

Bedömning av ersättning vid inlösen av Kummelnäs 6:22, Nacka kommun

Bakgrund/uppdrag

Fastigheten Kummelnäs 6:22 är i gällande detaljplan utlagd som kvartersmark för förskola. Av fastighetsägaren och Nacka kommun gemensamt har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma skälig löseskilling om kommunen skulle lösa in fastigheten. Värdetidpunkt för bedömningen är dagens datum.

Ersättningsprinciper

Mark utlagd som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande är kommunen enligt 14 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL) skyldig att lösa in om fastighetsägaren begär det. Kommunen har även i vissa fall en rätt att påkalla inlösen. När det gäller hur ersättningen ska bestämmas hänvisas i PBL 14 kap 23§ till expropriationslagens (EXL) regler. Huvudprincipen i ExL är att ersättningen ska motsvara fastighetens marknadsvärde med ett påslag om 25 %. Dock ska man enligt 4 kap 2 § bortse från den värdeinverkan själva expropriationsföretaget har haft på fastigheten (om det är skäligt med hänsyn till orts- och allmänvanligheten av liknande inverkan). För kvartersmark utlagd för annat än enskilt bebyggande har denna bestämmelse lett till en praxis att fastigheten värderas utifrån den sannolika användning den hade haft om den inte hade lagts ut som t ex skoltomt, d v s i normalfallet tillåten användning för omkringliggande kvartersmark. Tanken med detta är att den som råkar få sin tomt utlagd för allmänt ändamål som t ex skola inte ska få ett sämre utfall än den som fått sin tomt utlagd för enskilt bebyggande.

Beskrivning

Kummelnäs 6:22 ligger i Grävlingsbergsområdet i Boo i Nacka kommun. Avståndet till centrala Stockholm är ca 20 km. Området är ett attraktivt småhusområde som under senare år omvandlats från ett fritidshusområde till permanentboende. Fastigheten har en areal om 4 081 kvm och ligger norr om Drottningvägen. Tomten nås via en enskild infartsväg (Grävlingsbergsvägen) som utgör en gemensamhetsanläggning (Kummelnäs ga:25) för 6

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

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



fastigheter. Kummelnäs 6:22 har dock ingen andel i gemensamhetsanläggningen. Tomten är relativt plan och utgörs av skogsmark med inslag av berg. Omgivningen utgörs av villabebyggelse men även grönområden och saltsjön. Avståndet till stranden är ca 500 m. Någon rätt till båtplats, sjöbod etc är dock ej kopplad till fastigheten.

Sannolik alternativanvändning

Omkringliggande bebyggelse utgörs främst av villatomter. Dessa har en storlek om ca 2 000 kvm. Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek och utformning skulle den sannolikt ha lagts ut som två villatomter om den ej hade blivit utlagd som skoltomt i detaljplanen. Vidare bedöms att den, i likhet med grannfastigheterna väster om tomten hade fått ett utfartsförbud mot Drottningvägen, d v s hade blivit hänvisad till en utfört via Grävlingsbergsvägen.

Ortspriser

För att bedöma markandsvärdet görs en jämförelse med försålda obebyggda tomter i området. Följande överlåtelse har noterats.

Fastighetsbeteckning	Adress	Areal	Ksum, tkr	År-mån
KUMMELNÄS 1:824	Djupadalsvägen 12	2289	2975	201402
KUMMELNÄS 1:1145	Fahnehelmsvägen 6	1190	2200	201402
VELAMSUND 1:188	Fläderstigen 4	3090	3100	201406
KUMMELNÄS 1:882	Kummelnäsvägen 59	2023	3000	201408
KUMMELNÄS 1:1128	Landbacken 9	1478	4000	201410
KUMMELNÄS 1:819	Sågsjövägen 14	1470	2550	201412
KUMMELNÄS 1:236	Kummelnäsvägen 22	2747	3300	201502
VELAMSUND 20:6	Vikingshillsvägen 60	1575	3500	201503
KUMMELNÄS 1:724	Fahnehelmsvägen 1	1884	2900	201504
KUMMELNÄS 1:724	Fahnehelmsvägen 1	1884	3350	201505
KUMMELNÄS 1:832	Solviksvägen 23	3260	3500	201507
KUMMELNÄS 1:317	Kummelnäsvägen 4	1592	3350	201507
Medelvärde		2040	3144	
Median		1884	3200	

Nämnas bör även att grannfastigheterna avstyckades och såldes redan 2007-2008 för 3,1-4,3 Mkr. I dessa köp ingick emellertid andel i avloppsanläggning, naturmark, bollplan, sjöstugor mm.

