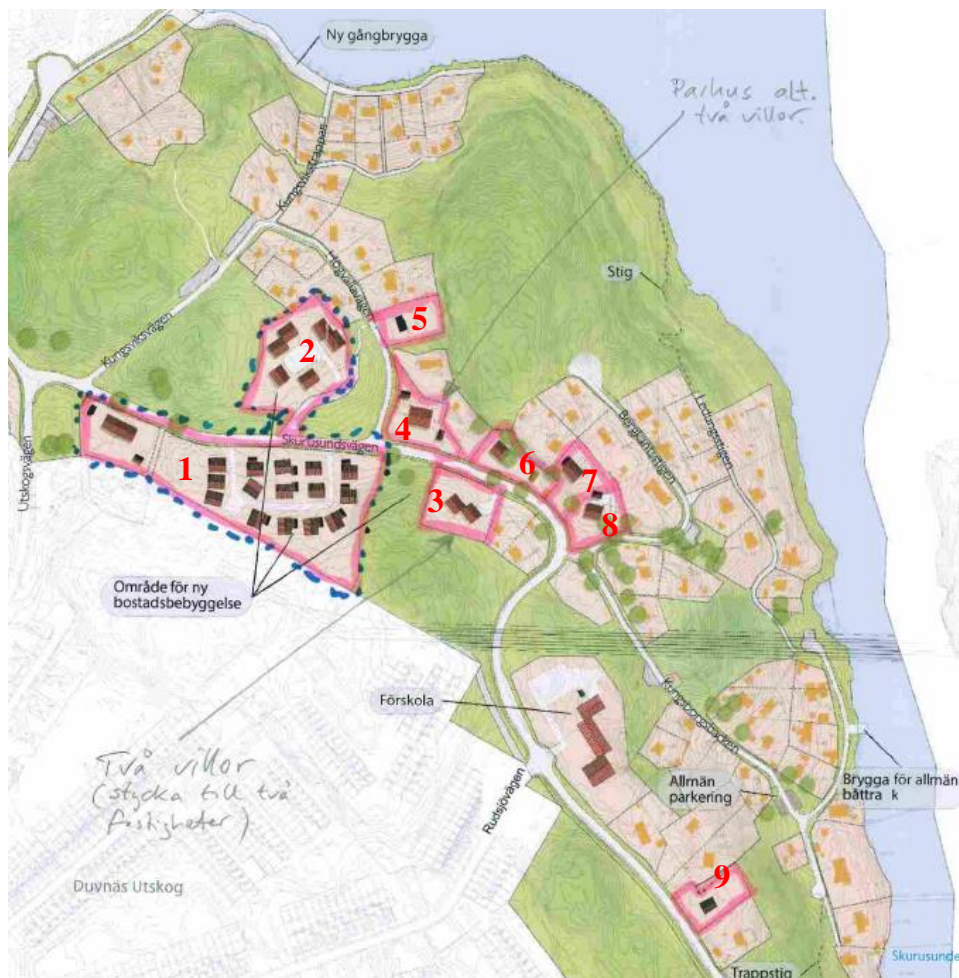


Värdeutlåtande

avseende markområden i

norra Skuru

Nacka kommun



2017-04-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

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

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Jonas Nylander.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Nacka kommun äger viss kvartersmark inom detaljplanen för Norra Skuru. Utbyggnad av gator och VA pågår och kommunen avser att sälja den aktuella marken. Syftet med denna värdering är att bedöma marknadsvärdet, d v s det sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden, av de delområden som framgår nedan.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid denna bedömning är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen förutsätter att aktuella delområden är fastighetsbildade och ej belastas med några gatubyggnadskostnader eller andra exploateringskostnader utanför kvartersmarken med undantag för normala anslutningsavgifter för VA etc. En ytterligare förutsättning är att marken ej är belastad med servitut för ledningar etc och ingen sanering av markföroreningar är nödvändig för att kunna använda marken för avsett ändamål.

BESKRIVNING

<i>Läge</i>	<p>Planområdet ligger i Norra Skuru i Nacka kommun. Avståndet till centrala Stockholm är ca 12 km. Kollektivtrafik i form av buss till Slussen och Ektorps centrum finns på den genomgående Skurusundsvägen. Omgivningen utgörs främst av småhusbebyggelse i såväl villaform som grupphusform samt naturområden. Skurusundet och Lilla Värtan ligger strax öster och norr om området, d v s inom gångavstånd. Skolor och förskola finns inom gångavstånd. Området får betraktas som ett mycket attraktivt bostadsområde.</p> <p>Området och de olika delområdena som ska värderas framgår av skissen på första sidan.</p>
<i>Planförhållanden</i>	För de aktuella områden gäller en detaljplan som vann laga kraft 2014-05-08. Vad som gäller för de olika delområdena redovisas nedan.

- Delområde 1* Delområde 1 överensstämmer med fastigheten Sicklaön 40:18 som utgörs av ett 12 017 kvm stort markområde längs Skurusundsvägen. Detta får enligt detaljplanen bebyggas med bostäder med en största totalt byggnadsarea om 2 500 kvm och med en högsta total takhöjd om 8,0 m. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Huvuddelen av tomten är relativt plan men vissa delar utgörs av en norrlutning. Utfartsförbud gäller mot Skurusundsvägen med undantag för fyra möjliga utfartsvägar.
- Delområde 2* Delområde 2 överensstämmer med fastigheten Sicklaön 40:19 som utgörs av ett 4 334 kvm stort markområde på en höjd norr om Skurusundsvägen. Detta får enligt detaljplanen bebyggas med bostäder med en största totalt byggnadsarea om 900 kvm och med en högsta total takhöjd om 6,0 m för den nordöstra delen och 8,0 m för övriga delar. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Byggnader som placeras längst i norr bedöms kunna få en mindre sjöglimt. Tomten är relativt plan men uppfartsvägen ligger i en brantare sluttning.
- Delområde 3* Delområde 3 utgörs av ett ca 1 970 kvm stort markområde söder om Skurusundsvägen. Detta får enligt detaljplanen bebyggas med bostäder med en största byggnadsarea om 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Högsta totala takhöjd är 8,0 m för huvudbyggnad och 3,0 m för komplementbyggnad. Området får indelas i högst 2 tomter och bebyggas med en huvudbyggnad per tomt. Huvudbyggnad måste placeras minst 2 m från gräns mot granne. Utfartsförbud råder mot Skurusundsvägen längs hela gränsen mot denna med undantag för ett släpp längst i öster. Tomte sluttar relativt kraftigt mot norr.
- Delområde 4* Delområde 4 utgörs av ett ca 1 620 kvm stort markområde nordöst om korsningen Skurusundsvägen/Högvallavägen. Detta får enligt detaljplanen bebyggas med bostäder med en största totalt byggnadsarea om 300 kvm och med en högsta total takhöjd om 8,0 m. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Området får indelas i högst 2 tomter. Tomten är huvudsakligen plan och ligger nedanför en mycket brant bergssluttning i nordost.
- Delområde 5* Delområde 5 överensstämmer med fastigheten Sicklaön 40:20 som utgörs av ett 1 092 stort markområde öster om Högvallavägen. Detta får enligt detaljplanen bebyggas med friliggande bo-

stad med en största byggnadsarea om 125 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Högsta totala takhöjd är 6,0 m för huvudbyggnad och 3,0 m för komplementbyggnad. Fastigheten får ej delas och endast bebyggas med en huvudbyggnad. Huvudbyggnad måste placeras minst 2 m från gräns mot granne. Från tomten finns en viss sjöutsikt mot norr. Tomten sluttar mot väster men har plana delar på olika nivåer.

Delområde 6

Delområde 6 utgörs av ett ca 1 320 kvm stort område omfattande delar av två fastigheter. Området ligger norr om Skurusundsvägen mellan denna och en mycket brant bergssluttning. Tomten får enligt detaljplanen bebyggas med friliggande bostad med en största byggnadsarea om 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Högsta totala takhöjd är 6,0 m för huvudbyggnad och 3,0 m för komplementbyggnad. Området måste utgöra en tomt och får endast bebyggas med en huvudbyggnad. Huvudbyggnad måste placeras minst 2 m från gräns mot granne. På tomten finns 4 större träd som måste bevaras. Delar av tomten är plan men delar utgörs av nämnda bergssluttning.

