

Värdering

Avseende

Exploateringsmark inom fastigheten Erstavik 6:1 Nacka

April 2017, reviderad juni 2017



## INNEHÅLL

1.	UPPDRAGET .....	1
2.	UNDERLAG OCH BESIKTNING .....	2
3.	FRISKRIVNING.....	3
4.	METODIK.....	4
5.	VÄRDERINGSOBJEKTET .....	5
6.	BYGGRÄTTENS OMFATTNING .....	9
7.	ORTSPRISANALYS.....	13
8.	EXPLOATERINGSKALKYL .....	15
9.	VÄRDEBEDÖMNING.....	16
10.	RESULTAT .....	19
	Bilaga 1 – Kassaflödeskalkyl Scenario 1 .....	20
	Bilaga 2 – Kassaflödeskalkyl Scenario 2 .....	22
	Bilaga 3 – Exploateringskalkyl Handel.....	24
	Bilaga 4 – Jämförelseköp Handelsmark .....	26
	Bilaga 5 – Jämförelseköp Industrimark.....	28
	Bilaga 6 – Foton från besiktning .....	30
	Bilaga 6 – Allmänna villkor .....	32

## 1. UPPDRAGET

Stockholm Stads Fastighetskontor har genom Jonas Mångs givit Savills Sweden i uppdrag att genomföra en värdering av exploateringsmark inom fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka. Värdetidpunkten är april 2017. Värdebedömningen skall enligt uppgift användas som internt beslutsunderlag i samband med avyttring av fastigheten. Värdebedömningen utgörs av värdet av kassaflödet från två nu löpande arrendeavtal samt byggrätter för planerade verksamheter inom värderingsobjektet.

Värderingen av byggrätterna är baserad på Savills grova uppskattningar av exploaterbar markareal, då ingen detaljplanprocess är påbörjad. Storleken på byggrätten kommer således med stor sannolikhet ej stämma överens med den slutliga produkt som tas fram i detaljplanarbetet. Värderingen är även utförd under den särskilda förutsättningen att det finns en godkänd detaljplan för exploateringen inom området och inget avdrag har gjorts för planrisk. Vi rekommenderar att dessa två faktorer justeras i köpeavtalet.

Vidare avser värderingen enbart värdet på den mark som vi anser är byggbar inom överskådlig framtid, vilken definieras längre fram i rapporten, och inkluderar således ej något värde på övrig mark. Värderingen förutsätter även att markförhållandena på fastigheten är normala och att värderingsobjektet ej omfattas av några miljöbelastningar.

### Bakgrund

Ändamålet är att bedöma marknadsvärdet för exploateringsmarken inom värderingsobjektet. Enligt uppgift från uppdragsgivaren samt enligt nu gällande översiktsplan finns intresse från Nacka Kommun att marken utnyttjas för etablering av verksamheter. Kommunen har gett en positiv respons angående framtagandet av en detaljplan för ändamålet. Då processen ej är påbörjad och det vanligen tar ett par år att genomföra finns en viss risk kopplad till projektet.



## 2. UNDERLAG OCH BESIKTNING

Värderingsobjektet besiktigades överskådligt den 10 april 2017 av Lena Sylvén tillsammans med representanter från uppdragsgivaren. Besiktningen omfattade en övergripande översyn över den mark som ingår i värderingsobjektet för att få en uppfattning om hur marken ser ut. Dock har inga tester, mätningar eller liknande utförts. Besiktningen är ej av den karaktären att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § Jordabalken och miljölagstiftningen.

Uppdragsgivaren har givit oss tillgång till följande indata:

- Arrendeavtal med NCC och Nacka kommun
- Fastighetskarta
- Muntlig och skriftlig information

Därutöver har uppgifter inhämtats från

- Datscha
- SCB
- Riksbanken
- Statisticon
- Savills egna databaser och marknadskänedom



### 3. FRISKRIVNING

De uppgifter som ligger till grund för värdebedömningen har tillhandahållits av uppdragsgivaren.

Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen. Mot denna bakgrund är Savills således inte ansvarigt för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av det kalkylerade värdet av uppdragsgivaren eller annan part. Savills Svedens totala skadeansvar är begränsat till beloppet av vårt arvode. I övrigt gäller Allmänna villkor, bilaga 6.

Oförutsedda ekonomiska eller politiska kriser kan ha plötsliga och dramatiska effekter på marknader. Detta kan visa sig genom panikartade köp och försäljningar eller helt enkelt obenägenhet till transaktioner i avvaktan på större klarhet i hur priser påverkas på kort och lång sikt. Skulle värdetidpunkten sammanfalla med de omedelbara efterverkningarna av sådana händelser kan de data som en värdering baseras på vara irrelevanta och ge en oundviklig effekt på säkerheten i värderingen.

Värderingen tar ingen hänsyn till skatte- eller avskrivningseffekter för köpare eller säljare av objektet. Enligt marknadsvärdedefinitionen ska heller inget avdrag för stämpelskatt göras.

Någon särskild areamätning eller teknisk utredning av marken eller utredning avseende miljöstörningar och miljöfarlig verksamhet som påverkar eller påverkat fastighetens värde skall ej utföras inom ramen för detta värderingsuppdrag. Några uppgifter eller upplysningar om att miljömässiga saneringsbehov skulle föreligga på värderingsobjektet har ej framkommit under värderingsarbetet.



## 4. METODIK

Värderingen avser en bedömning av värdet på byggrätterna inom en del av en fastighet som avses exploateras. Då det vid värdetidpunkten finns löpande arrendeavtal utgörs värdet både av värdet från dessa samt värdet på byggrätterna. Det finns ingen pågående detaljplanprocess som omfattar värderingsobjektet, varför exploaterbara ytor måste uppskattas.

Värdebedömningen angående arrendeavtalen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att värdet baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under arrendeperioden.

Värdebedömningen av byggrätterna sker enligt följande metodik:

- 1) Uppskattning av exploaterbar markareal utifrån värderingsobjektets utformning med hänsyn till topografi, befintlig bebyggelse, tillfartsmöjligheter, säkerhetsavstånd till väg m.m.
- 2) Uppskattning av utnyttjandegrad utifrån jämförelse av liknande etablerade eller planerade områden, som i sin tur medför en uppskattning av storleken på byggrätten uttryckt i bruttoarea (BTA)
- 3) Analys av ortspriser vid förvärv av jämförbara fastigheter och exploateringsområden för att härleda ett värde på byggrätten
- 4) Komplettering av ortsprisanalysen med stöd av en exploateringskalkyl

Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt registrerade köp vid kommunal förköpsprovning. Därutöver har egen kunskap om transaktioner nyttjats liksom information inhämtad via aktörer på marknaden. Uppskattning av exploaterbar markareal, utnyttjandegrad samt exploateringskalkyl grundas även i vår kännedom om marknaden och tidigare erfarenheter. Vidare analyseras marknadens/närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition

Värdebedömningen utgörs sedan av en sammanvägd bedömning av ovanstående parametrar.



