år 1984 bedömde att den lägre exploateringsgrad som vidhåller objektet motiverade en justering med 25 procent av grundvärdet. De extraordinära**



grundläggingskostnaderna ansågs föranleda en justering med 4,5 Mkr per januari 1979. Under omregleringsprocessen år 2000 har parterna varit överens om att beloppet för grovplanering av tomten per regleringstidpunkten uppgick till 13,5 Mkr. Motsvarande kostnadsnivå idag har ej särskilt utretts. Kostnader om 13,5 Mkr har räknats upp med Faktorprisindex för flerbostadshus (SCB). Faktorprisindex för byggnadsverksamheten mäter förändringen av entreprenörens kostnad respektive byggherrekostnaden.

- Fastigheten har en anslutning till kommunalt VA. Kostnaden har parterna överenskommit om uppgår till 7,0 Mkr vid omregleringsprocessen år 2000. Kostnaderna ingår i tomträttsavgälden och ska därför läggas till på markvärdet.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se

Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 2016-02-25 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Förlikningsavtal år 2001
- Underlag för beräkning av kostnad för utsprängning och uppfyllningar
- Kostnadsberäkningar för utsprängningar och uppfyllningar – Orrje & Co Scandiaconsult
- Värdering och PM i samband med tidigare avgäldsreglering - VIAK
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

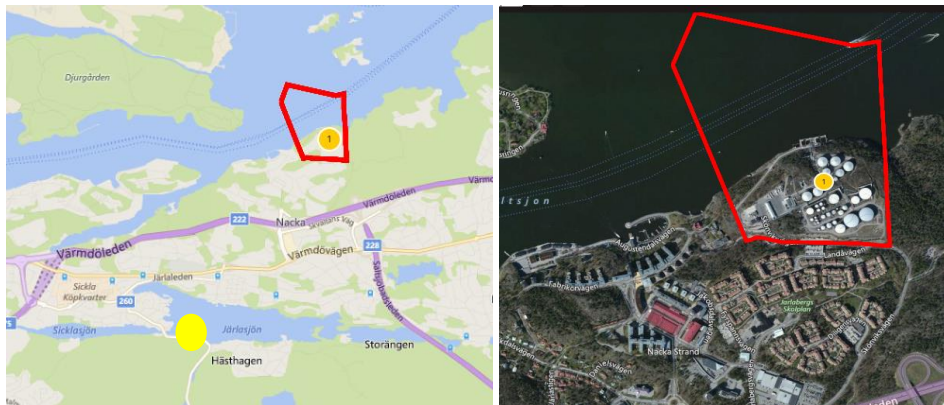
Typ av objekt

Objektet utgörs av en industritomt.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Circle K Sverige AB, org. nr. 556000-6834.

Läge



Objektet har adressen Skönviksvägen 2. Fastigheten är belägen vid Stockholms inlopp, intill Nacka Strand i centrala Nacka kommun. Omgivningen utgörs huvudsakligen av arbetsplatser och bostäder i Nacka Strand i väster och söder, Saltsjön i norr och Nyckelviken i väster. Fastigheten är belägen nära Stockholm och är mycket attraktivt för bostäder. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området.

Fastigheten utgör mark och vatten, vilket möjliggör hamn/kaj för sjötransporter. Fastigheten nås via Värmdöleden som ligger ca 1,7 km söder om fastigheten. Värmdöleden förbinder fastigheten med Värmdö i öster och med E4:an och Nynäsvägen i väster.

Avståndet till Stockholm är ca 6 km. Närmaste större service finns i Nacka Forum och i Sickla köp kvarter. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Busslinjerna 71 och 443 trafikerar Jarlabergsvägen med ett avstånd om ca 200 m från fastigheten.

Objektets läge är mycket gott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomtkarta - illustration

Tomten omfattar en areal om 441 483 m², varav 155 983 m² land och 285 500 m² vatten. Tomten är i sluttande mot Saltsjön och marken utgörs huvudsakligen av berg. För befintliga byggnader och anläggningar (oljecisterner) har berg bortsprängts. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av berg men även hårdgjorda vägar för kommunikation samt parkeringar. Väg har anlagts ned till vattnet där även en hamn har byggts. Fartyg anlägger hamnen för påfyllning av olja.

Tomtens läge och tomtefigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnader och anläggningar

På tomten finns flera byggnader och cisterner uppförda, vilken dock tillhör tomträttsinnehavaren.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, annan övrig byggnad. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, annan övrig byggnad	433	1963-87	86 000	18 009	104 009

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter



Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 60 år från 1959-01-01 som löper tills vidare med ändamålet industri eller annan därmed jämförlig verksamhet, t ex såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet.

Uppsägning får ske till 2019-01-01 och därefter till utgången av 40-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 2 525 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 20 år från 1959-01-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommit, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Bergs Gård, del av Augustendals industriområde, plannr S39 är beslutad 1964-02-24. Planbestämmelserna anger industriändamål (oljehamn). Tillåten användning är uppdelad på området mellan oljecisterner, hamnanläggning, administrations- eller servicebyggnader samt planterat skyddsområde.

Oljecisternerna får ha en högsta byggnadshöjd om mellan 11 – 15 m. Övriga byggnader inom oljecisternområdet får ha en högsta byggnadshöjd om 4 m. Administrations- eller servicebyggnaderna får ha en högsta byggnadshöjd om 7 m. Delar av området får ha en högsta höjd om 0,5 m.

I östra delen av tomten ska utgöra ett planterat skyddsområde samt ett smalt område intill administrations- eller servicebyggnaderna. En stor del av tomten får ej bebyggas.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen. Tomten har även tre berggrum om totalt 55 000 m³ (enligt tomträttshavaren). Det finns inget angivet i planen om berggrum. I värderingen har förutsatts att berggrummen är tillåten.



Rättigheter etc

Det finns två inskrivna avtalsservitut inskrivna i Fastighetsregistret. Rättigheterna avser område och avloppsledning. Området gäller till förmån för Sicklaön 40:1 och belastar Sicklaön 13:83. Avloppsledningen är till förmån för Sicklaön 13:83 och belastar Sicklaön 14:1, 369:5 och 369:8.

Det finns även en inskrivning om företrädesordning. Inskrivningen gjordes 1959-06-03. Det är okänt vad denna inskrivning avser ligger inte inom ramen för uppdraget att utreda hur objektet berörs. Det bör utredas vidare.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

Inteckningar

Fastigheten har åtta inteckningar till ett totalt belopp om 2 850 000 kr.

Miljö

Objektet är bebyggt med oljecisterner, administrations- och servicebyggnader, bergrum och oljehamn. Verksamheten med oljehantering är miljöfarlig och åtgärder för att trygga utsläpp och mot brand är viktig. I värderingen har förutsatts att verksamheten har tillstånd för oljehantering och oljevolymmer samt att nödvändiga åtgärder vidtagits för att minimera risk för utsläpp enligt gällande bestämmelser.

Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Industriområden

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m² och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m². Övriga stora fastighetsägare är Circle K Sverige AB (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensättra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industrietan uppgår till ca 250 000 m². Medelytan uppgår till ca 1 400 m².

Antalet obebyggda industritomter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m². Medelarealen uppgår till 3 833 m². Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändring som sker i hela landet.

Hyresmarknaden

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m² eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m². Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksättra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m².



Fastighetsmarknaden

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m² tomtyta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

Tomträtter

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomträtt. Vid tomträtt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomträtt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m² och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Circle K Sverige AB som har en tomtareal om totalt 441 483 m². Medelarealen, exklusive Circle K Sverige AB, på tomterna uppgår till 2 245 m² tomtyta.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m² tomtyta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m² tomtyta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtalsdatum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

Analys

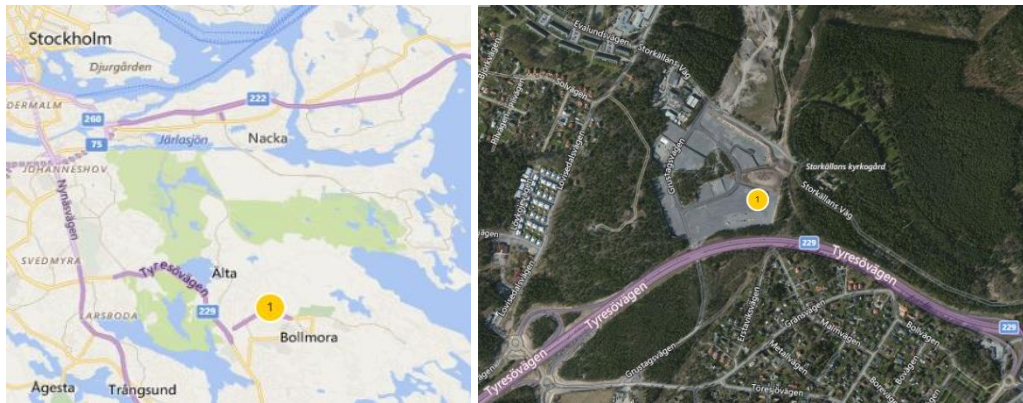
Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m² taxerad tomtyta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m² tomtyta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m² respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt utyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

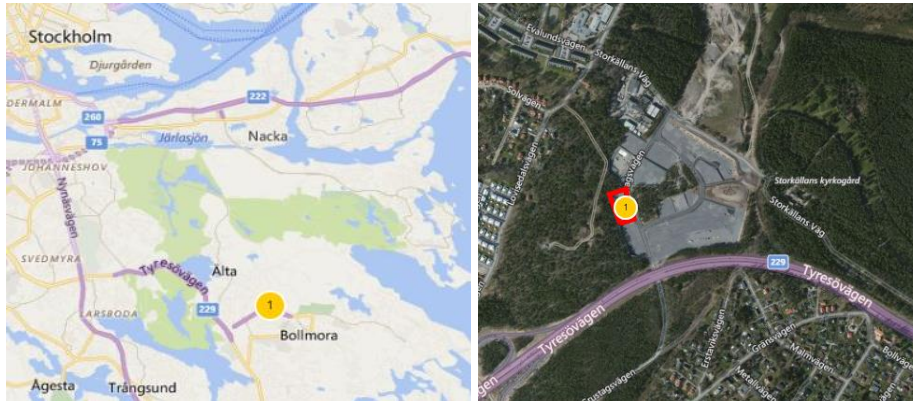
En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

1. *Älta 10:50, Nacka*



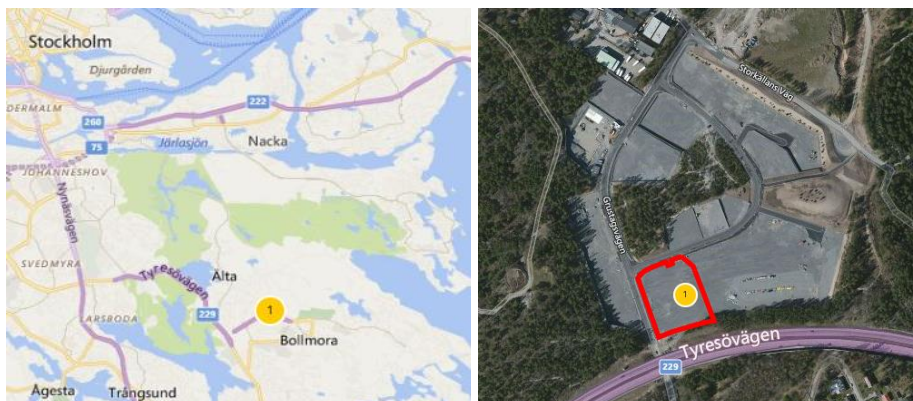
Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örökron 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

