

Värdeutlåtande

Markvärde till grund för beräkning av
tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 78:10
i Nacka kommun



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	3
3. Underlag	3
4. Beskrivning	4
5. Värderingsmetodik	6
6. Värdering	6
7. Resultat	7

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt:	Fastigheten Nacka Sicklaön 78:10 i obebyggt skick. Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålet panncentral m.m.
Marknadsvärde:	Fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick bedöms vid värdetidpunkten till: 10 000 kronor

2. Uppdragsbeskrivning

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun, genom markingenjören Olivia Hermansson.

Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick för det ändamål som anges i tomträttsupplåtelsen. Värderingen avses ligga till grund för att beräkna ny tomträttsavgäld.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2018.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

3. Underlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2018-12-06 av Karl Hafström Magnérus från Svefa. Som underlag för värderingen har även använts:

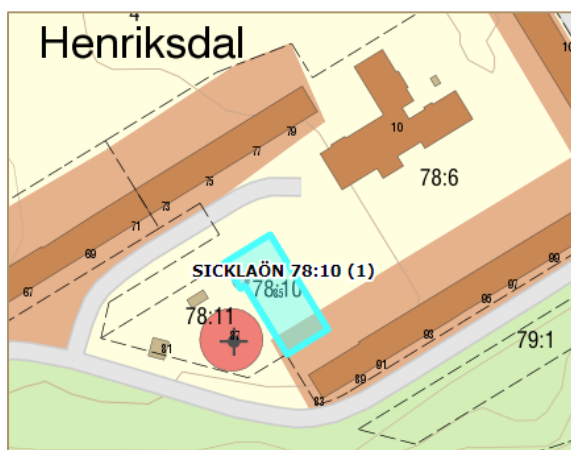
- Fastighetsregistret
- Detaljplan (Stadsplan och tomtindelning)
- Uppgifter från uppdragsgivaren

4. Beskrivning

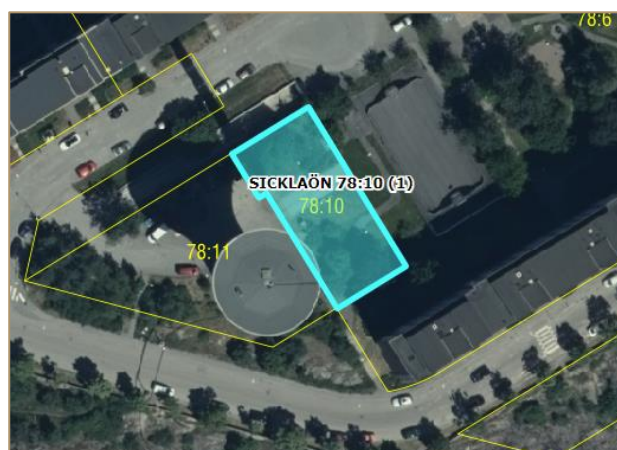
Värderingsobjektet

Nacka Sicklaön 78:10

Fastigheten omfattar 791 kvm mark och är belägen på Henriksdalsberget, med adress Henriksdalsringen 85 i Nacka. Fastigheten är upplåten med tomträtt för ändamålet panncentral, lekplats och plantering. Se ytterligare info i bilagt utdrag från fastighetsregistret.



Fastighetskarta



Flygbild



Foto



Foto

Fastigheten inrymmer en panncentral som drivs med olja och pellets och förser omkringliggande flerbostadshus med värme. Panncentralen är belägen under markplan och nås via en ramp belägen på angränsande fastigheten Sicklaön 78:6. Uppe på marken finns en skorsten från pannan och tappställen för påfyllnad av bränsle samt en boulebana och några planteringar.

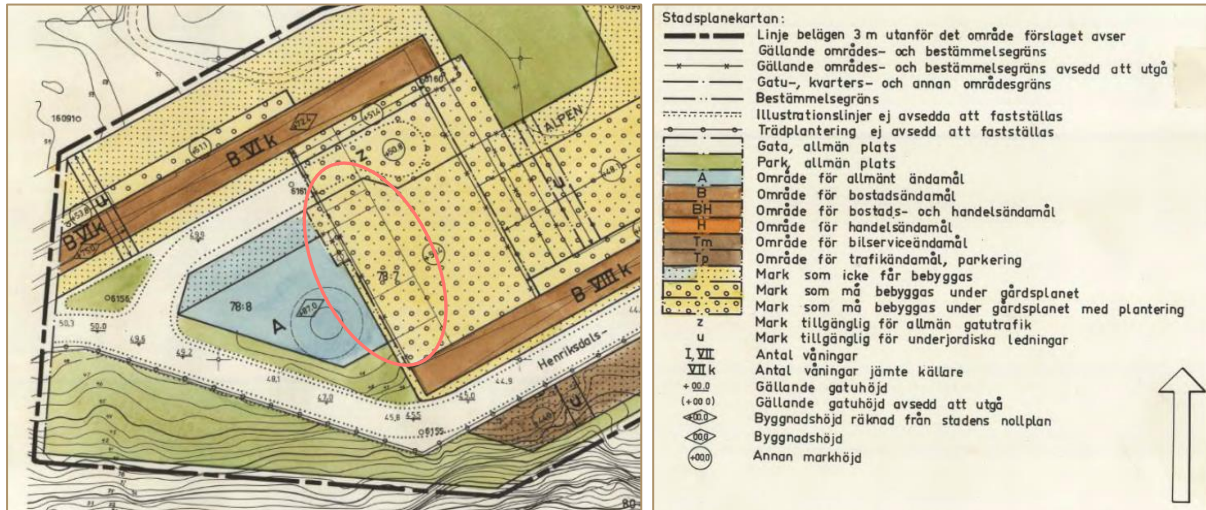
Tomträttsavtalet

Sicklaön 78:10 är upplåten med tomträtt för ändamålet panncentral m.m. Tomträttsavgälden är för närvarande 10 kr per år och avgäldesperioden är 10 år. Tomträttshavare är BRF Svindersvik i Nacka och BRF Utsikten 1-35 med en andel om ½ vardera.

Planförhållanden

Detaljplan

Området berörs av stadsplan S67 från år 1970. Enligt planen omfattar Sicklaön 78:10 "mark som må byggas under gårdsplan med plantering".

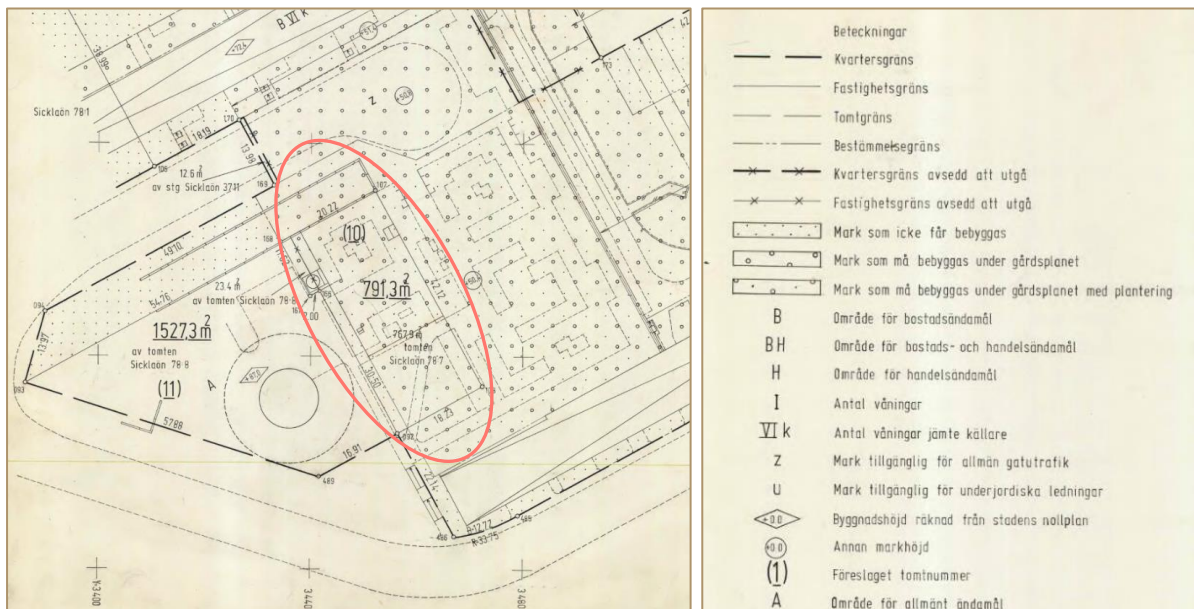


Del av plankarta

Del av planbestämmelser

Tomtindelning

Området berörs även av tomtindelning Alpen från år 1970.



Del av plankarta

Teckenförklaring

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Värde till grund för tomträttsavgäld

Enligt 13 kap 11 § jordabalken ska *markens* värde ligga till grund för tomträttsavgälden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

I det aktuella fallen innebär detta att värdet ska bestämmas för fastigheten i obebyggt skick, exklusive värdet av panncentralen. Då byggrätten och panncentralen är belägen under mark ska det bortses från nedlagda kostnader för schaktning och/eller sprängning då dessa kostnader är direkt kopplade till byggnationen inom fastigheten.

Byggrätter

Marknadsvärdebedömningen av obebyggda fastigheter med byggrätt sker normalt genom en ortsprismetod där jämförelser görs med noterade priser på försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om markens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader.

6. Värdering

Beskrivning av marken och byggrätten

Fastigheten Sicklaön 78:10 får enligt planbestämmelserna endast bebyggas under markplanen. Någon precisering av vad som får byggas eller någon begränsning i djupled finns inte i planen, tomträttsavtalet anger dock att fastigheten endast får användas för ändamålet panncentral och uppe på marken får plantering anläggas.

Värdebedömning

Efterfrågan på byggrätter för panncentral bedöms generellt vara begränsad då antalet aktörer som kan tänkas köpa dessa är få. Den nu aktuella byggrätten är begränsad i storlek och har ett mycket begränsat kundunderlag att leverera värme till. Risken på en investering i det aktuella objektet bedöms som relativt hög då det finns konkurrerande leverantörer av fjärrvärme i området¹.

¹ Stockholm Exergi (f.d. Fortum värme) som levererar fjärrvärme i närområdet har fjärrvärmeledningar i Kvarnholmsvägen med tillräckligt hög kapacitet för att kunna förse Henriksdalsringen med värme. Kostnad för schakt och framdragande av ledningar bekostas av Stockholm Exergi enligt uppgift från företaget.

Sist men inte minst är byggrätten för panncentral belägen under mark i berg vilket bedöms generera så höga anläggningskostnader att byggrätten i princip helt saknar ett marknadsvärde. Den tillåtna användningen på markytan för plantering m.m. har dock något värde.

Att bestämma marknadsvärdet med stöd av någon vedertagen värderingsmetod bedöms inte vara möjligt och värdet får istället uppskattas skönsmässigt.

Nuvarande tomträttsavgäld om 10 kr per år förhandlades ursprungligen fram år 1973. Avgäldens storlek indikerar att markens värde på den tiden bedömdes till några 100-lappar. Med hänsyn till den prisutveckling som skett sedan 70-talet motsvarar det ett värde idag kring några 1 000-lappar.

Vid en samlad bedömning mot bakgrund av ovanstående uppskattas markens värde per idag till skäliga 10 000 kr.

7. Resultat

Marknadsvärde: Fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick bedöms vid värdetidpunkten till:
10 000 kronor

Stockholm 2018-12-14



Karl Hafström Magnérus
Civilingenjör Lantmäteri

Bilagor

Bilaga 1 Bilder
Bilaga Fastighetsregisterutdrag
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilder



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 78:10 Nyckel: 010381953 UUID: 909a6a46-0395-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt. Distrikt: Nacka	1997-03-04	2013-09-24 13:00	2018-11-30

ADRESS
Adress Henriksdalsringen 85 131 32 Nacka

LÄGE, KARTA			
Område 1 Anmärkning: PRIMÄRKARTA:078:21 STATISTIKOMRÅDE:101504	N (SWEREF 99 TM) 6578697.4	E (SWEREF 99 TM) 677331.1	Registerkarta NACKA

AREAL			
Område Totalt	Totalareal 791 kvm	Därav landareal 791 kvm	Därav vattenareal 0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1946-12-15 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1951-11-14	Akt 51/1284

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelse 1970-11-01	Inskrivningsdag 1973-12-19	Akt 73/2737	
Ändamål PANNCENTRAL MM	Avgäld 10 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1970-11-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2030-11-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare 769608-6995 BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVINDERSVIK I NACKA BOX 5033 131 05 NACKA Köp: 2013-09-16 Köpeskilling: 6 000 000 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2013-09-18 Nytt beslut: 2013-09-24	Akt 13/33021 13/34162
Ägare 769606-8605 Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 BOX 5063 131 05 NACKA Köp: 2013-09-16 Köpeskilling: 6 000 000 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2013-09-18 Nytt beslut: 2013-09-24	Akt 13/33022 13/34163

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr 1	Rättighet Avtalsservitut: RENINGSVERK	Inskrivningsdag 1979-08-01	Akt 79/12085

RÄTTIGHETER			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål VÄG	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Akt 01-NAC-958.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer Tomtindelning: ALPEN	Datum 1970-12-08 Senast ajourföring: 1984-06-19	Akt 0182K-5900
Delområde för andra anm.: TOMT 9-11 Stadsplan: S 67	Datum 1970-04-27 Senast ajourföring: 1985-05-03	Akt 0182K-5859
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSPÅGÅR	
Taxeringsenhet	Taxeringsår

TAXERINGINFORMATION

SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 126568-1			2013
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
769606-8605	1/2	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1-35 BOX 5063 131 05 NACKA			
769608-6995	1/2	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Bostadsrättsföreningar
BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVINDERSVIK I NACKA BOX 5033 131 05 NACKA			

ÅTGÄRDER

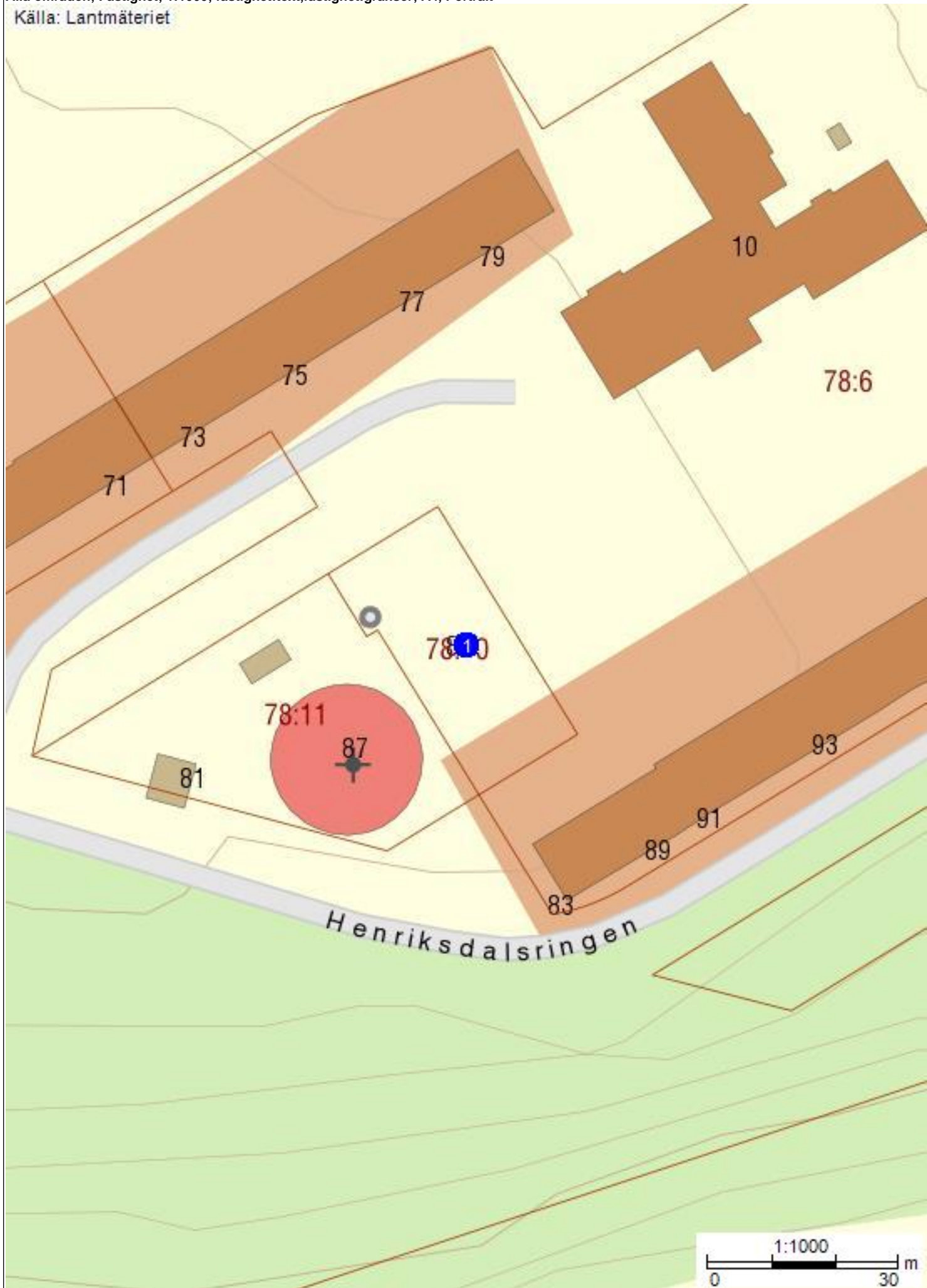
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-03-22	0182K-5921
Sammanläggning	1971-10-19	0182K-RF2066

TIDIGARE BETECKNING

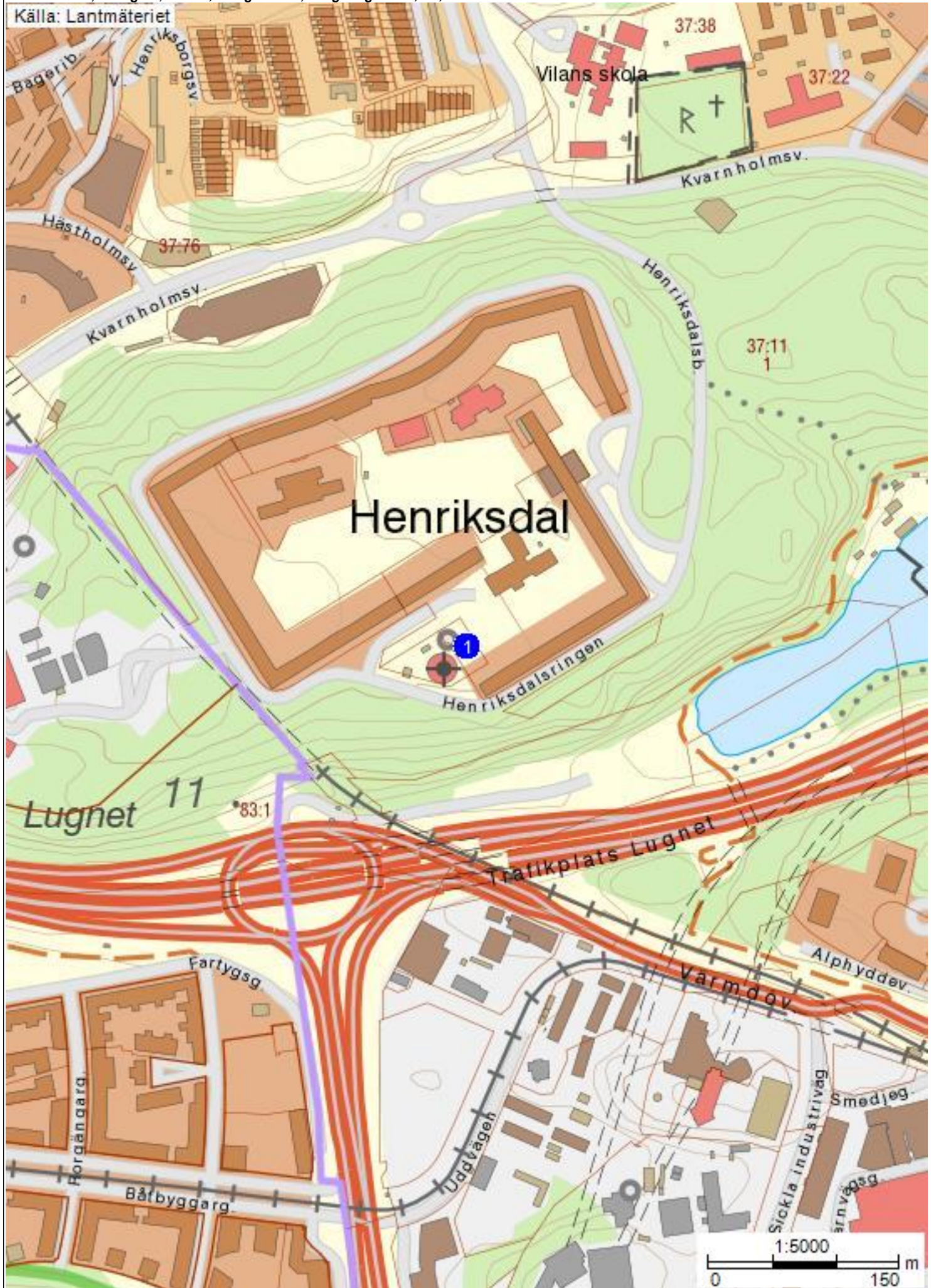
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA SICKLAÖN 78:10	1983-06-15	0182K- RF2709

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 78:7, 78:8



Källa: Lantmäteriet







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield 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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. 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 värdeutlåtandet

- 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 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 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