## 5. VÄRDERINGSOBJEKTET

Värderingsobjektet är beläget i Älta inom Nacka kommun och utgörs av skifte 2 av fastigheten Erstavik 6:1. Värderingsobjektets avgränsning definieras i kartbilden nedan.



Källa: Metria

### Objektets läge och omgivning

Värderingsobjektet är beläget på båda sidor om Tyresövägen (229) i höjd med den relativt nybyggda trafikplatsen med avfart mot bland annat Skrubba Malmväg, strax öster om Älta Centrum, och angränsar mot kommungränserna till Tyresö och Stockholms kommuner. Läget för handel och verksamheter bedöms vara gott, då Tyresövägen är huvudleden för trafik från väg 73 till centrala Tyresö. Läget på båda sidor om vägen medför goda skyltningsmöjligheter, och tillfart till området är mycket god då av- och påfart är belägna inom fastighetsgränserna.

### Makroläge



Källa: Eniro

### Mikroläge



## Markens utformning

Jordarter inom värderingsobjektet är dels urberg och dels isälvssediment. I kartutsnittet nedan syns berget i rött och isälvssediment i grönt. Kartan visar även att delar av värderingsobjektet är kuperad.



*Jordarter och topografi inom värderingsområdet. Källa: SGU*

Vid besiktningstillfället besöktes värderingsobjektets delar norr och söder om Tyresövägen. Området norr om Tyresövägen är till stora delar kuperat och är beläget högre upp än Tyresövägen. Mestadels syns berg i dagen, dock är området även bevuxet med träd och grönt. Området mellan Tyresövägen och Ältadalens industriområde är mycket smalt och utgör en barriär mellan vägen och bebyggelsen i verksamhetsområdet. Områden kring avfarten i de västra delarna av fastigheten är också smala och utgörs av barriärer utmed vägytorna.



Området söder om Tyresövägen är något kuperat i de västra delarna, medan merparten av markytan är relativt plan och belägen på en lägre nivå än vägen. Området mellan Tyresövägen och Grustagsvägen är delvis avverkat för ett par år sedan och delvis bevuxet med relativt ung



skog. Öster om Grustagsvägen angränsar värderingsobjektet mot kraftledningar och bakom dessa ligger småhusbebyggelse som hör till Tyresö kommun. Denna del är också bevuxen med relativt ung växtlighet.



### Gällande planer

Värderingsobjektet omfattas delvis av gällande stadsplan 8269 från 1972. I planen definieras delar av värderingsobjektet för trafikändamål samt park/allmän plats.

Värderingsobjektet omfattas även av detaljplan för del av Skrubba 1:1 Stockholms Stad och del av fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun från 2010. Planer avser byggandet av trafikplats Skrubba-Lindalen som är delvis belägen inom värderingsobjektet.

I gällande översiktsplan från 2017 anges området söder om Tyresövägen som möjligt för utveckling av verksamheter och möjligen även bostäder. Verksamheterna ska vara av sådan karaktär att de ej medför buller för intilliggande bostadsområden. Enligt uppgift från uppdragsgivaren är utveckling av bostäder inom området ej aktuellt.

### Användning idag

Området mellan Tyresövägen och Grustagsvägen är utarrenderat till NCC respektive Nacka kommun.

Arrendet till NCC har ändamålet mellanlagring av massor. Avtalet löper från 2014-04-01 till 2023-03-31 med en 12 månaders uppsägningstid. Arrendeavgiften uppgår till 675 000 kr per arrendeår samt indexering som följer svenskt KPI. Skogen på NCCs arrende är avverkad. NCC svarar för alla eventuella driftkostnader inom arrendet. Enligt avtalet har NCC ej rätt till ersättning vid upphörandet av avtalet.



Arrendet till Nacka Kommun avser att kommunen får använda arrenderad yta som snötipp. Avtalet löper från 2013-12-15 till 2018-11-30, med 12 månaders uppsägningstid. Årlig arrendeavgift är 118 000 kr samt indexering som följer svenskt KPI. Enligt avtalet har Nacka kommun ej rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande.

Övriga ytor inom fastigheten är idag oanvända, utöver de som används för väg och ledningar m.m. enligt servitut.

### **Befintlig handel i området**

Närmsta större handelsplats är Tyresö Centrum. Centrumet innehåller dagligvaror med ICA Kvantum, Stora Coop, samt ett utbud av sällanköpsvaror och service. Total area uppgår till ca 27 000 kvm fördelat på 73 hyresgäster. År 2015 omsatte centrat knappt 1 miljard kronor. I närheten, vid trafikplats Bollmora, har Willys etablerat en stormarknad.

Vid Älta torg är Älta Centrum beläget, med ett mindre utbud av sällanköpsvaror, restauranger, service samt en ICA Nära.

Strax söder om värderingsobjektet längs Skrubba Malmväg finns en Lidl-butik. Utöver de närliggande handelsplatserna ligger Farsta Centrum, Sickla köpkvarter och Nacka Forum relativt nära till värderingsobjektet. Dessa handelsplatser erbjuder förutom dagligvaror även sällanköp, restauranger och service, och utgör snarare shoppingdestinationer.

Närmsta externhandelsplatser med volymhandel finns i Länna och Handen (Vega handelsområde).

Länna är beläget söder om Farsta längs väg 73, handelsplatsen innehåller City Gross, Elgiganten, Jysk, Media Markt, Stadium, Sova och andra liknande aktörer. Total uthyrbar area är ca 30 000 kvm fördelat på 13 hyresgäster. Omsättningen uppgick 2015 till 815 Mkr.

Vega är beläget i Handen och innehåller 13 hyresgäster på 14 000 kvm uthyrningsbar area. Hyresgästerna omfattar Mio, Soffcenter, mattcenter mm. Handelsplatsen omsatte 2015 ca 200 Mkr.

### **Möjliga etableringar inom värderingsobjektet**

Utifrån områdets läge och karaktär anser vi att möjliga etableringar i första hand avser handel av volymhandelstyp eller lättindustri eller andra liknande verksamheter.

Vi bedömer att det är möjligt att etablera verksamheter av typen lättindustri över hela eller delar av det exploaterbara området. För industriverksamheter blir området en naturlig fortsättning på redan bebyggda Ältadalens verksamhetsområde.

Utifrån det handelsutbud som finns i närområdet bedömer vi att det finns en marknad för externhandel i form av dagligvaror (mellan- till stormarknad), samt sällanköpsvaror i volym. Attraktiviteten för området bör var relativt god, då skyltläget och tillfartsmöjligheterna är mycket goda, goda parkeringsmöjligheter, konkurrensen är relativt begränsad. Dock bedömer



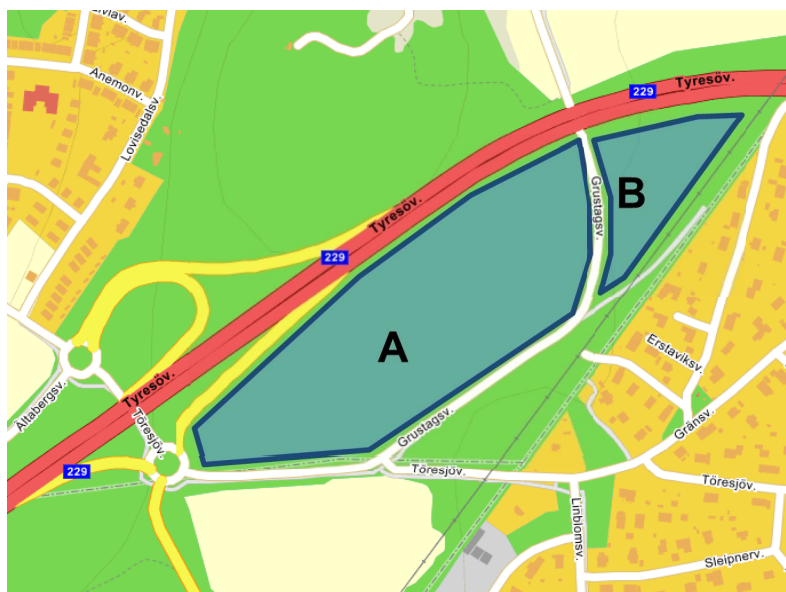
vi att upptagningsområdet är relativt begränsat, då det framförallt är trafikanter längs Tyresövägen som kommer att utnyttja handelsplatsen. Därför bedömer vi att hyresnivåer som går att få ut i projektet inte ligger på de toppnivåer som nås kring större trafikerade leder som E4, E18 m.m.

## 6. BYGGRÄTTENS OMFATTNING

### Uppskattning av exploaterbar areal

Vi bedömer utifrån observationer vid besiktningen samt tomtens utformning att tomten norr om Tyresövägen ej i första hand är lämplig för exploatering, då områdena dels är för smala, och dels krävs omfattande sprängningsarbeten för att göra den kuperade marken bebyggbar, samt omfattande insatser vad gäller tillfarter, VA m.m. Den ytan som främst kan bebyggas är arean mellan Grustagsvägen och Tyresövägen, vilken är lämplig med hänsyn till tillfarter, kommunal infrastruktur och topografi men även med hänsyn till skalan på etableringen. Området öster om Grustagsvägen kan till viss del bebyggas med verksamheter som ej medför buller för intilliggande bostadsbebyggelse.

Utifrån detta uppskattar vi en exploaterbar markyta om sammanlagt 75 000 kvm. Ytan fördelar vi enligt nedan. Vi bedömer att markareal för område A är 62 000 kvm och för område B 13 000 kvm. Vi anser vidare att det är möjligt att etablera antingen handel av volymhandelskaraktär eller lättindustri inom område A, medan område B bäst bör vara lämpat för lättindustri. Vi har därför tagit fram två scenarion, där **Scenario 1** avser handel inom område A och lättindustri inom område B, medan **Scenario 2** omfattar lättindustriverksamheter inom både område A och B.



## Utnyttjandegrad

### *Externhandelsområden*

Vid etableringar av handelsområden nyttjas den byggbara marken dels för handelsbyggnaderna, och dels utvändiga anlagda ytor som markparkering, gångvägar, tillfarter och lastzoner. För att utröna andelen av byggnadsyta, som utgör grunden för värdet på byggrätten i vår värdebedömning, har vi jämfört med andra nyligen etablerade, pågående eller planerade etableringar av handelsområden i liknande lägen inom länet. Externa handelsplatser byggs med fördel längs trafikerade leder, då skyltnings- och tillfartsmöjligheter oftast är mycket goda, och bebyggelsen utgör även till viss del bullerskydd för bakomvarande befintlig eller planerad bostadsbebyggelse. De vi bedömer som mest jämförbara nyligen etablerade eller planerade handelsområdena presenteras nedan:

### **Enebyängen, Danderyds kommun**

Handelsplatsen vid Enebyängen i Danderyds kommun har ett fördelaktigt skyltläge längs E18 strax norr om Mörby C. Tillgängligheten till handelsområdet bedöms vara något sämre än i värderingsobjektet, då infarten till området ligger ca 1,5 km från avfarten från E18, och den vägsträckan är förhållandevis trafikerad med flertalet korsningar och busshållplatser längs vägen.

Området uppfördes 2010 och byggdes till 2013. Inom området finns en Stora Coop stormarknad, Apotek, Plantagen, Sportson, IKEA Service & Pickup mfl. i volymhandelsbyggnader, samt ett par kompletterande mindre byggnader innehållande restaurang. Enligt Sweden Shopping Center Directory (SSCD) är uthyrbar area 14 500 kvm och antal parkeringsplatser 500. Fastighetens taxerade areal är 42 114 kvm.

Detaljplanen för området, För Djursholm 2:369, 2:353, 2:371 från 2007, innehåller utöver handelsplatsen även komplettering av befintlig bostadsbebyggelse. Utav de 117 000 kvm som ingår i detaljplanen utgörs ca 55 000 kvm av naturmark, och de ytor som utgörs av handelsplatsen är fördelade enligt följande (ej uppräknade ytor avser villatomter och befintlig bebyggelse):

Handel	8 700	kvm BYA
Handel/Kontor	2 000	kvm BYA
Parkeringsyta ovan mark inkl planteringar	16 000	kvm
Infart och inlastning	15 000	kvm
Handelsplatsen totalt	41 700	kvm



Vid senare tillfälle har en av byggnaderna byggts ut med växthus motsvarande ca 800 kvm BYA. Byggnadsytan uppgår således till ca 11 500 kvm, vilket motsvarar 27,5% av handelsplatsens totalyta. Antalet p-platser beräknas till 43 per 1 000 kvm BYA.

### **Brunna Park, Upplands-Bros kommun**

Handelsplatsen byggs utmed E18 i höjd med Brunna verksamhetsområde, strax väster om Kungsängen. Läget för den planerade handelsplatsen är gott med bra skyltläge mot E18 och i och med byggnationen kommer tillfarten till området att vara god. Detaljplanen vann laga kraft 2015 och byggnationen pågår med beräknat slutförande under 2017. Lokalerna på handelsplatsen är uthyrd till Coop Forum (Stora Coop), apotek, Biltema och total uthyrningsbar area uppgår till 30 000 kvm enligt SSCD.

Detaljplan för Kungsängens-Tibble 1:331 m.fl. omfattar utöver handelsplatsen söder om E18 även bostäder söder om E18 och lättare industriområde norr om E18.

BYA för handelsplatsen uppgår till 32 750 kvm. Tillåten byggnadshöjd är 16 till 22 meter, vilket medger möjliga entresolplan inuti byggnaderna. I detaljplanen framgår ej total markareal som handelsplatsen tar i anspråk, men vi har uppskattat ytan till 130 000 kvm, inklusive parkeringsytor, planterade ytor, infarter och inlastning samt grönområden inom handelsplatsen. Byggnadsytan motsvarar då ca 25 % av totala ytan för handelsplatsen. Planen medger 833 markparkeringar, motsvarande 25 per 1 000 kvm BYA.

De handelsplatser vi har analyserat sammanfattas i tabellen nedan:

#	Område	Kommun	Handelsplatsens markareal	Byggnadsarea	Exploateringsgrad	P-platser per 1 000 kvm BYA	Färdigställandear
1	Enebyängen	Danderyd	41 700	11 500	27,6%	43	2010/2013
2	Brunna Park	Upplands-Bro	130 000	32 750	25,2%	25	beräknat 2017
3	Flygfrens handelsområde	Norrtälje	49 000	18 200	37,1%	41	2012
4	Brunna handelsområde	Ekerö	16 000	4 800	30,0%	22	byggnationsstart 2018
5	Rosenkälla	Täby	870 000	195 000	22,4%	30-45	n/a

Analysen visar att exploateringsgraden, dvs förhållandet mellan byggnadsarea och markareal varierar mellan ca 20 – 40 % och storleken på området verkar vara den avgörande faktorn. De mindre etableringsområdena har en högre exploateringsgrad, medan de större ligger något lägre i intervallet. Antalet p-platser ligger i intervallet 20 - 45 platser per 1 000 kvm BYA.

### **Verksamhetsområden**

Exploateringsgraden för verksamhetsområden ser oftast annorlunda ut än den för handelsplatser. Markytan som tas i anspråk av parkeringsplatser är vanligen betydligt mindre. För verksamheter bedöms antalet p-platser per 1 000 kvm snarare till mellan 10 och 15. Beroende på typ av verksamhet kan dock andelen mark variera, beroende på behov av lastzoner, avställningsytor m.m. Normalt sett ligger exploateringsgraden för fastigheter mellan



40 – 60%, och tomterna är vanligen tillåtna att bebyggas friare. Till skillnad från för handelsområden avser utnyttjandegraden förhållandet för varje enskild tomt, allmänna vägar inom exploateringsområdena är således ej inräknade. Det innebär att sett över större markområden som ännu ej har avstyckats till mindre tomter, är utnyttjandegraden lägre, då marken ska inrymma vägar, prickmark (som ej får bebyggas) längs vägar, eventuella teknikbyggnader m.m.

Vi har närmre granskat ett nyetablerat verksamhetsområde beläget intill värderingsobjektet, samt mer övergripande två andra områden.

### **Ältadalens verksamhetsområde**

Intill värderingsobjektet, precis norr om Tyresövägen, ligger Ältadalens verksamhetsområde som är relativt nyligen etablerat. Detaljplanen vann laga kraft 2010, och byggnation pågår fortfarande på en del av fastigheterna, noterades det vid besiktningstillfället. Området nås bäst söderifrån via Grustagsvägen som passerar genom värderingsobjektet. Inom området finns 22 fastigheter med en sammanlagd tomtareal om ca 62 000 kvm. Ungefär hälften av fastigheterna är vid värdetidpunkten bebyggda.

För de bebyggda fastigheterna uppgår tomtarealerna till ca 39 000 kvm, uppskattad byggnadsarea (BYA) är 13 500 kvm och uppskattad bruttoarea (BTA) är 26 000 kvm. Utnyttjandegraden med hänsyn till BYA är 35%. Viktigt att poängtera är att utnyttjandegraden avser snittet inom de etablerade fastigheterna, och vägar och ej byggbar mark mellan tomterna är inte inkluderade. Exploateringsgraden är ej reglerad i detaljplanen, enbart prickmarkeringar begränsar byggrätterna inom fastigheterna.

I övrigt har vi studerat två detaljplaner som vunnit laga kraft 2013 resp. 2015. Den tidigare avser Morabergs verksamhetsområde i Södertälje, och anger en maximal utnyttjandegrad om 40% av tomtarean för ingående fastigheter. All parkering ska ske på tomtmark, dvs inom resp. fastighet. Den senare planen avser en utbyggnad Brunna verksamhetsområde i Upplands-Bro. Planen anger en utnyttjandegrad om 60% av tomtarean. Parkeringsplatser ska inrymmas på kvartersmark.

Utifrån jämförelserna och tidigare erfarenhet erfar vi att inom fastighetsgränser är utnyttjandegraden vanligen mellan 40 - 60 % medan för större markområden som ska utvecklas med denna typ av verksamheter är utnyttjandegraden 30 – 40 %.

### ***Uppskattning av utnyttjandegrad***

För Scenario 1 bedömer vi utifrån de jämförelser som finns att exploateringsgraden för handel i aktuell skala är 30% av tomtarealen avsedd för handel och för industri/verksamheter 40% av



tomtarealen avsedd för industri. Utnyttjandegraderna medför byggareor om 18 600 kvm för handel och 5 200 kvm för industri/verksamheter.

För Scenario 2 bedömer vi utifrån ovanstående att utnyttjandegraden för industriverksamheter som kan uppnås är 35 %. Detta medför en total byggnadsarea om 26 250 kvm.

## Byggrättens storlek

Scenario 1:

För volymhandel räknar vi med att byggnaderna uppförs i ett plan, varför byggrätten uppgår till storleken på byggnadens area, dvs 18 600 kvm.

Industribyggnaderna bedöms uppföras i 1 – 2 plan, varför vi bedömer att byggrätten uppgår till 7 800 kvm BTA, motsvarande 150 % av byggnadernas area.

Scenario 2:

Industribyggnaderna bedöms uppföras i 1 – 2 plan, varför vi bedömer att byggrätten uppgår till 31 500 kvm BTA, motsvarande 120 % av byggnadernas area. Då möjligheten finns att uppföra byggnader med större byggnadsarea inom område A motsvarar eventuella entresolplan en lägre andel av byggnadsarean.

## 7. ORTSPRISANALYS

Detaljer angående transaktioner som ingår i ortsprisanalyserna presenteras i Bilaga 4 och 5.

### Marköverlåtelse Handel

Vi har analyserat överlåtelse av tomtmark avsedd för handel som har sålts inom Stockholmsregionen 2015 och senare. Urvalet avser både fastigheter i externhandelslägen samt byggrätter för butikslokaler inom bostadsområden. Priserna per kvm BTA varierar mellan 2 800 och 6 700 kr/kvm. Generellt kan uttydas i materialet att prisnivån i externhandelsområden är högre än för butikslokaler i bostadsområden, vilket beror på olika faktorer som att större ytor går att utvecklas vilket skapar skalfördelar, volymhandelsbyggnader är vanligtvis billigare att bygga än lokaler i flerbostadshus och driftnettot något högre för renodlade handelsområden. Handelsytorna inom bostadsområden varierar prismässigt mellan 2 800 och 4 500 kr/kvm.

ICA Fastigheter förvärvade en tomt i Arninge, Täby, med avsikt att uppföra en ICA Maxi. Köpeskillingen uppgår till ca 6 700 kr/kvm. I förhållande till värderingsobjektet anser vi att



den är hög, vilket beror på att Arninge är ett mycket väl etablerat handelsområde och markvärdet här är högre.

TK Development förvärvade mark i Arninge i anslutning till avfarten från E18 med möjlighet att utveckla volymhandel. Priset uppgick till 4 100 kr/kvm BTA för 54 000 kvm. Även denna nivå bedömer vi ligga något över den förväntade för värderingsobjektet, med hänsyn till det goda och etablerade handelsläget.

Byggrätter för handel beror på många olika faktorer, såsom upptagningsområde, hur väl etablerat området är för handel, skyltläge, tillgänglighet, kommunikationsmöjligheter. Dessa faktorer påverkar marknadshyran och således den möjliga avkastning en investerare kan förväntas få. Det är därav svårt att dra slutsatser kring marknadsvärdet på byggrätten för handelsmarken enbart utifrån ortsprismaterialet, men materialet ger en vägledning om betalningsvilja för mark avsedd för handel. Indikativt bör värdet hamna i storleksordningen 3 000 – 4 000 kr/kvm. Ortsprisanalysen kompletteras med en exploateringskalkyl, se avsnitt 8.

### **Marköverlåtelse Industri**

Under senaste åren har Nacka Kommun sålt ett par verksamhetstomter i Ältaområdet. Markpriset har varierat mellan 1 300 och 1 600 kr/kvm mark, med den högre nivån noterad i försäljningarna från 2015 och framåt. Denna nivå är även jämförbar med försäljningspriser för verksamhetstomter i övriga delar i Stockholmsregionen, där priserna varierar mellan 750 och 2500 kr/kvm mark under 2016 fram till idag. Då läge, tillgänglighet för trafik, och storlek på tomterna i Ältadalens verksamhetsområde är jämförbara med värderingsobjektets beskaffenheter, så bedömer vi att denna prisnivå även är tillämplig för verksamhetstomterna inom värderingsobjektet. Vad gäller större markområden som ska etableras är markpriset vanligen lägre än för enskilda tomter.





## 8. EXPLOATERINGSKALKYL

Som komplement till värdebedömningen av byggrättsvärdet för handel har vi utfört en exploateringskalkyl. Byggrättsvärdet härleds utifrån marknadsvärdet i färdigt skick minskat med produktionskostnader och vinst avsatt för byggherren. Residualen utgör värdet på byggrätten. Den detaljerade kalkylen presenteras i Bilaga 3.

För att få fram ett värde på en färdig produkt har vi åsatt en hyra vi anser vara marknadsmässig för området. Med denna hyra och en schablon för drift och underhåll har vi fått ett teoretiskt driftnetto. Med ett bedömt avkastningskrav har vi utifrån detta beräknat ett teoretiskt värde för en byggnad. Detta värde utgör vårt marknadsvärde i färdigt skick.

Värderingsobjektet omfattar knappt 20 000 kvm BTA och kommer i realiteten troligen uppföras i etapper, då det tar tid att uppföra alla anläggningar och byggnader samt att det tar tid att ”sätta det på kartan” som handelsområde. Vårt bedömda värde avser helheten utan hänsyn tagen till etappvis försäljning, dock har vi kompenserat detta med ett riskpåslag på direktavkastningskravet som uppgår till 6,25%.

Utifrån kalkylen har vi bedömt ett marknadsvärde om 3 000 kr/kvm BTA för handel, vilket för värderingsobjektet resulterar i ett totalt byggrättsvärde om 55 800 tkr för handel.



## 9. VÄRDEBEDÖMNING

Vår totala värdebedömning utgörs av två delar; värdet på kassaflödet från arrendeavtalen samt värdet från byggrätterna. Värdet på byggrätterna för de två scenarierna presenteras separat nedan.

### Värde av arrendeavtalen

Vi har räknat med en intäkt från arrendeavtalen under den period som avtalen nu löper, dvs för Nacka kommuns del till och med november 2018 och för NCCs del mars 2023.

Arrendatorerna står för alla eventuella driftkostnader, vi har dock bedömt en driftkostnad om 20 000 kronor per år med hänsyn till administration och tillsyn som tillfaller fastighetsägaren under åren då avtalen löper. Efter avtalens utgång har vi räknat med ett kassaflöde om 0 kr per år. Vi har räknat med en kalkylränta om 6,5% under kalkylperioden. Kassaflödesanalysen resulterar i ett marknadsvärde om **3 700 tkr**.

### Scenario 1 – Handel och industriverksamheter

Vi har bedömt att en markareal om 62 000 kvm är tillgänglig för etablering av handelsverksamheter inom värderingsobjektet. Med en utnyttjandegrad om 30% resulterar det i en byggrätt om 18 600 kvm BTA. Utifrån ortsprisanalys och exploateringskalkyl bedömer vi att värdet per kvm handel är 3 000 kr/kvm BTA, detta pris avser värdet utan riskavdrag för osäkerhet kring detaljplanprocessen. Detta innebär att det totala byggrättsvärdet för handel uppgår till **55 800 tkr**.

Vi har bedömt att en markareal om 13 000 kvm är tillgänglig för etablering av industriverksamheter inom värderingsobjektet. Med en utnyttjandegrad om 40% och byggnader i ett till två plan resulterar det i en byggrätt om 7 800 kvm BTA. Utifrån ortsprisanalysen bedömer vi att värdet per kvm industri är 2 667 kr/kvm BTA, detta pris avser värdet utan riskavdrag för osäkerhet kring detaljplanprocessen. Värdet innebär ett totalt byggrättsvärde för industri om **20 800 tkr**.

Den sammanlagda värdebedömningen för Scenario 1 presenteras i kassaflödeskalkylen i Bilaga 1.

### Scenario 2 - Industriverksamheter

Vi har bedömt att en markareal om 75 000 kvm är tillgänglig för etablering av industriverksamheter. Med en utnyttjandegrad om 35 % av områdets areal och byggnader i ett till två plan resulterar det i en byggrätt om 31 500 kvm. Då området är relativt stort finns en högre risk kopplad till projektet, då det tar längre tid att bygga och etablera, vilket medför att vi bedömer ett något lägre byggrättsvärde än för den mindre byggrätten i Scenario 1. Vi har bedömt att byggrätten är värd 2 300 kr/kvm BTA, vilket innebär ett totalt värde om **72 450 tkr**.



Den sammanlagda värdebedömningen för Scenario 2 presenteras i kassaflödeskalkylen i Bilaga 2.

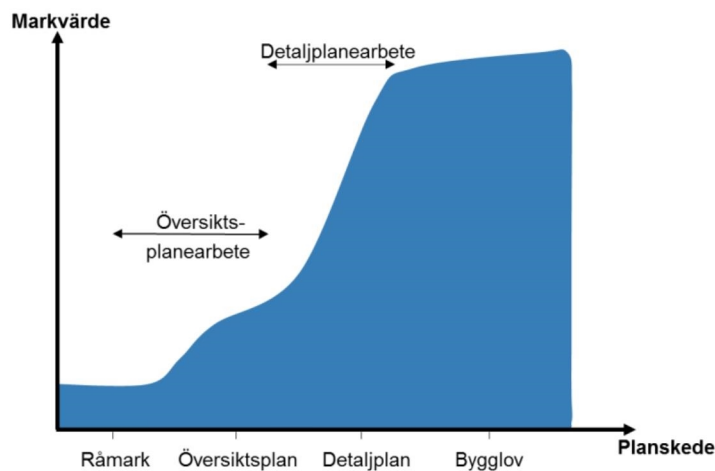
En jämförelse av de två scenarierna visar att skillnaden i byggrättsvärdet ej är väsentligt stor. Värdet på byggrätter för handel är högre per kvadratmeter, men utnyttjandegraden för industri blir något högre.

## Förädlingsprocessen

En fastighets värde bestäms utifrån dess användning och de framtida intäkter som kan genereras från fastigheten. En fastighet kan antingen vara bebyggd eller obebyggd. Är det fråga om obebyggd mark så kan den framtida nyttan genereras utifrån användning som jordbruksmark, bilparkering, upplag, ridfält etc.

Är fastigheten bebyggd kan ett mervärde tillskapas genom att hyra utgår för lokalerna. För att en byggnad skall vara motiverad att uppföras måste hyran vara så hög att den förräntar insatt kapital i byggnaden samt ger en skäligen ränta på marken.

De högsta priserna för mark betalas av naturliga skäl för byggrätter där man erhåller de högsta hyrorna för den bebyggelse som kan uppföras inom tomten. Värdet på mark kan variera från tid till annan beroende på vilken nytta (exploatering) som kan erhållas från marken. För att visa hur mark, samma markområde, kan bedömas olika vid skilda värdetidpunkter redovisas nedan den utveckling som ett markområde kan genomgå.



Beroende på var i ”förädlingsprocessen” som en egendom befinner sig i kan således olika värdenivåer diskuteras. För att en meningsfull värdebedömning av marken skall kunna ske måste avgöras var i förädlingsprocessen markvärdet hänförs till.

Med hänvisning till tidigare beskriven plansituation kan det konstateras att värderingsobjektet är positionerat i den tidigare delen av förädlingsprocessen, där en etablering är möjliggjord enligt översiktsplan och kommunen är initialt positiva till en detaljplaneändring. Kvarvarande

risker omfattar osäkerhet kring tidplan, volymer och typ av verksamheter. Generellt vid detta läge i processen bedöms planrisken ligga kring 30 %. I denna värdebedömning har vi ej gjort avdrag för någon planrelaterad risk, utan bedömt värdet som om att en detaljplan för området har vunnit laga kraft.

## 10. RESULTAT

Storleken på byggrätten är baserad på en grov uppskattning av Savills och kan komma att ändras i förhållande till den slutliga produkten enligt detaljplan. Då detaljplaneprocessen ej är inledd medför detta en viss risk beträffande tid för genomförande och omfattning av byggrätten, som vi ej har gjort avdrag för i värdebedömningen, utan värdet avser byggrättsvärde under förutsättning att en detaljplan är godkänd för området. Vidare har vi enbart värderat den mark som vi anser är exploaterbar inom överskådlig framtid och värdebedömningen inkluderar följaktligen inget markvärde för övrig mark.

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden samt enligt erhållna uppgifter från uppdragsgivaren bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Skifte 2 inom fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun till:

Scenario 1 – Handel och industriverksamheter:


**Åttio miljoner kronor (80 000 000 kronor)**

Scenario 2 – Industriverksamheter

**Sjuttiosex miljoner kronor (76 000 000 kronor)**

Stockholm den 22 juni 2017

Savills Sweden



Lena Sylvén



Karin Zakariasson, MRICS

Av SAMHÄLLSBYGGARNA auktoriserade värderare



## Bilaga 1 – Kassaflödeskalkyl Scenario 1



Fastighet: del av Erstavik 6:1

Kommun: Nacka Byggår: 0 Låpnr: 1  
 Address: Nacka 0 Ombyggnadsår: - Kartnr: -  
 Ägare: Stockholms Stads Fastighetskontor Kalkyl utförd av: - Ref.nr.: 0

### Basinfo

Arealslag	Uthyrbar area		Outhyrd area		Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uh-kostnad	
	(kvm/antal)	(kvm/antal)	(%)	(tkr)	(tkr/kvm)	(tkr)	(tkr/kvm)	(tkr)	(tkr/kvm)	
Bostäder	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Fritid	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Lager, förråd m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Kallager, skärmtak	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	2	0	0,0	802	401 004	10	5 000	20	10 000	
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>802</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	

\* ej med i ytsummering

	Läges- klassificering (A-D)	Hyres- utveckling (%/år)	Långsiktig vakans (%)	Direktavkastning i slutet av perioden (%)
	Bostäder		0,0	0,0
Kontor		0,0	0,0	0,00
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang		0,0	0,0	0,00
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m		0,0	0,0	0,00
Fritid		0,0	0,0	0,00
Lager, förråd m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skärmtak		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		1,8	0,0	4,40
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,40</b>

Taxeringsvärden (tkr)			
Typkod	Lokaler	Industri	Övrigt
110			
Bostäder	0	0	21 291
<b>Totalt</b>			<b>21 291</b>
Debiterad fastighetsskatt			0
			0,0% av lokalskatten
Tomträttsavgäld (tkr)			0
Regleringsdatum			
Ny bedömd avgäld (tkr)			
Hyresgästanpassning (tkr)			0
Investeringar (tkr)			0

Kompletterande information

Scenario 1 - Byggrätten avser handel och industriverksamheter

### Kassaflödesanalys

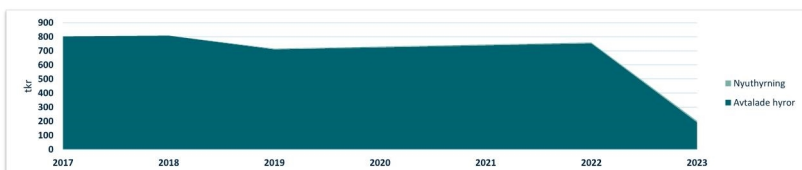
Kalkylstart: april 2017 Kalkylränta: 6,5%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	(2024)
Hyresutveckling (%/år)								
Bostäder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kostnadsutveckling (%/år)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alla belopp i tkr)								
Hyra fullt uthyrt (+)	802	808	715	730	744	759	202	11
(varav löpande avtal)	802	808	710	725	739	754	192	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakansförlust (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och underhåll (-)	20	20	21	21	22	22	14	11
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg fghskatt (+)	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>782</b>	<b>788</b>	<b>695</b>	<b>709</b>	<b>723</b>	<b>737</b>	<b>188</b>	<b>0</b>
Hyresgästanpassning (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto</b>	<b>782</b>	<b>788</b>	<b>695</b>	<b>709</b>	<b>723</b>	<b>737</b>	<b>188</b>	<b>0</b>
Löpande avkastning (%/år)	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,2	neg.

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvärde av netto (6,5%)	3 725
Nuvärde av restvärde (6,5%)	-1
<b>Avkastningsvärde före justeringar</b>	<b>3 724</b>
Justeringar:	
Fastighetsskattereduktion/Tomträttsavgäld:	0
Över-/underhyra:	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	76 600
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>80 324</b>

Nyckeltal	
Kr/kvm	0 (Avkastningsvärde/Total area)
KIT	n/a (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	1% (Driftnetto 2017/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	1% (Netto 2017/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	0%

Initialt driftnetto	
Hyresintäkt	802
Drift- och underhåll	-20
Fastighetsskatt	0
Tomträttsavgäld	0
<b>NOI</b>	<b>782</b>



## Bilaga 2 – Kassafloëdeskalkyl Scenario 2



<b>Fastighet:</b>	del av Erstavik 6:1			<b>Byggår:</b>	0	<b>Löpnr:</b>	1
<b>Kommun:</b>	Nacka	<b>Adress:</b>	0	<b>Ombyggnadsår:</b>	-	<b>Kartnr:</b>	-
<b>Ägare:</b>	Stockholms Stads Fastighetskontor			<b>Kalkyl utförd av:</b>	-	<b>Ref.nr.:</b>	0

#### Basinfo

Areaslager	Uthyrbar area		Outhyrd area		Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uh-kostnad	
	(kvm/antal)	(kvm/antal)	(%)	(tkr)	(tkr/kvm)	(tkr)	(tkr/kvm)	(tkr)	(tkr/kvm)	
Bostäder	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Fritid	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Lager, förråd m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Kallager, skärmtak	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	2	0	0,0	802	401 004	10	5 000	20	10 000	
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>802</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	

\* ej med i ytsumnering

	Läges- klassificering (A-D)	Hyres- utveckling (%/år)	Långsiktig vakans (%)	Direktavkastning i slutet av perioden (%)
	Bostäder		0,0	0,0
Kontor		0,0	0,0	0,00
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang		0,0	0,0	0,00
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m		0,0	0,0	0,00
Fritid		0,0	0,0	0,00
Lager, förråd m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skärmtak		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		1,8	0,0	4,40
<b>Totalt</b>		<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,40</b>

Kompletterande information  
Scenario 2 - Byggrätten avser industriverksamheter.

#### Kassaflödesanalys

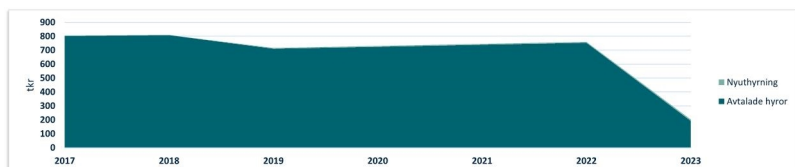
Kalkylstart: april 2017 Kalkylränta: 6,5%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	(2024)
Hyresutveckling (%/år)								
Bostäder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kostnadsutveckling (%/år)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alla belopp i tkr)								
Hyra fullt uthyrt (+)	802	808	715	730	744	759	202	11
(varav löpande avtal)	802	808	710	725	739	754	192	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakansförlost (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och underhåll (-)	20	20	21	21	22	22	14	11
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg ighskatt (+)	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>782</b>	<b>788</b>	<b>695</b>	<b>709</b>	<b>723</b>	<b>737</b>	<b>188</b>	<b>0</b>
Hyresgästanspassning (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto</b>	<b>782</b>	<b>788</b>	<b>695</b>	<b>709</b>	<b>723</b>	<b>737</b>	<b>188</b>	<b>0</b>
Löpande avkastning (%/år)	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	1,0	0,2	neg.

Värdesammanfattning (tkr)	
Nuvärde av netto (6,5%)	3 725
Nuvärde av restvärde (6,5%)	-1
<b>Avkastningsvärde före justeringar</b>	<b>3 724</b>
Justeringar:	
Fastighetskattereduktion/Tomträttsavgäld:	0
Över-/underhyra:	0
Stampelskatt (0%)	0
Övrigt	72 450
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>76 174</b>

Nyckeltal	
Kr/kvm	0 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	n/a (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	1% (Driftnetto 2017/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	1% (Netto 2017/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	0%

Initialt driftnetto	
Hyresintäkt	802
Drift- och underhåll	-20
Fastighetsskatt	0
Tomträttsavgäld	0
<b>NOI</b>	<b>782</b>



## Bilaga 3 – Exploateringskalkyl Handel

<b>Byggrättsvärde avseende externhandel</b>	
Hyra	1 400 kr/kvm LOA
Drift och underhållskostnad	240 kr/kvm LOA
Driftnetto	1 160 kr/kvm LOA
Avkastningskrav	6,25%
Marknadsvärde projekt	18 560 kr/kvm LOA
<b>Marknadsvärde projekt</b>	<b>16 704 kr/kvm BTA</b>
Byggkostnad	11 667 kr/kvm LOA
Byggherrekostnader	1 167 kr/kvm LOA
Moms	0 kr/kvm LOA
Byggkostnad	12 833 kr/kvm LOA
<b>Byggkostnad</b>	<b>11 550 kr/kvm BTA</b>
Projektvärde	5 727 kr/kvm LOA
Vinst (15% av byggkostn)	2 421 kr/kvm LOA
Byggrättsvärde	kr/kvm LOA
<b>Byggrättsvärde</b>	<b>2 975 kr/kvm BTA</b>

## Bilaga 4 – Jämförelseköp Handelsmark

Datum	Fastighet	Kommun	Område	Typ	Köpare	Säljare	Tomtareal	Byggrätt kvm BTA	Pris			Kommentar
									Mkr	kr/kvm mark	kr/kvm BTA	
2016-02-01	Tumstocken 6	Täby	Arninge	Retail	ICA Fastigheter	Täby Kommun	18 585	10 700	72 000	3 874	6 729	Ny ICA Maxi
2016-06-20	Del av Rönninge 3:5 & Arninge 4:19	Täby	Arninge	Retail	TK development	Täby Kommun	0	54 000	222 000		4 111	Ny volymhandel i Arninge
2017-01-09	Orminge C	Nacka	Orminge	Retail	Gotska	Nacka kommun	0	3 000	9 000		3 000	Utökad handel Orminge C
2017-03-01	Nya Gatan område 4 & 5 - Lokal	Nacka	Nacka C	Retail	Wästbygg	Nacka kommun	0	1 700	4 760		2 800	Lokal i bostadsområde
2017-03-01	Nya Gatan område 3 & 6 - Lokal	Nacka	Nacka C	Retail	Botrygg Bygg AB	Nacka kommun	0	2 200	6 160		2 800	Lokal i bostadsområde
2017-03-01	Järla Stationsområde - Lokaler	Nacka	Järla	Retail	ALM Equity	Nacka kommun	0	1 000	4 500		4 500	Lokal i bostadsområde

## Bilaga 5 – Jämförelseköp Industrimark

Datum	Fastighet	Kommun	Område	Typ	Köpare	Säljare	Tomtareal	Byggrätt kvm BTA	Pris			
									Mkr	kr/kvm mark	kr/kvm BTA	
2015-03-31	Kranbilen 2	Huddinge	Länna	Industrial	Castellum (Brostaden)	Xano fastigheter	17 066	0	22 000	1 289		
2015-05-25	Del av Kalvsvik 16:1, Aremo	Haninge	Albyberg	Industrial	Aremo	Haninge kommun	10 000	9 000	15 000	1 500	1 667	
2015-06-30	Viby 19:50, 19:69	Upplands Bro	Upplands Bro	Industrial	Stendörren		0	10 000	0	12 000	1 200	
2015-09-28	del av Kalvsvik 16:1	Haninge	Albyberg	Industrial	STV Aapro	Haninge kommun	10 000	6 500	16 000	1 600	2 462	
2015-09-28	Nödesta 13:6	Haninge	Håga	Industrial	User	Haninge kommun	4 000	0	2 800	700		
2015-10-12	Älta 10:48	Nacka	Älta	Industrial	TeknoBygg	Nacka kommun	2 439	0	3 902	1 600		
2015-10-15	del av Överby 10:1	Sollentuna	Sollentuna	Industrial	GEL investment	Sollentuna Kommun	1 900	0	2 280	1 200		
2015-10-26	Alby 1:14, tomt 9	Haninge	Albyberg	Industrial	Northpower	Haninge kommun	5 460	3 000	9 282	1 700	3 094	
2016-03-22	Älta 10:61	Nacka	Älta	Industrial	Hammersta	Nacka kommun	7 000	0	11 200	1 600		
2016-05-30	del av Kalvsvik 16:1 och Alby 1:9	Haninge	Albyberg	Industrial	Foodmark	Haninge kommun	19 295	10 000	29 907	1 550	2 991	
2016-06-22	Grimsta 51:12	Upplands Väsby	Bredden	Industrial	Private	Stendörren	3 559	0	9 000	2 529		
2016-07-25	Årsta 1:87	Haninge	Fors	Industrial	Private	Stendörren	0	5 300	11 500		2 170	
										Min	700	1 667
										Max	2 529	3 094
										Medel	1 497	2 477

## Bilaga 6 – Foton från besiktning





*Mellan Grustagsvägen och gränsen till Tyresö*



*NCCs arrende*



*Nacka kommuns arrende*



*Norr om Tyresövägen*



*Norr om Tyresövägen*



*Tillfart till området söder om Tyresövägen*

## Bilaga 6 – Allmänna villkor

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ 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 mått 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 arrendavtal 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 värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01 Ver 2