

Värdeutlåtande

Avseende bedömning av marknadsmässig
arrendeavgift för handelsträdgård inom fastigheten

Björknäs 16:1 (del av)

Nacka kommun



2023-04-16

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Rebecca Lord
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsmässig arrendeavgift för del av fastigheten Björknäs 16:1 för ändamålet att upplåta marken för handelsträdgård.
<i>Värderingsobjekt</i>	Björknäs 16:1 (del av) i Nacka kommun
<i>Värdetidpunkt</i>	Dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden. För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Nuvarande arrendeavtal/ förslag till nytt avtal.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (212000-0167)

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Björknäs längs med Värmdövägen strax öster om Björknäs centrum. Näromgivningen utgörs i huvudsak av småhusbebyggelse samt naturområde. Avståndet till centrala Nacka är ca 5 km.

Adressen är Värmdövägen 634.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. I februari 2022 tog Nacka kommun beslut om att en områdesplan ska tas fram för Björknäs som översiktligt ska redovisa hur Björknäs ska utvecklas fram till 2050.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektet är beläget inom Björknäs 16:1 och omfattar c 2 500 kvm. Området är redan idag upplåtet med arrende för handelsändamål i form av blomsterhandel med tillhörande växthus.



Arrendeavtal

Gällande arrendeavtal tecknades mellan Lidingö kommun och dåvarande arrendator i april 2012 och avsåg perioden 2012-07-01 till och med 2013-06-30. Ändamålet var handelsändamål i form av blomsterhandel och tillhörande växthus. Arrendet har därefter förlängts 1 år i taget. Arrendeavgiften var vid avtalets tecknades 30 450 kr och har därefter uppräknat med KPI med basmånad oktober 2012 och motsvarar idag ca 37 170 kr/år. Arrendeområdet omfattar ca 2 500 kvm vilket gör att arrendeavgiften motsvarar avrundat 15 kr/kvm markareal.

Ett nytt arrendeavtal avses att tecknas för samma område för ändamålet handelsändamål i form av trädgårdshandel med tillhörande växthus och anläggningar. Arrendeperioden avses att vara på 10 år, mellan 2023-07-01 till och med 2033-06-30.

VÄRDERING

Metod

Vid bedömning av arrendenivåer bör man i första hand jämföra med likvärdiga arrendeupplåtelser, dvs handelsträdgårdar eller dylikt där växtförsäljning förekommer. Då det även är vanligt att verksamheterna själva äger den fastighet där verksamheten bedrivs har köp av liknande fastigheter studerats.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Nedan följer en sammanställning av relevanta arrenden och överlåtelser:

Staten genom Statens Fastighetsverk upplåter del av fastigheten Valsätra 69:3 i Uppsala kommun till S-Invest Fastighets Kommanditbolag i Uppsala sedan 2015. Området är ca 12 000 kvm och nyttjas för Rosendals handelsträdgård. Arrendeavgiften var vid avtalets tecknande 285 000 kr/år och har därefter uppräknats med KPI och motsvarar idag ca 348 000 kr/år eller **29 kr/kvm markareal och år**.

Erstavik fidiekomiss arrenderar ut ca 6 000 kvm inom Erstavik 25:1 i Nacka för ändamålet handelsträdgård, Nacka handelsträdgård. Arrendet tecknades 2008 på en nivå om 220 000 kr och har sedan dessa uppräknats med KPI och motsvarar idag ca 276 000 kr/år eller ca **46 kr/kvm markareal och år**. Även om det var ett antal år sedan avtalet tecknades så har undertecknad ingen kännedom om att avtalet skulle ha tecknats om.

Statens fastighetsverk upplåter även mark inom Ulriksdal 2:3 i Solna till Slottsträdgården Ulriksdal AB. Området omfattar totalt ca 39 700 kvm med ändamålet upplevelsecentrum för trädgårdsanknutna upplevelser såsom butik, odling, restaurang och café, kursverksamhet m.m. Avtalet började att gälla i januari 2009 med en avgift på 380 000 kr/år som justerats med KPI sedan dess och är idag ca 477 000 kr/år eller drygt **12 kr/kvm markareal per år**.

Södertälje kommun sålde i december 2015 ca 8 600 kvm inom del av fastigheten Vasa 1:1 till Tre trädgårdar Butik AB med avsikt att uppföra lokaler till Blomsterlandet. Köpeskillingen var 7,6 mkr vilket motsvarar ca 884 kr/kvm. Enligt Forums kännedom uppgår normalt den årliga arrendeavgiften för arrendeavtal till ca 4,0-5,0 % av fastigheters marknadsvärden. För bedömningen av vilken skälig arrendeavgift arrendatorn bör ersätta fastighetsägaren i form av årlig ersättning för arrendet jämförs här även med avgäldsrentan för tomträtter där praxisen idag motsvarar ca 3,0 % av fastighetens marknadsvärde.

Jämfört med tomträtt bedöms upplåtelseformen arrende vara mer osäker på grund av bl.a. arrendatorns förmåga att betala avgifterna. Dessutom betalar en tomträttshavare fastighetsskatten medan det normalt är markägaren som gör vid arrendeupplåtelser. Beaktat detta bedöms det utgöra skäl för ett högre riskpåslag och därmed även en högre avgift än vid tomträttsupplåtelser varpå bör ligga högre än 3,0 %. Sammantaget bedöms det utgöra skäl för att avkastningsrentan bör ligga på åtminstone en nivå runt 4 %. Förutsatt ett underliggande marknadsvärde om 884 kr/kvm ger det en arrendeavgift utifrån ovanstående resonemang på ca **35 kr/kvm markareal och år**.

Stockholms stad upplät tidigare fastigheten Klockelund 1 i Farsta med tomträtt till Hortus Aktiebolag som är ett helägt dotterbolag till Plantagen AB. Fastigheten hade då en markareal på 14 827 kvm och tomträttsavgälden var 235 000 kr/år (senast reglerad 2011). Förutsatt en avgäldsrenta om 3,25 % som var praxis vid regleringstillfället motsvarar det ett underliggande markvärde på ca 7,23 mkr eller 488 kr/kvm. Förutsatt en avkastningsrenta på 4 % för arrenden enligt resonemanget ovan motsvarar det en arrendeavgift på ca **20 kr/kvm markareal och år**. Tomträtten var dock ej omförhandlad på länge p g a av att verksamheten skulle upphöra och flytta till en tomt vid Sköndal som är belägen ca 2 km norr om nuvarande placering. Om omförhandling skett som det brukar hade sannolikt avgälden varit högre. Flytt av verksamheten skedde runt 2020/2021.

I Nyköping köpte Tuning Fastigheter AB fastigheten Perennen 3 av Goodmill AB för 3,7 mkr under 2018. Fastigheten har en areal på 4 207 kvm och nyttjas av Oscarbergs trädgård, köpeskillingen motsvarar ca 879 kr/kvm. Enligt detaljplanen får handel med sällanköpsvaror eller handelsträdgård/odling bedrivas inom området. Förutsatt en avkastningsränta på 4 % för arrenden enligt resonemanget ovan motsvarar det en arrendeavgift på ca **35 kr/kvm markareal och år.**

Forum har även kännedom om upplåtelse av mark i närhet av centrala Stockholm för handelsträdgård med försäljning av växter. Arrendeområdet omfattar ca 12 000 kvm och arrendeavgiften år 2018 uppgick till 1 000 000 /år. Uppräknat med KPI är avgiften idag ca 1 160 000 kr/ år vilket motsvarar ca **97 kr/kvm markareal och år.**

Järfälla kommun tecknade ett markanvisningsavtal i april 2019 gällande del av fastigheten Skälby 46:1 med AB Hässelby blommor som äger grannfastigheten. Marken som överförs får inte bebyggas. Köpeskillingen är 800 kr/kvm markareal. Förutsatt en avkastningsränta på 4 % för arrenden enligt resonemanget ovan motsvarar det en arrendeavgift på ca **32 kr/kvm markareal och år.**

Sett till jämförelseobjekten ovan varierar arrendeavgifterna från 12 - 97 kr/kvm markareal och år. Det arrende som har lägst arrendeavgift sett till kr/kvm markareal omfattar ett stort område vid Ulriksdal. Området används för flertalet ändamål som är utanför den verksamhet som bedrivs inom värderingsobjektet varför detta objekt bedöms som minst jämförbart med värderingsobjektet.

Vissa handelsträdgårdar är mer inriktade på försäljning till privatpersoner. Renodlade sådana, som till exempel Plantagen eller just Blomsterlandet ligger ofta i handelsområden. I dessa områden konkurrerar de med annan handel (vilket detaljplanerna normalt anger) och markvärdena ligger i dessa normalt mellan 2 000 och 3 500 kr/kvm markareal. Ett exempel är etableringen av Plantagen i Sköndal som skedde på mark som Axfood köpte av Stockholms stad för 3 550 kr/kvm. Med en avkastningsränt på 4 % motsvarar det en arrendenivå runt 142 kr/kvm markareal. I detta fall var det Axfood som köpte fastigheten och Plantagen hyr in sig inom deras fastighet vilket gör det svårt att avgöra exakt vad betalningsförmågan är för Plantagen. Det ger dock en fingervisning om att värdet är betydligt högre än vad många befintliga arrenden indikerar.

Jämförelseobjekten ovan omfattar även tre köp, ett i Södertälje, ett i Nyköping samt ett i Järfälla. Med redovisade köpeskillingar som grund och förutsatt en avkastningsränta på 4 % indikerar två köp en marknadsmässig arrendenivå runt 32-35 kr/kvm markareal och år. Dock är markpriserna i dessa områden mycket lägre än inom Stockholm men det ger ändå en indikation om betalningsförmågan för handelsträdgårdar är något lägre än för direkt volymhandel. Skulle marken i Järfälla få bebyggas skulle dock köpeskillingen vara högre.

De övriga arrende/tomträttsupplåtelseerna ger en mer samlad bild över arrendenivåer mellan 20–46 kr/kvm markareal och år. Det objekt som bedöms som mest jämförbart med värderingsobjektet är det i Nacka på nivån 46 kr/kvm markareal och år. Objektet avser emellertid en större yta men läget bedöms vara relativt likvärdigt med värderingsobjektet. Det ska dock påpekas att detta avtal tecknades för ett antal år sedan och sett till den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden bedöms arrendenivån sökas något över 46 kr/kvm markareal och år.

Utifrån ovanstående bedöms en rimlig arrendeavgift för värderingsobjektet till 50 kr/kvm markareal och år eller totalt 125 000 kr och år.

SAMMANFATTAD VÄRDEBEDÖMNING

Med hänsyn till ovanstående resonemang bedöms arrendenivån för del av fastigheten Björknäs 16:1 vid värdetidpunkten 2023-04-15 till **50 kr/kvm och år**.

Observera att ovanstående bedömningar är gjorda förutsatt de förutsättningar som anges under rubriken "Förutsättningar".

2023-04-16

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Rolf Simón

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 92

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 073 076 33 16