Delområde 7

Delområde 7 överensstämmer med Sicklaön 12:55 som har en areal om 1 383 kvm och ligger nordost om Skurusundsvägen. Tomten får enligt detaljplanen bebyggas med friliggande bostad med en största byggnadsarea om 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Högsta totala takhöjd är för huvudbyggnad 8,0 m närmast Skurusundsvägen och 6,0 m på tomtens nordöstra del samt 3,0 m för komplementbyggnad. Fastigheten måste utgöra en tomt och får endast bebyggas med en huvudbyggnad. Huvudbyggnad måste placeras minst 2 m från gräns mot granne. Tomten sluttar kraftigt upp från Skurusundsvägen. De nordöstra delarna är emellertid planare och härifrån bedöms att en viss sjöutsikt kan erhållas. Dock ska en ny gemensam väg från Bergkantstigen till Sicklaön 12:34 byggas och den kommer rimligen att förläggas längs den östra gränsen.

Delområde 8

Delområde 8 utgörs av ett ca 1 280 kvm stort område nordost om korsningen Skurusundsvägen/Bergkantsstigen. Tomten får enligt detaljplanen bebyggas med friliggande bostad med en största byggnadsarea om 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Högsta totala takhöjd är för huvudbyggnad 8,0 m samt 3,0 m för komplementbyggnad. Området måste utgöra en tomt och får endast bebyggas med en huvudbyggnad. Huvudbyggnad måste placeras minst 2 m från gräns mot granne.

Hela tomten sluttar kraftigt upp från Skurusundsvägen/Bergkantsstigen.

Delområde 9

Delområde 9 utgörs av ett ca 1 300 kvm stort område öster om skurusundsvägen mellan fastigheterna Sicklaön 12:85 och 12:97. En mindre del av 12:85 ingår i värderingsobjektet. Tomten får enligt detaljplanen bebyggas med friliggande bostad med en största byggnadsarea om 120 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Högsta totala takhöjd är för huvudbyggnad 6,0 m samt 3,0 m för komplementbyggnad. Området måste utgöra en tomt och får endast bebyggas med en huvudbyggnad. Huvudbyggnad måste placeras minst 2 m från gräns mot granne. Tomten är relativt plan och smalnar av mot öster. Från de östra delarna har man en mycket vacker utsikt över Skurusundet.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 1

Möjlig exploatering

Detaljplanen detaljstyr inte vad som får byggas inom område 1. Byggnadshöjden medger två hela plan och därmed en byggrätt om 5 000 kvm ljus BTA jämfört med arealen drygt 12 000 kvm. Byggrätten räcker till för att bygga ca 30 rad- eller kedjehus. Detta bedöms utan större problem få plats på fastigheten. Sannolikt skulle man även kunna låta några enstaka hus bli friliggande.

Fastigheten skulle även kunna styckas upp i ca 10 tomter för friliggande villor.

Oavsett exploateringsalternativ krävs att man anlägger kvartersgator.

Ortspriser

Försäljningar av mark för småhusbebyggelse i så attraktiva områden som det aktuella är sällsynta. Forum känner till följande noteringsringar som kan tjäna till ledning för bedömningen:

Kommun	Objekt	År	Typ ¹⁾	Pris	Anm.
Järfälla	Vattmyra	2017	K	1,26 Mkr/tomt	2
Vallentuna	Kristineberg	2017	R	1,29 Mkr/tomt	3
Vallentuna	Kristineberg	2017	R	1,1 Mkr/tomt	4
Vallentuna	Kristineberg	2017	K	1,43 Mkr/tomt	3
Sigtuna	Steninge	2016	R,F	0,94 Mkr/tomt	
Stockholm	Enskede	2016	K	3,8 Mkr/tomt	5
Stockholm	Nockebyhov	2015	R	3,5 Mkr/tomt	5

- 1) R= radhus, K= kedjehus, F= friliggande grupphus
- 2) Markanvisningstävling
- 3) Markanvisningstävling, gata ingår
- 4) Markanvisningstävling, gata ingår ej
- 5) Markanvisning

Värdebedömning

Jämförelse mellan de olika områdena har gjorts med hjälp av riktvärdena vid fastighetstaxeringen. Baserat på detta bedöms nivån i Skuru ligga ca 75-100 % över nivån i Vallentuna/Järfälla, över 100 % över nivån i Sigtuna samt ca 50-60 % av nivån i Enskede/Nockebyhov. Applicerat på ortspriserna pekar detta på en nivå för värderingsobjektet om ca 2,0-2,5 Mkr för radhus, kedjehus samt mindre friliggande grupphus.

Med beaktande av att köparen får kostnader för att bygga ut vissa kvartersgator bedöms här i genomsnitt 2,0 Mkr per husenhet. Detta ger då för totalt 30 enheter ett totalvärde om 60 Mkr för delområde 1.

Alternativbedömning

Om man skulle stycka upp området i ca 10 småhustomter bedöms dessa ha ett värde om ca 4,0 Mkr per styck (se ortsprisredovisning nedan). Det totala värdet understiger således klart värdet för grupphusbebyggelse.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 2

Möjlig exploatering

Även delområde 2 kan antingen bebyggas med grupphus eller styckas upp i normalstora villatomter för styckebebyggelse. Byggrätten uppgår till ca 1 600 kvm BTA (m h t till att delar ej kan bebyggas i två hela plan p g a begränsningen av total takhöjd). Antalet grupphusenheter bedöms därför till ca 10 stycken. Alternativt skulle 4 normalstora villatomter kunna skapas.

Värdebedömning

Baserat på ovan redovisade ortspriser samt att läget för delområde 2 bedöms vara något bättre än delområde 1 (högre läge mot söder eller kanske t o m en viss sjöglimt) så bedöms genomsnittspriset för grupphusenheterna till 2,25 Mkr per styck. Det totala marknadsvärdet bedöms således till 22,5 Mkr.

Alternativbedömning Om man skulle stycka upp området i 4 småhustomter bedöms dessa ha ett värde om ca 4,0-4,5 Mkr per styck (med beaktande av den för så få enheter relativt dyra väganslutningen). Det totala värdet understiger således klart värdet för grupphusbebyggelse.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 3

Möjlig exploatering Den enda rimliga användningen är en uppdelning i två tomter och byggande av en villa per tomt. Eftersom värderingsobjektet omfattar två tomter är den sannolika köparen en exploatör/husbyggare och inte en privatperson. En sådan räknar med vissa kostnader för uppdelning och vidareförsäljning som en normal köpare av en enstaka villatomt ej räknar med. Värderingen baseras dock på försäljningar av enstaka tomter men justeras sedan något nedåt.

Ortspriser Följande försäljningar av obebyggda tomter eller tomter med rivningsmogna hus bedöms kunna ligga till grund för värdebedömningen.

Fastighet	År-mån	Typkod	Areal	Pris	Anm.
Sicklaön 12:47	2015-10	220	912	3,5 Mkr	1
Sicklaön 70:61	2017-03	210	718	4,0 Mkr	
Sicklaön 54:33	2015-05	210	1 163	4,1 Mkr	
Sicklaön 30:36	2015-02	210	921	3,425 Mkr	
Sicklaön 12:86	2015-03	220	739	7,9 Mkr	2
Sicklaön 12:65	2016-05	220	842	7,65 Mkr	2
Sicklaön 12:59	2015-07	220	1088	7,6 Mkr	3
Sicklaön 12:89	2014-09	220	1482	9,365 Mkr	4

- 1) Belägen invid delområde 4 och 6.
- 2) Strandnära med sjöutsikt. Byggrätt 110 kvm BYA i två plan
- 3) Strandnära med sjöutsikt. Byggrätt 130 kvm BYA i två plan
- 4) Granntomt med delområde 9. Mycket fin utsikt. Större byggrätt (8 m totalhöjd).

Värdebedömning Priserna för tomter utan sjöutsikt ligger mellan 3,5 och 4,1 Mkr. Vissa av objekten är dock äldre och småhusmarknaden har utvecklats positivt. Delområde 3 bedöms dock inte ha det mest attraktiva läget i och med norrslutningen. En nackdel är även att infarten måste samordnas till den östra tomt delen. Efter en samman-

vägning där hänsyn även tagits till ovan nämnda kostnader mm bedöms marknadsvärdet av hela delområde 3 till 8,0 Mkr.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 4

Möjlig exploatering

Tomten kan antingen delas och bli två villatomter eller bebyggas med grupphus, t ex två parhus eller 4 radhus.

Värdebedömning

Det högsta värdet bedöms ges av en grupphusbebyggelse. Baserat på ortspriserna ovan samt det något "låga" läget bedöms en grupphusbyggrätt till 2,0 Mkr per styck. Då har hänsyn även tagits till att upplåtelseformen måste bli bostadsrätt och att så små bostadsrättsföreningar är mindre attraktiva. Totalvärdet blir då 8,0 Mkr vilket bedöms vara något högre än eller i paritet med marknadsvärdet av två ca 800 kvm stora villatomter i aktuellt läge.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 5

Delområde 5 utgörs av en attraktiv villatomt. Om tomten bebyggs i den östra delen bedöms att en viss sjöutsikt kan erhållas. Tomten har även ett högt läge, gränsar mot grönområde samt är relativt stor. Marknadsvärdet bedöms till 6,0 Mkr.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 6

Delområde 6 utgörs av en för området mindre attraktiv villatomt. Den är visserligen relativt stor men delar är svåränvända och tomten smal och ligger nära genomfartsgatan. Den ligger även lågt i förhållande till främst berget nordost om tomten. Marknadsvärdet bedöms till 4,5 Mkr.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 7

Delområde 7 utgörs av en relativt attraktiv villatomt. Tomten är relativt stor, har en planare del som ligger relativt högt och bedöms kunna få en viss sjöutsikt. Å andra sidan är delar av tomten svårutnyttjade och den kommer att belastas av en väg till grannen. Marknadsvärdet bedöms efter en jämförelse med ovan redovisade ortspriser till 5,5 Mkr.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 8

Delområde 8 utgörs av en relativt stor villatomt. Byggrätten är något större än delområde 7 men tomten ligger lägre, är slutande och kommer att belastas av en väg till grannfastigheter. Marknadsvärdet bedöms till 5,0 Mkr.

VÄRDEBEDÖMNING, DELOMRÅDE 9

Delområde 9 utgörs av en mycket attraktiv villatomt. Från tomtens östra del har man en mycket fin utsikt över Skurusundet. Tomten är visserligen något smal i denna del men det bör ändå gå att placera ett normalstort hus där. Marknadsvärdet kan bedömas främst genom en jämförelse med de försäljningar som skett av tomter med sjöutsikt och då framförallt grannfastigheten. Jämfört med den senare har emellertid delområde 9 en lägre byggrätt (6 m jämfört med 8 m totalhöjd), är något smalare samt har grannar på bägge sidor. Om tomten bebyggs i den östra delen bedöms att en viss sjöutsikt kan erhållas. Tomten har även ett högt läge, gränssar mot grönområde samt är relativt stor. Med hänsyn till detta bedöms marknadsvärdet till 8,5 Mkr.

SAMMANFATTNING

Ovanstående bedömningar kan sammanfattas enligt följande:

<u>Delområde</u>	<u>Marknadsvärde</u>
1	60 Mkr
2	22,5 Mkr
3	8 Mkr
4	8 Mkr
5	6,0 Mkr
6	4,5 Mkr
7	5,5 Mkr
8	5 Mkr
<u>9</u>	<u>8,5 Mkr</u>
Summa	128 Mkr

Stockholm 2017-04-07

Forum Fastighetsekonomi AB

Rolf Simón

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare