

Värdebedömning

Nacka Igelboda 2:18 och 2:19

1	UPPDRAGSBESKRIVNING	2
1.1	VÄRDERINGSOBJEKT	2
1.2	UPPDRAGSGIVARE	2
1.3	ÄGANDEFÖRHÅLLANDE	2
1.4	SYFTE	2
1.5	BESIKTNING	2
1.6	VÄRDETIDPUNKT	2
1.7	FÖRUTSÄTTNINGAR	2
1.8	ANSVAR	2
2	BESKRIVNING	3
2.1	LÄGE, DETALJPLANER MM	3
2.2	TAXERINGSINFORMATION	3
3	VÄRDERING	4
3.1	ORTSPRISMETODEN	4
3.1.1	JÄMFÖRELSEOBJEKT	4
3.1.2	JUSTERING FÖR EGENSKAPSMÄSSIGA SKILLNADER	7
3.2	KOSTNADER FÖR ATT ANLÄGGA VÄG OCH VA-LEDNINGAR	8
4	PRIS SOM KÖPARE SKA BETALA	8

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjekt är fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19

1.2 Uppdragsgivare

Nacka kommun genom Benny Karlsson.

1.3 Ägandeförhållande

Fastigheterna ägs av Nacka kommun.

1.4 Syfte

Syftet är att bedöma värdet av de delar av Igelboda 2:18 och 2:19 som enligt gällande detaljplan utgör industrimark.

1.5 Besiktning

Besiktning på plats har skett den 29 oktober 2020.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är oktober månad 2020.

1.7 Förutsättningar

Värdet av industrimarken ska bedömas enligt gällande detaljplan. Därvid ska beaktas att köpare av industrimarken ska bekosta den gata med VA-ledningar som ska byggas ut enligt detaljplanen. Värdet ska uttryckas i kr/kvm.

1.8 Ansvar

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktigheter i sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, olika myndigheter eller är hämtade från offentliga register. Fastighetsbeskrivningen avser att ge en översiktlig information om aktuell fastighet. Eventuell besiktning på plats syftar endast till att ge ett underlag för bedömningen av marknadsvärdet. Värdeutlåtandet fritar inte en eventuell köpare från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken (JB).

2 Beskrivning

2.1 Läge, detaljplaner mm

Fastigheterna Igelboda 2:18 och Igelboda 2:19 är belägna mellan Fisksätra och Igelboda. Igelboda 2:18 utgörs av en smal markremsa utmed Saltsjöbanan på Fisksättrasidan om spåren. Denna fastighet gränsar mot Igelboda 2:19 i sydväst. Igelboda 2:19 är en väsentligt större fastighet inom vilken bostadsbebyggelsen på Igelbodahöjden ligger som flera enklaver. Fastigheternas markarealer uppgår till 11 537 kvm för Igelboda 2:18 och 177 425 kvm för Igelboda 2:19. Fastigheterna är bevuxna med skog och har en varierande topografi med såväl lägre som högre partier, de senare med berg i dagen. Inom fastigheterna finns en gång- och cykelväg (gc-väg) som löper i sydsostlig riktning. Ortofoto finns i bilaga *Ortofoto för Igelboda 2:18 och 2:19*.

För fastigheterna gäller stadsplaner s 291 0182K-11891, fastställd 1979-11-08 och s 306 0182-11975, fastställd 1980-06-16. Planområdet för den senare stadsplanen utgörs i huvudsak av områden av Igelboda 2:18 och Igelboda 2:19. Enligt denna plan får delar av fastigheterna användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt för med verksamheten samhörigt bostadsändamål. Högst en tredjedel av tomtytan får byggas. Byggnader får uppföras i högst två våningar och med till en högsta höjd om 7,5 meter.

Det är två markområden som lagts ut som småindustri enligt detaljplanen. Det norra området, som gränsar mot Saltsjöbanan, har en yta om ca 6 500 kvm och det södra, som ligger 30 – 40 meter från Saltsjöbanan och gränsar mot gc-vägen, har en yta om ca 6 250 kvm. Enligt planen ska en entrégata byggas från Fisksättravägen till de två tomtområdena. Gatan är ca 200 meter lång och reservatet i planen är ca 10 meter brett.

Resterande delområden av Igelboda 2:18 och 2:19 som ingår i planområdet utgör allmän platsmark, park och gångväg.

Stadsplanekartan finns i bilaga *Plankarta s 306 0182-11975, Igelboda 2:18 och 2:19*.

2.2 Taxeringsinformation

Igelboda 2:18 är taxerad som industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxvärde 0 kr. Igelboda 2:19 är taxerade som lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr.

Planområdet ligger inom ett markriktvärdeområde som har riktvärdet 950 kr/kvm. Värdeområdet utgörs av hela Nacka exklusive Sicklaön.

3 Värdering

3.1 Ortsprismetoden

Marknadsvärde bestäms med ledning av ortsprismetoden. Denna metod går ut på att hitta försäljningsobjekt som genom korrigerig för tid och läge samt för egenskapsmässiga skillnader görs jämförbara med värderingsobjektet.

3.1.1 Jämförelseobjekt

Det finns två industriområden i Nacka som är väl jämförbara med de två planerade industrikvarteren i Igelboda, Kummelberget i Orminge och Ältaberget i Älta. Samtliga tre områden har god access till större trafikled, värderingsobjekten till vägen från Saltsjöbaden mot väg 222 och vidare mot Stockholm, Kummelberget till väg 222 mot Stockholm och Ältaberget till Tyresövägen. Avståndet till Södermalm är ungefär lika stort för områdena. Alla tre områdena ligger inom samma riktvärdeområde.

Gällande detaljplan för Ältaberget från 2010 anger småindustri och kontor. För vissa kvarter medges även handel. Tillåten hushöjd varierar från nio till tolv meter. Vid besiktning har konstaterats att flertalet byggnader har uppförts i två plan och att de bedöms inrymma småindustri.

För Kummelberget gäller en detaljplan från 1986 som anger industrianvändning. Dock med den inskränkningen att industriändamålet endast får vara av sådan beskaffenhet att närboende och andra inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet och trivsel. Denna bestämmelse bedöms ha medfört att verksamheten inom området fått en inriktning mot småindustri. Hushöjden uppgår generellt till nio meter.

Följande tre jämförelseobjekt har hittats inom Älta industriområde sedan 2016. Samtliga försäljningar har skett av Nacka kommun och har baserats på värderingar vid försäljningstillfället. Priset har uppgått till vad värderingarna kom fram till.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm
ÄLTA 10:38	Örkroken 3	2017-03-22	Källmossens fastighets AB	NACKA KOMMUN	1 730	1 685
ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	Tekno Fastighet i Nacka AB	NACKA KOMMUN	3 902	1 600
ÄLTA 10:61	Örkroken 21	2016-07-20	Hammersta Fastigheter AB	NACKA KOMMUN	11 200	1 600
Medel					5 611	1 628

Inom Kummelbergets industriområde har två köp genomförts sedan 2016.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2016-04-19	2 085	1 390
SKARPNÄS 8:28	Stenhuggarvägen 9G	2020-03-06	2 483	1 655
Medel			2 284	1 523

Köpare och säljare utgjordes av privata aktiebolag.

2020-10-30

Någon justering för lägeskillnader mellan jämförelseobjekten och värderingsobjekten bedöms inte vara nödvändig. Dock ska tidsskillnaden beaktas.

De två objekten i Kummelberget indikerar en årlig prisutveckling om knappt fem procent för perioden 2016 – 2020. Köpen i Ältaberget indikerar en prisutveckling som överstiger fem procent för perioden 2016 – 2017. Dessa indikationer stämmer relativt väl med SCB:s statistik avseende bebyggda industrifastigheter i Stockholms län under motsvarande period. Priserna för jämförelseobjekten räknas därför om med 5 % per år. Från mars 2020 fram till värdetidpunkten förutsätts priserna vara oförändrade p g a coronapandemin.

Med denna prisutveckling fås följande tidsjusterade värden.

Fastighet	Köpedatum	Pris kr/kvm	Tidsjusterat pris kr/kvm
Älta 10:38	2017-03-22	1 685	1 950
Älta 10:48	2016-10-18	1 600	1 855
Älta 10:61	2016-07-20	1 600	1 950
Skarpnäs 8:28	2020-03-06	1 655	1 655
Skarpnäs 8:29	2016-04-19	1 390	1 735
Medel		1 586	1 829

Avstämning av dessa köp kan göras mot andra köp i Stockholmsregionen.

I Huddinge kommun inom Länna industriområde och Gräsvretens upplagsområde har fyra köp skett sedan 2017, se tabell nedan.

Detaljplanen i Länna har beteckning JK1, (Industri och kontor, dock högst 30% enbart kontor) med utnyttjandegrad 50%, byggnadsarea för högst uppta 50 % av fastighetsarea.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
CIRKELSÅGEN 3	Slipstensvägen 18	2019-03-05	8 900	3 049	-	2 919
GRÄSVRETEN 1:17	Upplagsvägen 18	2020-04-20	1 700	1 551	1,63	1 096
GRÄSVRETEN 1:17	Upplagsvägen 18	2017-07-05	1 700	1 551	-	1 096
KAPMASKINEN 6	Svarvarvägen 28	2019-11-20	3 077	1 227	1,29	2 507
		Medel	3 844	1 845	1,46	1 905

Det är oklart varför Cirkelsågen 3 såldes för ett pris som sticker ut jämfört med de andra försäljningarna. Prisnivån motsvarar nivån för attraktivt belägen industrimark i Stockholms stad och är inte representativ för läget i Länna.

Detaljplanen för Gräsvreten 17 inom Gräsvretens upplagsområde anger beteckning U för Upplag. Fastigheten är inte direkt jämförbar. Priset för om 1 551 kr/kvm kan ses som ett minsta värde då upplag har lägre värde än fullvärdig industrimark.

2020-10-30

Inom Glömstadalen i Huddinge har två försäljningar skett av typen småindustri med skyddskrav 50, 100 respektive 200 meter samt kontor och handel med skrymmande varor, partihandel med lagervaror/personalbutiker. Utnyttjandegraden uppgår till 50 %, d v s bruttoarean får max uppgå till 50 % av tomtarealen.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
METEORSKUREN 8	Koronavägen 4	2017-05-30	Swefin Meteorskuren 8 AB	2 967	1 500	1 978
METEORSKUREN 6	Koronavägen 10	2017-04-05	Fastigheten Meteorskuren 6 KB	1 697	1 499	1 132
Medel				2 332	1 500	1 555

Båda fastigheterna såldes av Huddinge kommun.

Två försäljningar har genomförts inom Albybergs verksamhetsområde i Haninge:

Kalvsvik 16:25 sålt av Haninge kommun för ett pris om 1 800 kr/kvm den 6:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7426 kvm.

Kalvsvik 16:27 sålt av Haninge kommun för ett pris om 2 000 kr/kvm den 4:e juli 2018. Fastigheten uppgår till 7842 kvm.

Detaljplanen för ovanstående Kalvsvikfastigheter medger industriverksamhet samt kontor. Ingen begränsning av byggrätt finns, dock är nockhöjd begränsad till 20 m.

En utvidgning av sökområdet för att omfatta en större del av Stockholm har gjorts, se bilaga *Jämförelseobjekt Stockholmsområdet* för lokalisering. Sökningen går endast tillbaka ett år (2019-09-29) för att fånga upp dagens prisnivå.

Nedan följer kort om varje fastighet, vissa objekt finns med ovan.

Gräsvreten 1:17, se ovan.

Nacka Skarpnäs 8:28, se ovan.

Huddinge Kapmaskinen 6, se ovan.

Värmdö Älvsby 1:124 och Älvsby 1:125 såldes i Älvsbys ängars industriområde. Fastigheterna ser inte ut att vara grovplanerad enligt ortofoto. Mervärdet för en grovplanerad tomt uppskattas till 200 kr/kvm vilket i så fall skulle indikera ett värde om 1 450 kr/kvm istället. Området bedöms ha en lägre markvärdenivå vilket också indikeras av skatteverkets riktvärde om 550 kr/kvm. Detaljplanen anger industri av icke störande sort och kontor.

Järfälla kommun har sålt fem stycken fastigheter inom Stäkets industriområde i norra Järfälla. Området bedöms ha bättre kommunikationer än Ältabergs och Kummelbergets industriområden med hänsyn till läget i närheten av E18. Skatteverkets värdeområde har ett markriktvärde om 950

kr/kvm, vilket tyder på liknande markvärden som Ältaberget och Kummelberget. Detaljplanen tillåter J1E2 industri, butikshandel med koppling till verksamhet, ej livsmedel. Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Mindre restriktioner om byggnadsutformning och färg finns, inget som bedöms s påverka värdet nämnvärt. Fastigheterna är ca 2 - 2,5 gånger större än värderingsobjektet. Dessa köp indikerar en efterfrågan på industrimark som inte verkar vara mättad. Speciellt sådan mark vid utmärkta lägen, d v s bra logistik och kommunikationer. I kontakt med mäklaren så framgick det att marken inte var grovplanerad eller anslutningsavgifter till VA-betald vid köptillfället, d v s dessa kostnader belastar köparen. Gatukostnaderna stod kommunen för dock.

Sollentuna Eldhavet 1 är en större fastighet som såldes inom Norrsätra verksamhetsområde för 2 000 kr/kvm. Detaljplan tillåter industri, lager, kontor och bilservice samt handel om max 10% av byggnadsarea. Utnyttjandegraden uppgår till en byggnadsarea om 60% av fastighetsarean och högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till 9 meter. Skatteverkets riktvärde för området är 1 000 kr/kvm. Kommunikationer anses bra då fastigheten ligger alldeles intill huvudled med tillfart en bit norr om fastigheten. Det är oklart om fastigheten sålts grovplanerad eller ej. Ortofoto från 2020 visar att marken är under bearbetning.

Efter genomgången av övriga köp konstateras att dessa köp bekräftar värdenivån i Ältaberget och Kummelberget om ca 1 850 kr/kvm.

3.1.2 Justering för egenskapsmässiga skillnader

Värdet för industrimark i Ältaberget och Kummelberget har bedömts till ca 1 850 kr/kvm. Detta värde ska justeras för egenskapsmässiga skillnader mellan jämförelseobjekten i dessa områden och värderingsobjekten.

Värderingsobjekten är inte grovplanerade till skillnad från jämförelseobjekten i Ältaberget och Kummelberget. Grovplaneringen bedöms kräva något mer bergsschakt än normalt. En normal kostnad för grovplanering bedöms till 200 kr/kvm.

Utnyttjandegraden är begränsad till två tredjedelar av tomtytan (en tredjedel av tomten får bebyggas i två plan). I Ältaberget och Kummelberget finns inte sådana begränsningar. Den faktiska utnyttjandegraden i normala industriområden i Stockholmsregionen bedöms dock understiga två tredjedelar. Dock bör det finnas en viss liten påverkan av att det inte finns någon möjlighet att uppföra en byggnad i ett plan med en bruttoarea som överstiger en tredjedel av tomtytan, även om byggnader för småindustri ofta uppförs i två plan. Sammantaget bedöms värdeinverkan av det tillåtna utnyttjandetalet vara mycket begränsad.

Arbetsområdet i Fisksätra/Igelboda är litet. Den totala tomtytan uppgår till 12 750 kvm. Med en tomtstorlek om ca 1 000 - ca 2 000 kvm blir det sex till tretton tomter totalt inom de båda kvarteren. Detta bedöms ha en viss negativ värdeinverkan.

När dessa faktorer beaktats bedöms ett rimligt värde för Igelboda 2:18 och Igelboda 2:19 uppgå till 1 500 – 1 600 kr/kvm eller 1 550 kr/kvm.

3.2 Kostnader för att anlägga väg och VA-ledningar

Köpare av industrimarken ska bekosta den gata med VA-ledningar som ska byggas ut enligt detaljplanen.

Vägen har en längd om ca 200 meter och antas få en bredd om sju meter. Då förutsätts att gångbanor inte anläggs. Utbyggnaden bedöms kräva viss bergsschakt på sträckan från Fisksätravägen till gc-vägen. Kostnaden bedöms till ca 2 000 kr/kvm vilket ger en total kostnad om 2 800 000 kr.

När det gäller anläggande av VA-ledningar finns det en stor skillnad mellan kalkylerade och faktiska kostnader. Här antas att anläggningskostnaden uppgår till 12 000 kr/löpmeter. Därmed blir den totala kostnaden för VA-ledningarna 2 400 000 kr.

Den totala kostnaden för gata och VA-ledningar bedöms uppgå till 5 200 000 kr. Utslaget på den totala tomtytan om 12 750 kvm motsvarar detta 408 kr/kvm eller avrundat 400 kr/kvm.

4 Pris som köpare ska betala

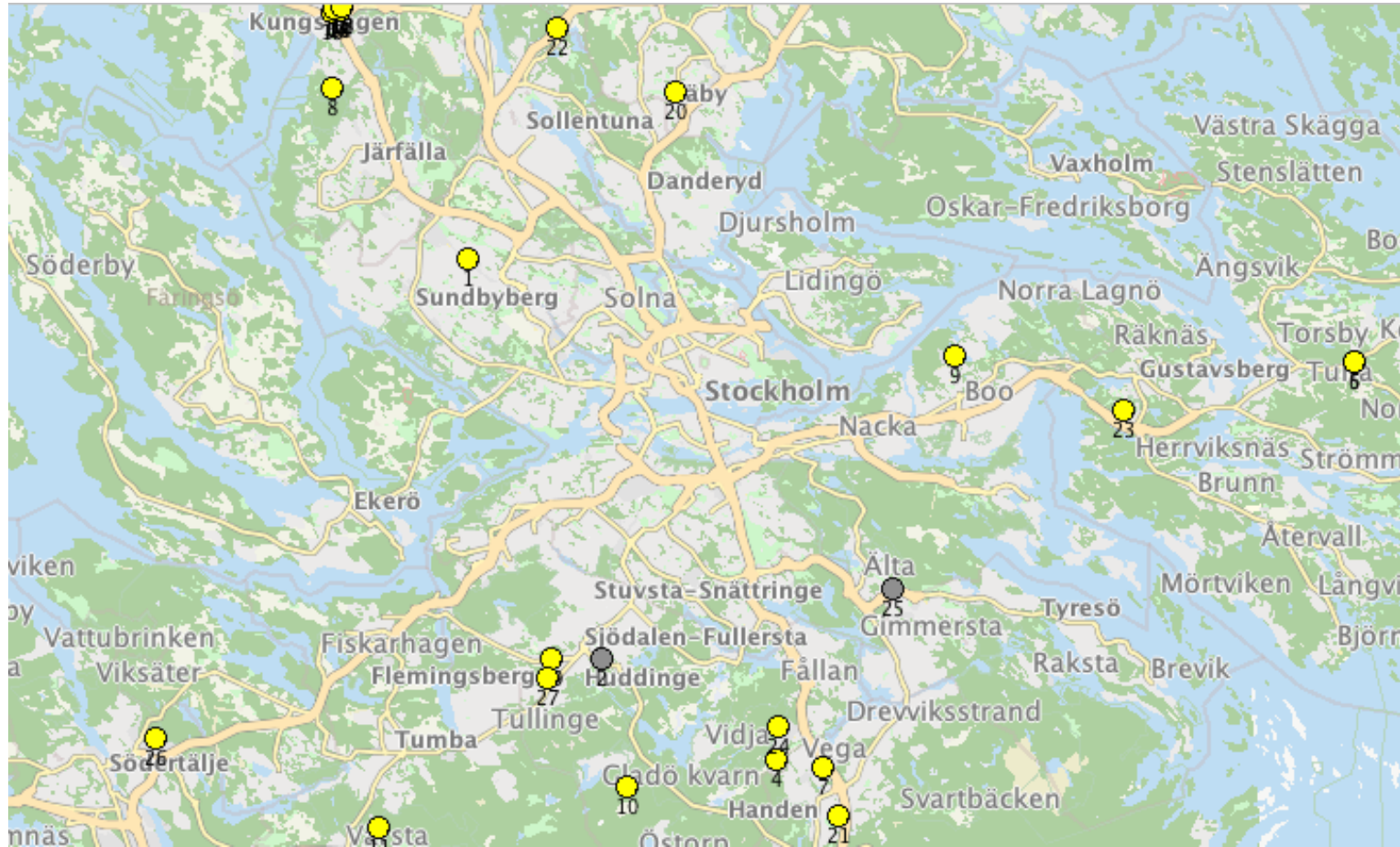
Med förutsättningen att köpare av industrimarken inom Igelboda 2:18 och 2:19 ska bekosta utbyggnad av gata med ledningar enligt detaljplanen bedöms priset för marken till 1 150 kr/kvm (1 550 kr/kvm – 400 kr/kvm).

Björn Bergebo 2020-10-30



Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilaga Karta jämförelseobjekt Stockholmsområdet



De grå prickarna är gallrade objekt

Jämförelseobjekt Stockholmsområdet

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
Huddinge	GRÄSVRETEN 1:17	2020-04-20	S Linderholm Fastighetsförvaltning AB	Ackduel Installation AB	1 700	1 551	1,63	1 096
Nacka	SKARPNÄS 8:28	2020-03-06	Lövdalens industrifastighets AB	NACKA MILJÖTRANSPORTER AB	2 483	1 655	1,74	1 500
Värmdö	ÄLVSBY 1:124	2020-04-01	Prabs dotter på Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	2 691	1 250		2 153
Huddinge	KAPMASKINEN 6	2019-11-20	Svarvmaskinen AB	EKB PRODUKTER AB	3 077	1 227	1,29	2 507
Värmdö	ÄLVSBY 1:125	2020-04-01	Prabs dotter på Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	4 195	1 250		3 356
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:31	2019-12-27	KVM Lokaler i Stäket AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	8 000	1 912		4 185
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:28	2019-12-19	Rotebroledens Industrihus AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	11 700	2 510		4 661
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:27	2019-12-20	LEJE Fastigheter AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	16 000	2 592		6 174
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:19	2019-12-19	Stäket Industri 3 AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	16 000	2 896		5 524
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:25	2019-12-27	KVM Lokaler i Stäket AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	22 200	2 549		8 710
Sollentuna	ELDHAVET 1	2019-11-27	ABT Norrsätra 2 AB	JM ENTREPRENAD AB	24 000	2 010	2,03	11 940
Medel					10 186	1 946	1,67	4 710