Bedömning av marknadsvärde

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge med närhet till grönområden och strand. De saknar dock del i gemensamhetsanläggning avseende sjöstugor etc och de vid den tidpunkten höga priserna för grannfastigheterna bedöms därför ej kunna läggas till grund för bedömningen. Här bedöms dock inte att de förhållandevis höga priserna för grannfastigheterna enbart beror på tillgången till sjöstugor etc utan även läget nära grönområden och strand. Nivån bör därför ligga högre än vad köpeskillningarna för tomter längre från stranden indikerar. De tänkta tomterna bedöms vidare vara lättbyggda. Detta tillsammans med den prisutveckling som förekommit under perioden 2014-2015 som ortspriserna ovan härrör sig från så bedöms marknadsvärdet av de två tänkta tomterna till 3,75 Mkr per styck. Detta avser då marknadsvärdet exklusive anslutningsavgifter för VA mm men inklusive gatubyggnadskostnader. Summan blir då 7,5 Mkr.

Ovan bedöms värde avser värdet av styckvisa tomter. Det som ska värderas här är emellertid värdet av hela 6:22 men med en förutsatt delbarhet i två tomter. Skillnaden består i dels en kostnad att stycka tomterna och dels en kostnad att sälja vidare åtminstone en tomt (den normale köparen är nämligen en privatperson som endast vill ha en tomt). Under försäljningstiden för den andra tomten har även köparen räntekostnader. Vidare tar köparen en viss risk och räntekostnad genom att köpa två tomter, vilket även det bedöms föranleda en prisreduktion. Alternativt är köparen en byggare som köper för att stycka, uppföra byggnader och sälja vidare. Priset när byggare köper flera tomter blir dock normalt något lägre än vid styckeförsäljningarna till privatpersoner. Sammantaget bedöms att dessa kostnader och omständigheter föranleder en nedjustering av värdet med 300 000 kr.

Slutligen måste beaktas att de tomter som 6:22 ska delas upp i måste köpa in sig i gemensamhetsanläggningen avseende infarten (Kummelnäs ga:25) samt även en kort bit av vägen ingående i Kumelnäs ga:22. Principen vid inträde i en befintlig gemensamhetsanläggning är att inträdaren betalar sin andel av anläggningen tekniska nuvärde. Vägen (ga:25) är ca 150 m lång. Anläggningskostnaden uppskattas grovt till 800 000 kr. Vägen är idag 7-8 år gammal. Normalt brukar man räkna med förhållandevis korta avskrivningstider vid inträde i vägsamfälligheter. Här bedöms därför att det tekniska nuvärdet vid ett inträde skulle bedömas till 50 % av anläggningskostnaden, d v s 400 000 kr. Idag är 6 fastigheter delägare med något olika andelstal. Kummelnäs 6:22 bedöms skulle få ett andelstal om totalt ca 30 %. Tillsammans med förrättningskostnaden samt andelen i ga:22 bedöms därför att det skulle kosta 6:22 ca 200 000 kr att få andel i den befintliga vägen.

Efter en sammanvägning av ovanstående bedöms marknadsvärdet av Kummelnäs 6:22, givet att den skulle få delas i två villatomter, till 7 000 000 kr.

Ersättning

Ersättningen ska som framgår ovan motsvara marknadsvärdet med ett påslag om 25 %. Detta innebär att ersättningen i aktuellt fall blir **8 750 000 kr**.

Stockholm 2015-09-17

Forum Fastighetsekonomi AB



Rolf Simön

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare