

Värdeutlåtande

avseende fastigheterna

Skogsö 2:36 & 2:37

Nacka kommun

(Endast marken)

2023-02-24

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG

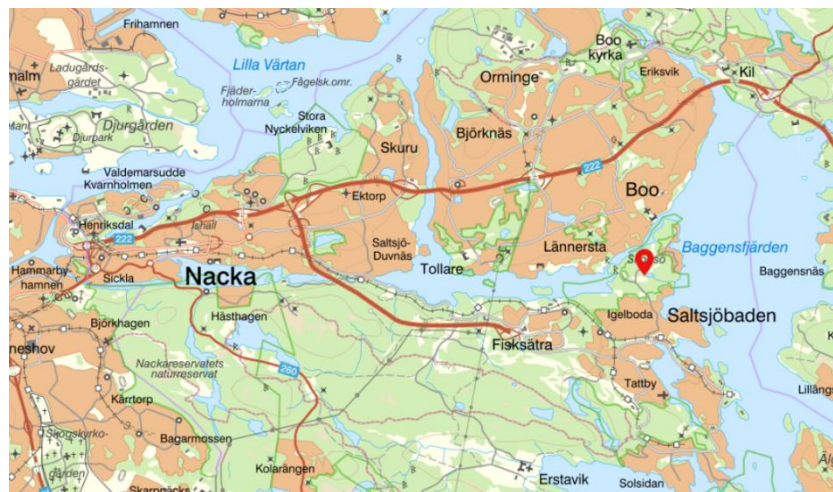
<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Rebecca Lord.
<i>Syfte</i>	Att bedöma underlag för omförhandling av tomträttsavgälden.
<i>Värderingsobjekt</i>	Skogsö 2:36 & 2:37 i Nacka kommun. Värdebedömningen avser endast tomtmarken i s.k. avröjt skick.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Värdebedömningen avser endast marken i avröjt skick. I värdebedömningen ingår inte de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten och som ägs av tomträttsinnehavaren. Vidare beaktas ej att fastigheten är upplåten med tomträtt.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Tomträttsavtal.- Skogsö föreskrifter och skötselplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Nacka kommun (org.nr 212000-0167).

Tomträttsinnehavare Stall Skogsö AB (org.nr 556645-2065).

Läge Värderingsobjektet är beläget i Skogsö som är en halvö i norra Saltsjöbaden. Området utgör ett naturreservat. Avståndet till centrala Nacka är drygt 10 km.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Organiserad ridverksamhet får även ske enligt gällande skötselplan för Skogsö naturreservat.

Tomträttsupplåtelse Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt sedan 2004-07-01.

Fastigheten, Skogsö 2:36 i Nacka kommun upplåts med tomträtt för ändamålet Ridhus m m. Tomträttsavgälden lär 13 500 kr/år och fastigheten har en areal på 3 839 kvm vilket ger en avgäld på ca 3,50 kr/kvm markareal och år. Uppräknat med KPI med basmånad 2004 till idag motsvarar det ca 4,78 Kr/kvm markareal och år. Med en avgäldränt på 3 % motsvarar det ett underliggande markvärde på ca **160 kr/kvm markareal**.

Fastigheten, Skogsö 2:37 i Nacka kommun upplåts med tomträtt för ändamålet Hästhållning m.m. Tomträttsavgälden lär 23 000 kr/år och fastigheten har en areal på 7 455 kvm vilket ger en avgäld på ca 3 kr/kvm markareal och år. Uppräknat med KPI med basmånad 2004 till idag motsvarar det ca 4,10 Kr/kvm markareal och år. Med en avgäldränt på 3 % motsvarar det ett underliggande markvärde på ca **137 kr/kvm markareal**.

Fastighetstaxering

Värderingsobjektet är taxerat som Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824) och saknar därmed taxeringsvärde.

Tomtbeskrivning

Skogsö 2:36 har en areal på 3 839 kvm och Skogsö 2:37 har en areal på 7 455 kvm. Fastigheterna är bebyggda. Byggnader och markanläggningar ägs av tomträttsinnehavaren och ingår inte i värdebedömningen.



VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med ledning av en ortsprisanalys som bygger på relevanta upplåtelser av mark avsedd för ridverksamhet.

Ortspris

Då överlåtelser av mark avsedd för ridverksamhet är få har även upplåter/överlåtelser av mark avsedd för annan idrottsverksamhet studerats runt om i hela Sverige.

Ridverksamhet

Vid bedömning av arrendenivåer bör man i första hand jämföra med likvärdiga arrendeupplåtelser. Det är relativt vanligt att kommuner arrenderar ut mark för betesmark. Dessa arrenden omfattar vanligtvis stora arealer och ger inte en rättvis prisnivå då detta arrende i stort sett handlar om tomtmark för ridverksamhet. Det är även relativt vanligt att kommuner upplåter mark till ideella föreningar till väldigt låga nivåer som inte grundar sig på marknadsmissiga grunder.

Tomträtter

Följande tomträttsupplåtelser har undertecknad kunnat finna som avser ridverksamhet runt om i Sverige och som omfattar relativt små arealer:

Kommun	Fastighetsbeteckning	Tomträttsinnehavare	Tomtareal (m ²)	Tomträttsavgäld - Befintlig SEK/år	Marknadsvärde per kvm (justerat) SEK	Tomträttsavgäld - Slutdatum
Norrköping	Fritiden 4	Hageby ridklubb	2 997	50 000	17 kr	2031-01-01
Tibro	Karlshaga 7:3	Tibrobygdens ridklubb	4 739	10 000	2 kr	2024-11-01
Karlstad	Kätterud 1:81	Sörmons ridklubb	12 721	56 000	4 kr	2031-01-01
Hallstahammar	Strömsholm 8:50	Ridskolan strömsholm rs ab	15 595	24 000	2 kr	2025-06-01
Uddevalla	Tjöstelsröd 1:36	Ljungskile ridklubb	9 723	9 625	1 kr	2026-12-31
Karlskrona	Vedeby 22:66	Karlskrona-lyckå ridklubb	2 433	1 500	1 kr	2024-04-01
Landskrona	Viarp 5:5	Viarps kör&ridklubb	14 033	52 500	4 kr	2025-01-01

Samtliga fastigheter är bebyggda. Av dessa upplåtelser är samtliga belägna relativt perifert i kommunen förutom det översta objektet som är beläget centralt i Norrköping i utkanten av centralorten och intill en stor idrottsplats. Läget för detta objekt bedöms vara väsentligt bättre än värderingsobjektet varför en marknadsmässig avgäld bör sökas klart under 17 kr/kvm markareal och år.

Övriga objekt visar på nivåer mellan 1–4 kr/kvm markareal och år. Samtliga avgäldsperioder löper ut inom de närmsta åren förutom en som löper ut 2031. Det innebär att tidpunkten för när avgälden reglerades har skett för ett antal år sedan varför nivåer sannolikt hade varit något högre om en reglering av avgälden skedde idag. En marknadsmässig avgäld bedöms därför sökas åtminstone i den övre delen av intervallet då inget av dessa objekt avser kommuner inom Stockholmsregionen som generellt har ett högre markvärde, dvs nivån bör sökas över nuvarande tomträttsavgäld, dvs över 3,5 kr/kvm markareal och år.

Arrenden

Det är även intressant att analysera andra typer av upplåtelser varför följande arrendeupplåtelser bedöms vara relevanta.

Lidingö stad upplåter ca 2 100 kvm inom fastigheten Lidingö 9:255 till Ridskolan Stockby AB fördelat på två områden. Det ena området ska nyttjas för paddock och det andra för sommarbete. Områdena ligger i direkt anslutning till stall och ridhus. Arrendetiden började att löpa 2020-01-01 och avgiften var vid avtalets ingång 9 500 kr per år vilket motsvarar ca 4,5 kr/kvm markareal och år. Uppjusterat med KPI motsvara det idag drygt 5 kr/kvm markareal och år. Beaktat en avkastningsränta på runt 4,5 %, vilket är normalt vid arrendeupplåtelser motsvara det ett underliggande markvärde på ca **111 kr/kvm markareal**.

Stockholms stad upplåter ca 40 000 kvm av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 med arrende till Riddersviks Fältrittklubb för ändamålet ridverksamhet; hästhagar, ridbana mm. Arrendet tecknades 2005-10-01 och har förlängts sedan dess. Arrendeavgiften var vid avtalets ingång 96 000 kr och år. Uppräknat med KPI motsvarar det idag ca 130 550 kr och år eller ca **72 kr/kvm markareal och år**.

Stockholms stad upplåter ca 9 000 kvm av Grimsta 1:2 till Kultur och Idrottsförvaltningen för ändamålet ridvolt och hästhagar. Arrendet tecknades 1998-01-01 och har förlängts sedan dess. Arrendeavgiften var vid avtalets ingång 10 000 kr och år. Uppräknat med KPI motsvarar det idag ca 14 925 kr och år eller ca **37 kr/kvm markareal och år**.

Båda överlåtelseerna inom Stockholms stad tecknades för 23 respektive 25 år sedan. Utvecklingen av KPI har inte följt prisutvecklingen på fastighetsmarknaden i stort varför värdet bedöms sökas över dessa nivåer. Ingen av dessa upplåtelser avser heller byggnader.

Upplåtelsen på Lidingö avser emellertid också enbart mark men i anslutning till stall. Denna upplåtelse är mer aktuell då avtalet tecknades i början av 2020. Avtalet avser också ett relativt litet område likt värderingsobjekten. Det underliggande markvärdet bedöms till drygt 110 kr/kvm markareal. Objektet ligger mer centralt än värderingsobjekten men får inte bebyggas varför värdet bedöms sökas över denna nivå, dvs över 110 kr/kvm markareal.

Köp

Undertecknad har även kännedom om två köp avseende mark för ridhus. Båda dessa köp omfattar dock stora arealer samt är inte belägna i Stockholmsområdet.

I juni 2019 förvärvade en privatperson ca 30 000 kvm av fastigheten Bresshammar 1:1 i Strängnäs av Strängnäs kommun för 1 392 000 kr. Inom området avsåg köparen att uppföra ett ridhus för att kunna vidareutveckla ridverksamheten på sin fastighet. Köpeskillingen motsvarade ca **47 kr/kvm markareal**.

Åre kommun köpte del av fastigheterna Åre-Svedje 1:52 och Åre-Svedje 1:54 i oktober 2014 via mäklare. Området som förvärvades låg inom detaljplaneområdet för Åre ridklubbs nya ridanläggning. Området omfattar ca 33 800 kvm och köpeskillingen var 1 050 000 kr. Köpeskillingen motsvarar därmed ca **31 kr/kvm markareal**.

En jämförelse av köp av annan verksamhetsmark på båda orterna har studerats för att kunna jämföra hur dessa två köp förhåller sig till sådan mark.

I Stängnäs har verksamhetsmark i något perifera lägen sålts för mellan 400–500 kr/kvm markareal. Det innebär att försäljningen ovan motsvarar ca 10 % av markvärdet för industrimark i liknande läge.

I Åre har få köp hittats som skett vid samma tidpunkt men ett köp har noterats på nivån 100 kr/kvm markareal och i nutid har ett antal köp runt 160 kr/kvm markareal noterats. Nivåerna bedöms därmed vara på ungefär samma nivå idag som de var under 2014. Köpet motsvarar därmed ca 20 % av värdet av industrimark i samma läge.

Justeras nuvarande tomträttsavgäld med KPI och förutsatt en avgäldsränta på 3 % motsvarar det ett underliggande markvärde på ca 140–160 kr/kvm markareal. Ovanstående överlåtelser i Strängnäs och Åre visar indikerar på att mark för ridskoleverksamhet är värd ca 10-20 % av värdet av verksamhetsmark (industrimark) i liknande läge, Strängnäs 10 % och Åre 20 %.

Av dessa köp bedöms självklart Strängnäs vara mest likvärdigt då det ändock ligger relativt nära värderingsobjektet geografiskt. Relationen för Strängnäs var 10 % av ett industrimarksvärde. För värderingsobjektet indikerar det därmed på ett industrimarksvärde på värden mellan 1 400 – 1 600 kr/kvm markareal vilket bedöms som fullt rimligt.

SAMMANFATTNINGSVIS

Sammanfattningsvis så pekar både tomträttsupplåtelser och arrendeupplåtelser för ridverksamhet på relativt låga nivåer.

Sett till en samlad bedömning av ovanstående jämförelseupplåtelser bedöms en marknadsmässig för Skogsö 2:26 samt 2:37, vid värdetidpunkt februari 2023, motsvara **150 kr/kvm markareal**.

Stockholm 2023-02-24

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Camilla Backman

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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 fastighets-ägarens 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 myndighets-tillstånd 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 okulär besiktningen 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, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88