2. Ålta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

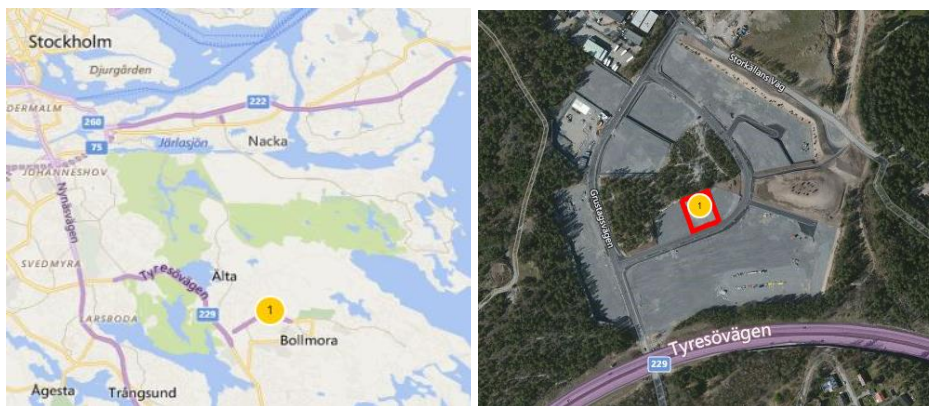
3. Ålta 10:47, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid

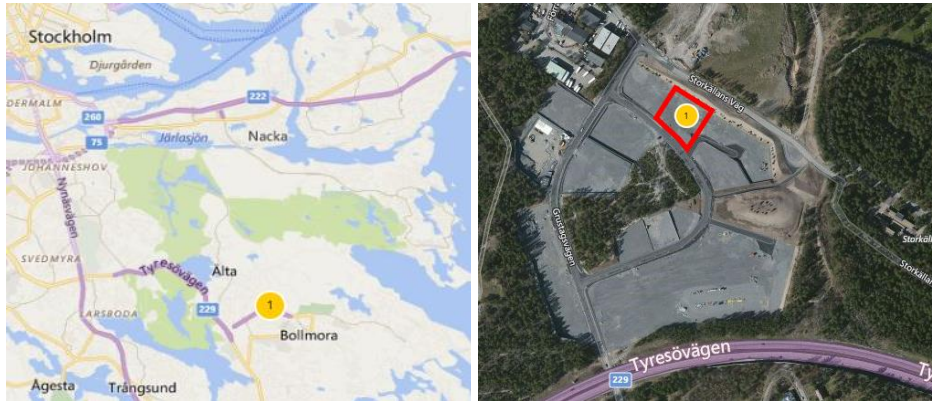
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

4. Älta 10:45, Nacka



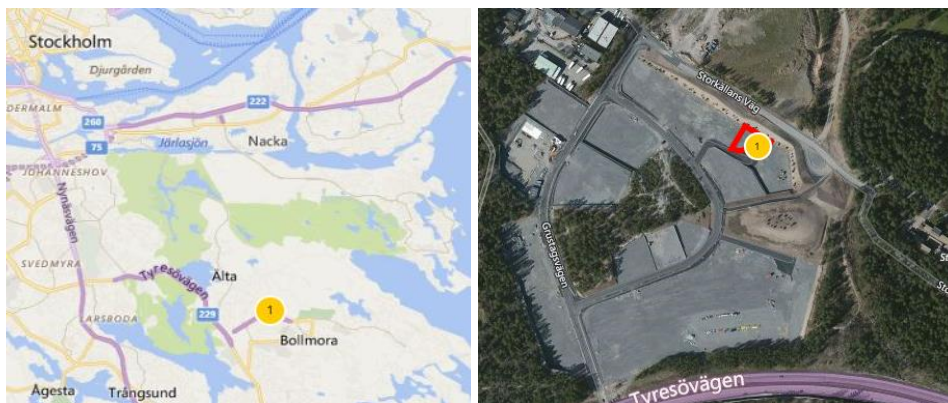
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

5. *Ålta 10:39, Nacka*



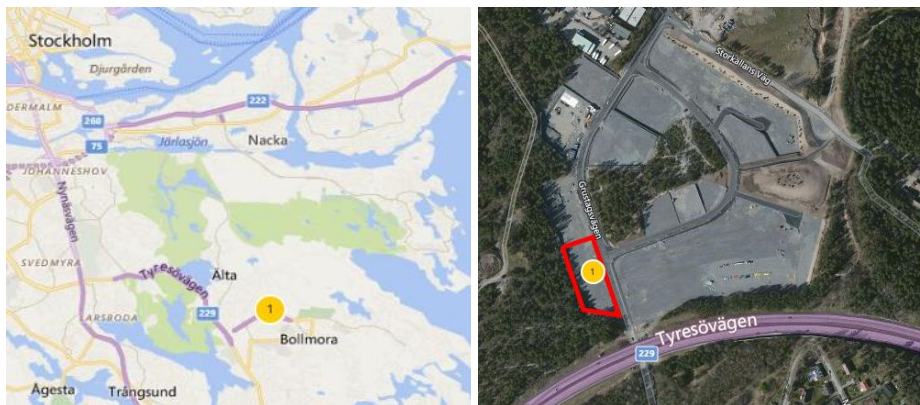
Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

6. *Ålta 10:41, Nacka*



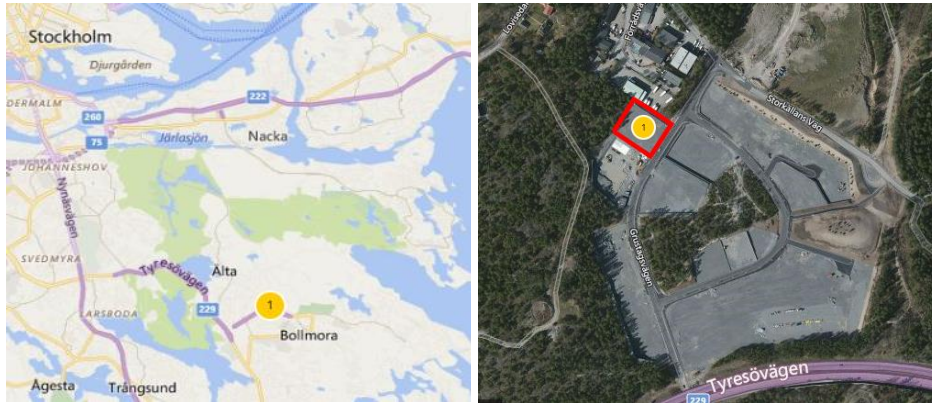
Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

7. Älta 10:34, Nacka



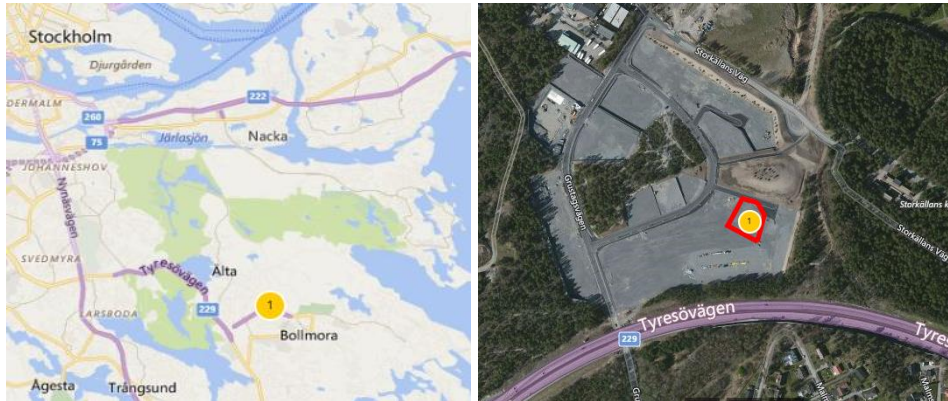
Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

8. Ålta 10:31, Nacka



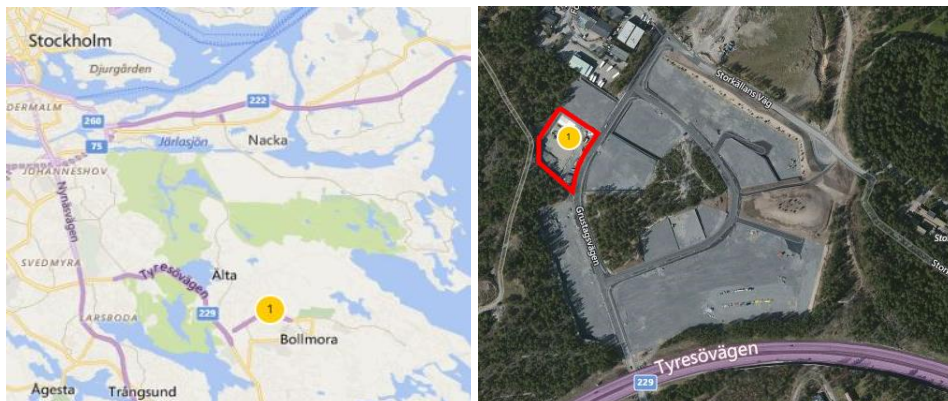
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

9. *Ålta 10:50, Nacka*



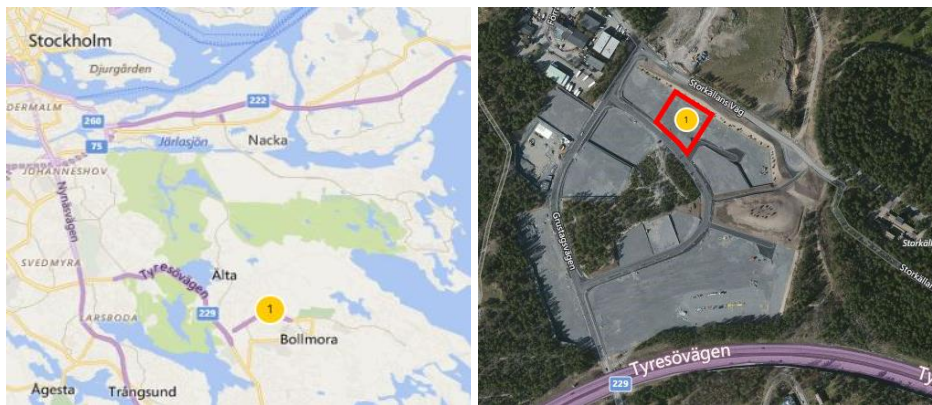
Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkröken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

10. *Ålta 10:32, Nacka*



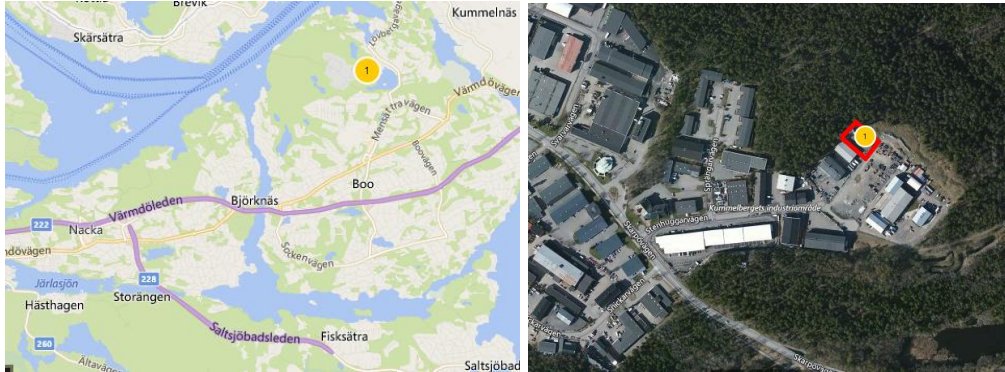
Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

11. Älta 10:39, Nacka



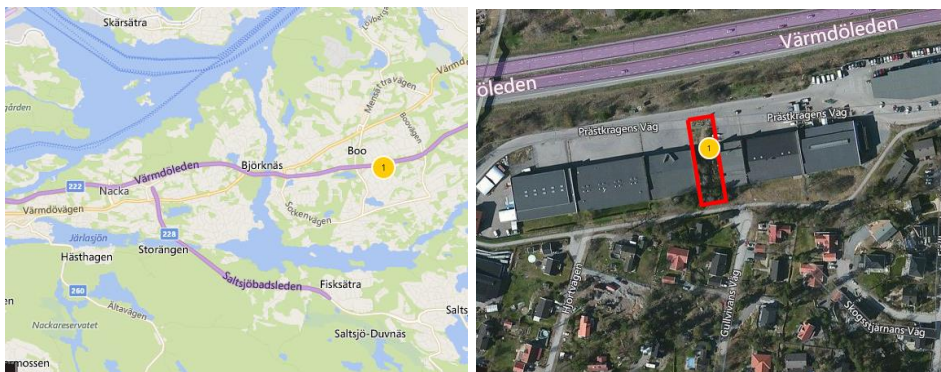
Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

12. Skarpnäs 8:20, Nacka



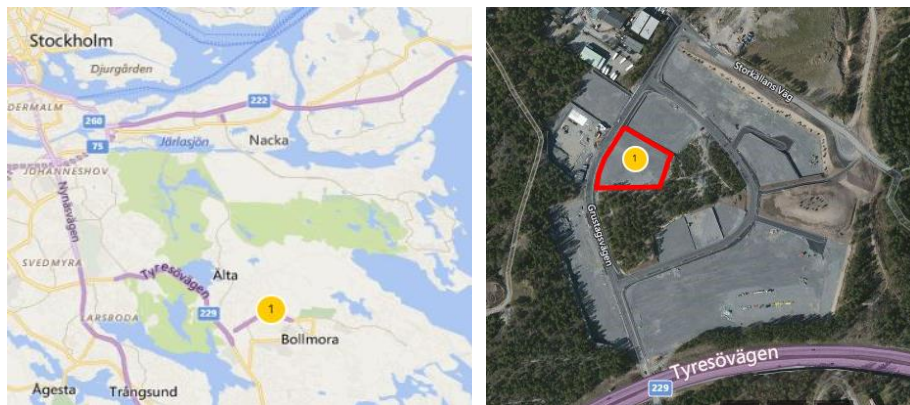
Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m². Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

13. Lännersta 55:5, Nacka



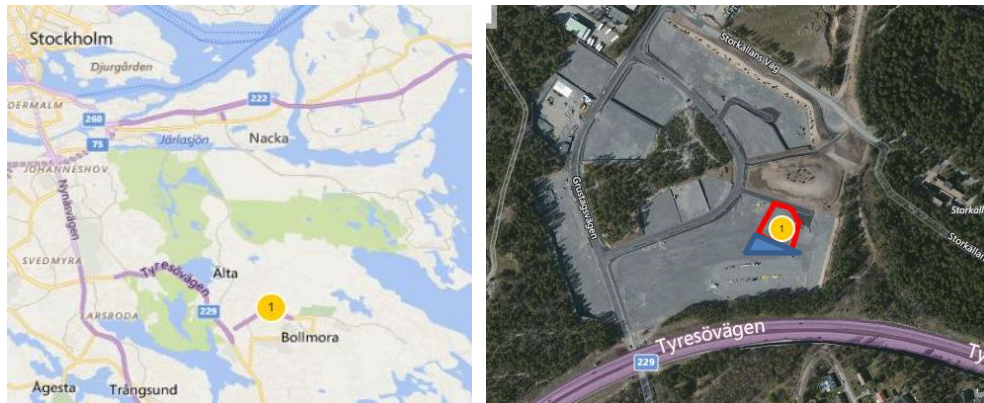
Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m². Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m² BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

14. *Älta 10:36, Nacka*



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Älta i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m² tomtyta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m² tomtyta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som har ett mer ocentralt läge jämfört med värderingsobjektet. Förutom ett mycket centralt läge har värderingsobjektet tillgång till djuphamn för sjötransporter. Närheten till trafikleder som förbinder området till Nynäsvägen för transporter söderut och till E4:an för sydliga och nordliga transporter gör fastigheten attraktiv.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m² tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna hos Nacka kommun har legat fast i några år. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan **1 500 – 2 000 kr/m² tomtyta, exklusive VA-kostnader.**



Försäljning – Sicklaön 41:4

Redovisat ortsprismaterial avser försäljningar från år 2011 till 2016. Försäljningarna är dock belägna i Kummelbergets industriområde och i Älta vilket har ett mer ocentralt läge jämfört med värderingsobjektet. En industrifastighet som har ett nära läge till värderingsobjektet är Sicklaön 41:4 som har adressen Enspännarvägen 2 och ligger nära Nacka Strand. Fastigheten har en tomtareal om 5 158 m² och fastigheten såldes 2006-02-24 till priset om 4,5 miljoner kr eller 872 kr/m² tomtyta. Fastigheten är bebyggd år 2006 med en lagerbyggnad om 1 250 m², vilket ger en exploateringsgrad om ca 25 procent.

Försäljningspriset i 2016 års värdenivå kan bedömas genom att applicera värdeförändringen av industrifastigheter i Nacka under perioden år 2006 till 2016. Priserna på industrifastigheter i Skarpnäs i Nacka bedöms ha ökat sedan år 2006 med mellan +80 - 103 procent, baserat på ett ortsprismaterial om 10 försäljningar i Skarpnäs och 29 försäljningar i Stockholm. Om värdeökningen i Skarpnäs och i Stockholm appliceras på den försålda fastigheten, Sicklaön 41:4, motsvarar priset om 872 kr/m² år 2006 ett pris om mellan **1 570 – 1 770 kr/m² tomtyta**.

Ortspris – industrimark med hamnläge

Antalet industrimark med hamnnära läge eller direkt hamnläge är få och en fastighetsmarknad saknas. Mark med hamnläge ägs i många orter av kommunerna själva eller av stora företag inom oljebranschen. I flera städer som Västerås, Stockholm, Norrköping m fl pågår en ändring av användningen för hamnnära eller industrier belägna med hamnläge. Städer växer och behovet av attraktiv mark tränger undan industrier samtidigt som industribranschen minskar i Sverige. För att kunna bedöma en värdenivå för hamnnära industrifastigheter i Nacka har det geografiska området för jämförelsematerial utökats till att gälla hela Sveriges större orter med sjöläge.

För perioden år 2014 och 2015 har det skett 6 försäljningar. Försäljningarna har skett i Malmö, Norrköping, Härnösand, Landskrona och Hudiksvall. Försäljningspriserna uppgick till mellan 207 – 1 706 kr/m² tomtyta. Två fastigheter i Malmö såldes för 1 016 kr/m² och 1 706 kr/m². I Landskrona såldes en hamnnära industri för 1 441 kr/m² tomtyta.

Värdet kan för fastigheter med hamnläge i värderingsobjektets läge i Nacka kommun **grovt** bedömas, med beaktande av försäljningar i övriga Sverige, till mellan **1 500 – 2 200 kr/m² tomtyta**.

Arrende – Loudden

Loudden är tillsammans med Bergs depå de två depåer för bränsleförsörjning som finns i Stockholm. Oljehamnen på Loudden började byggas i slutet av 1920-talet och har ett 90-tal cisterner med en lagringskapacitet om ca 330 000 m³, där huvuddelen fortfarande är i bruk. I slutet av 1990-talet beslutade Stockholms kommun att Loudden ska avvecklas. Avtal med arrendatorerna på området tecknades år 2004 som har förlängts på oförändrade villkor till



2016-12-31 med möjlighet till förlängning till 2019-12-31 då avtalet slutar att gälla. Louddens areal uppgår till 210 000 m². Arrendeavtalen ger en intäkt om 9,0 miljoner kr år 2013. Arrendeavgiften är från 2004.

En arrendeavgift om 9,0 miljoner kr för 210 000 m² tomtyta indikerar ett markvärde, med en avgäldsrenta om 3,5 procent, på 257 miljoner kr eller 1 224 kr/m² tomtareal. Värdeuppgången för industrimark bedöms uppgå till mellan +80 – 120 procent under perioden mellan år 2004 och 2016. Med en värdeuppgång på +100 procent av 2004 års arrendeavgift blir det indikerade värdet på marken ca **2 500 kr/m² tomtyta**.

Arrende/tomträtt av hamnar i Sverige

Mark vid hamnar arrenderas ut av flera kommuner eller kommunala bolag till företag verksamma inom hamnindustri och oljeindustri. Arrenden utgör en hyra på mark som med en avkastningsrenta indikerar värdet på marken. Arrenden i jämförbara lägen har noterats. De jämförbara lägena är hamnar i Norrköping, Gävle, Lysekil och Stockholm. Arrendena varierar mellan 5 – 250 kr/m² tomtyta. Arrendet om 5 kr/m² tomtyta gäller ett avtal där arrendet baseras på verksamhetens lönsamhet. Det lägsta utgående arrendet är 5 kr/m² och kan som högst blir 20 kr/m² tomtyta. Flera arrendatorer är kommunala hamnbolag. Arrendeavgifterna bedöms uppgå till mellan **15 – 250 kr/m² tomtyta**.

Arrendet i Norrköping uppgick till 26 kr/m² tomtyta år 2010. Arrendet var 30 Mkr per år för en tomtyta om 1 150 000 m² tomtareal. I arrendet ingår isbrytning och farledsunderhåll.

I Gävle utarrenderar Gävle Hamn AB mark till en avgift om mellan 18 – 27 kr/m² tomtyta. Avtalen varierar i löptid från ett år till 10 år. Det högre arrendet avser aktuella arrenden och sannolikt korta avtalsperioder och mindre arealer.

I Lysekil arrenderar Kolholmarna AB och Lysekils Hamn AB 98 500 m² mark av Lysekils kommun år 2014. Arrendet har en arrendeavgift om 5 kr/m² tomtyta som basarrende och ett tillägg beroende på verksamhetens vinst. Arrendet kan högst uppgå till 2 Mkr eller ca 20 kr/m² tomtyta.

I Stockholms kommun arrenderar Stockholms Hamnar ut mark vid Värtan med hamnläge för 250 kr/m² tomtyta per 2016.

Västerås kommun arrenderar ut mark i hamnen till mellan 25 – 30 kr/m² tomtyta.

Arrendenivåerna varierar kraftigt med geografiskt läge. Arrendena varierar mellan 15 – 250 kr/m² tomtyta, vilket indikerar ett markvärde, med ett avkastningskrav om 3,5 procent, om mellan **430 – 7 140 kr/m² tomtyta**.



Slutlig värdebedömning – exklusive justering

Värdet på fastigheten kan med ledning av ortsprismetoderna och arrenden bedömas till mellan 1 600 – 2 000 kr/m². Värdet för fastigheten bedöms till **1 900 kr/m²** tomtyta eller till totalt **295 000 000 kr**, beräknat på markarealen om 155 983 m². Värde för vattnet bedöms saknas.

Justering med avseende på låg exploatering

I samband med förhandlingen om ny tomträttsavgäld år 1999 var parterna överens om att fastigheten är svår att exploatera jämfört med normala industritomter. Hovrätten gjorde bedömningen om en reduktion om -25 procent av tomtvärdet. Parterna har följt Hovrättens bedömning. Bedömningen grundar sig i att fastigheten sluttar kraftigt mot Saltsjön och att tomten huvudsakligen utgörs av berg.

Bedömningen som Hovrätten gjorde om en reduktion om -25 procent bedöms vara rimlig och ligger även till grund för denna värdebedömning. Markvärdet har bedömts till, före justeringar, till 296 miljoner kr. Reduktionen om -25 procent för låg exploatering blir således **-74 miljoner kr**.

Kostnader för utsprängning och utfyllnad

Tomträttshavaren har själv gjort markförberedelser för byggnation och anläggning. Markförberedelserna avser utsprängning och utfyllnad. Det har beaktats i tidigare avgäldsförhandlingar och kommer även beaktas i denna värdering. Kostnaden ska avdras från markvärdet som ligger till grund för ny tomträttsavgäld. Kostnaden var år 1999 överenskommen mellan parterna till ett belopp om 13,5 miljoner kr, vilken baseras på beräkningar som gjorts av konsultföretaget Orrje & Co Scandiaconsult.

Kostnaden per 2016 kan bedömas genom en uppräknings av beloppet med inflationen. Vid föregående avgäldsreglering var parterna överens om en kombination av indexuppräknings med KPI och faktorprisindex för flerbostadshus. I januari år 1999 låg KPI på 256,2 och i mars år 2016 låg indexet på 315,7. Det ger en faktor om +1,23. Faktorprisindex år 1999 var 757,1 och år 2015 1 234. Fram till år 2016 har ökningen varit +1% vilket ger ett index om 1 246. Faktorprisindex ger en ökning om +1,65. Med en ökning om faktorn +1,65 blir kostnaden per mars 2016 ca **-22 miljoner kr**.



Kostnader för VA

Tomten har anslutning till kommunalt VA, vilket ska tilläggas på markvärdet. Normalt står köparen för denna kostnad vilket även gäller för den aktuella tomträtten. Kostnaden för anslutning av VA uppgår till efter överenskommelse mellan parterna till 7,0 Mkr per januari 1999. För att bedöma kostnaden eller markvärdepåslaget uppräknas kostnaden på samma sätt som stycket innan, Kostnader för utsprängning och utfyllnad. Med uppräkningsfaktorn 1,65 blir värdetillägget **+12 Mkr**.

Slutlig värdebedömning – inklusive justering

Värdet på marken har bedömts till 296 000 000 kr, före justering för låg exploatering och utsprängning och utfyllnad. Justeringsposterna uppgår till sammanlagt -84 000 000 kr (-74 000 000-22 000 000+12 000 000). Värdet för marken som ligger till grund för tomträttsavgälden bedöms uppgå till **212 000 000 kr**.

Tomträttsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 2 525 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 20 år räknat från 1999-01-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3,0 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangeleffekten.

En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. För tjugoförårig avgäldsperiod motsvarar det en sänkning från 4,5 till 3,5 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangeleffekt. Det finns två domar i Hovrätten (T620-09 och F 472-15) där realräntan har bedömts till 2,5 procent respektive 2,75 procent. Triangeleffekten (beaktande av värdestegring) har i Hovrätten bedömts till 0,25 procent och 0,17 procent för en 10-årig avgäld. Det ger en avgäldsränta som lägst till 2,67 procent. För en 20-årig avgäld är triangeleffekten det dubbla eller 0,34 respektive 0,50 procent.



Avgäldsränta för värderingsobjektet har bedömts till 3,0 procent inklusive triangeleffekten.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **6 360 000 kronor**.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör fastigheten (mark) på Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Circle K Sverige AB. Tomten har en areal om 441 483 m², varav 155 983 m² mark och 285 500 m² vatten. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle´s depåer. Bergs oljehamn är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m³ olja varje år. Fastigheten är belägen vid Nacka Strand intill bostadsområde och arbetsplatser i väster och söder och Nyckelviken i öster. Gällande avgäldsperiod löper mellan 1999-01-01 till 2019-01-01 och ny tomträttsavgäld har bedömts från 2019-01-01 i 2016 års värdenivå. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun men även för industrier i Sverige med hamnläge.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 13:83 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 24 mars 2016 ligga kring 212 000 000 kr och tomträttsavgäld om 6 360 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

212 000 000 kr, efter justeringar

Två hundra tolv miljoner kronor

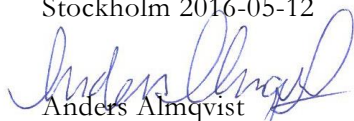
Tomträttsavgäld

6 360 000 kr per år

Six miljoner tre hundra sextio tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-12


Anders Almquist
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
MRICS

FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

103 94 Stockholm

Telefon 08 - 545 297 30

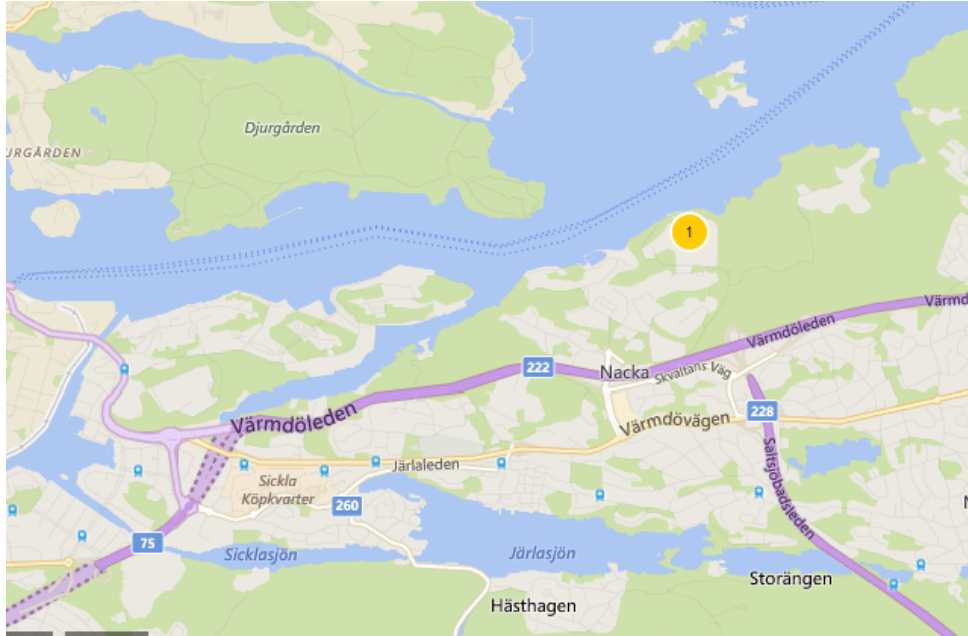
www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Karta



Bilaga 2 – Fotografier



Bilaga 2 - Fotografier



Bilaga 2 – Fotografier



Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 2 – Fotografier



Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 13:83**

Fastighetsnyckel:	010380612	Aktualitet FR:	2011-11-15
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	212104, Nacka		
Församling (2015-12-31):	1, Nacka		

TIDIGARE BETECKNING

A-NACKA SICKLA 1 21

A-NACKA * STG 2244

Registrerat:	1983-06-15	Akt:	0182K-RF2709
---------------------	------------	-------------	--------------

A-NACKA SICKLAÖN 13 83


URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 5:1

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
441 483 kvm	155 983 kvm	285 500 kvm
44,1483 ha	15,5983 ha	28,55 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6579987.2 6580081 (RT90)	680457.2 1634709 (RT90)	

ÅTGÄRDER

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Avsöndring	1883-02-12	0182K-12364
Ägostyckning	1898-06-30	01-NAC-79
Gränsbestämning	1957-09-21	0182K-2805
Gränsbestämning	1963-05-27	0182K-5189
Avsöndring (ALT.AKT 0182K-12364)	1883-02-12	01-NAC-AVS435
Gränsbestämning	1957-09-21	01-NAC-1283
Tekniska		
Arealutredning	1978-01-12	0182K-RF2221

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Skönviksvägen 2	131 49	Nacka	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA

Kontorsbeteckning: AK82

Tel: 08-718 8000

PLANER**S 39**

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-5436 **Beslutsdatum:** 1966-05-13
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd kommun: NACKA

Sök efter InfoPlan.

S 328
Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-12271 **Beslutsdatum:** 1982-10-06
Hänv. till beslut:
010028204 010036568 010042130 010081508
Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER*Redovisningen kan vara ofullständig.*

Avtalsservitut Akt: 01-IM8-59/1.1
Avtalsservitut Akt: 01-IM8-94/30447.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-01-14
Senaste ändring för fastigheten: 2014-11-19 10:01:51.441

Inskrivningskontor
LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 54/549
Inskrivningsdag: 1954-06-16
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1954-06-03
Andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad
Anm.: Anmärkning

TOMTRÄTT

Innehavare:
556000-6834
SVENSKA STATOIL AB
118 88 STOCKHOLM

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

Dagboksnr: 59/1
Inskrivningsdag: 1959-06-03
Beslut: Beviljad
Fång: Upplåtelse av tomträtt 1958-11-07
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Statoil Fuel & Retail Sverige AB

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT †

Inskrivningsdag: 1959-06-03 **Dagboksnr:** 59/1
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 1959-01-01 **Ändamål:** INDUSTRI

Årlig avgäld: SEK 2 525 000
Avgäldens start: 1959-01-01
Avgäldsperiod: 20 år

Uppsägning får ske till: 2019-01-01 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning:
Dagboksnr: 14/508 **Beslut:** Beviljad
Anm.: UPPSÄGNING

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE †

Akt: T77/2710 **Akt:** T97/39318 **Akt:** T02/1232

INTECKNINGAR †

Antal inteckningar: 8st **Summa:** 2 850 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/1
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/2
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/3
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/4
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/5
Belopp: SEK 200 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/6
Belopp: SEK 500 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 8

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/7
Belopp: SEK 100 000

Skriftligt pantbrev Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/8
Belopp: SEK 50 000

INSKRIVNINGAR ↑

Avtalsservitut Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1959-06-03 **Dagboksnr:** 59/1
OMRÅDE

ANTECKNING ↑

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION ↑

Det finns 77 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING ↑

Taxeringsenhet: **129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)**
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 104 009
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 155 983

Ägare:
556000-6834
Statoil Fuel & Retail Sverige AB
118 88 STOCKHOLM
Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1

Värderingsenhet: **Industrimark**
Tillhör tax.enhet: 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id: 56316043
Tax.värde i tkr: 86 000
Justeringsorsak:
Riktvärdeområde: 182124
Riktvärde tomtmark i kr/kvm: 1 100
Tomtareal i kvm: 155 983

Värderingsenhet: **Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden**
Tillhör tax.enhet: 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id: 300484598
Tax.värde i tkr: 6 120
Justeringsorsak:
Byggnadstyp: Övrig
Nybyggnadsår: 1987
Värdeår: 1987

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

Återanskaffningskostn. i tkr:	46 349
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej
Värderingsenhet:	Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden
Tillhör tax.enhet:	129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id:	56317043
Tax.värde i tkr:	1 629
Justeringsorsak:	
Byggnadstyp:	Övrig
Nybyggnadsår:	1959
Om-/tillbyggnadsår:	1988
Värdeår:	1964
Nybyggnadskostnad i tkr:	181
Om-/tillbyggnadskostnad i tkr:	1030
Återanskaffningskostn. i tkr:	12 066
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej
Värderingsenhet:	Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden
Tillhör tax.enhet:	129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
Skatteverkets id:	84715043
Tax.värde i tkr:	10 260
Justeringsorsak:	
Byggnadstyp:	Övrig
Nybyggnadsår:	1947
Om-/tillbyggnadsår:	1988
Värdeår:	1963
Nybyggnadskostnad i tkr:	3
Om-/tillbyggnadskostnad i tkr:	1259
Återanskaffningskostn. i tkr:	77 200
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – 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 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 bedöms 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 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 myndighetsstillstånd 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.