



Värde-
utlåtagande

*Fastighetsreglering för bildande av allmän platsmark
Båtnads (nytt) prövning enligt 5 kap. 4§ FBL*

Österåker Tuna 7:45, 7:65, 7:66, 7:21

LM ün AB151889

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprövning

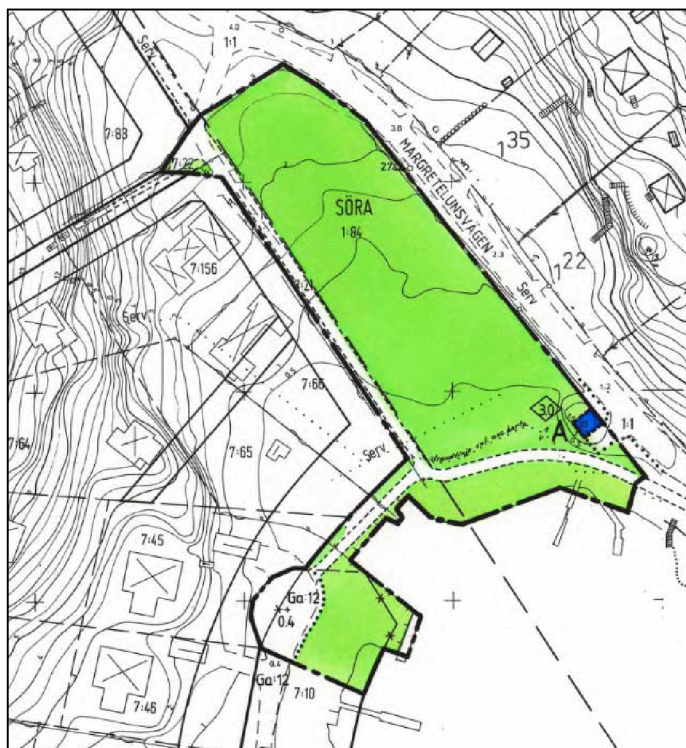
1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Bakgrund/yrkande.....	3
1.2	Värderingsobjekt.....	3
1.3	Uppdragsgivare.....	3
1.4	Syfte.....	3
2	Värderingsunderlag	4
	Beskrivning	4
2.1	Beskrivning av fastigheterna.....	4
3	Ersättningsbestämmelser/principer	6
4	Värdering	7
4.1	Upplåtelse av marken.....	7
4.2	Värdetförändring – tillträdande fastighet	7
4.3	Värdetförändring – avträdande fastigheter.....	8
5	Båtnadsprövning	8

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprövning

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund/yrkande

Österåkers kommun har ansökt om fastighetsreglering i syfte att genomföra gällande detaljplan – inlösen av allmän platsmark (GC-väg) berörande fastigheterna Österåker Tuna 7:45, 7:65, 7:66. Marken skall föras till kommunens fastighet Tuna 7:21.



Detaljplan (f.d. byggnadsplan från 1990)

1.2 Värderingsobjekt

Österåker Tuna 7:45, 7:65, 7:66, 7:21

1.3 Uppdragsgivare

Det statliga lantmäteriet, genom förrättningslantmätare Samuel Eketorp.

Undertecknad är förordnad enligt 4 kap. 34§ fastighetsbildningslagen (FBL) att biträda lantmäteriet i ärendet som sakkunnig i värderingsfrågor.

1.4 Syfte

Värderingen syftar att utreda om den sökta åtgärden uppfyller båtnadsvillkoret i 5 kap. 4§ första stycket FBL.

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprövning

2 Värderingsunderlag

Någon besiktning inför detta uppdrag har inte skett. Undertecknad har dock varit i området i annat ärende i närtid.

- Utdrag ur fastighets,- taxeringsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Utdrag ur förrättningshandlingar
- Inhämtade uppgifter från förrättningslantmätaren
- Ortsprismaterial

Beskrivning

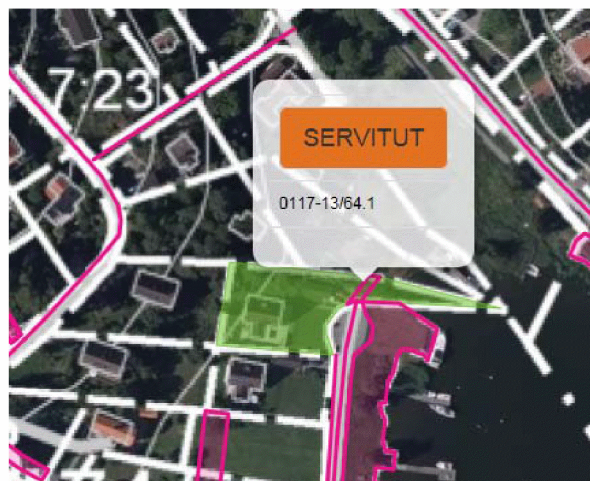
2.1 Beskrivning av fastigheterna

TUNA 7:45

Tuna 7:45 är taxerad som småhusenhet, helårsbostad (typkod 220). Det totala taxeringsvärdet är 5 237 000 kr varav 3 524 000 kr i markvärde. Fastigheten är taxerad som en strandnära tomt (klass 2). Fastigheten har dock en ca 8 meter lång egen strandlinje. Kommunalt vatten- och avlopp. Tomten har en areal av 1 613 kvm varav 1 463 kvm landareal enligt fastighetsregistret.

Fastigheten belastas av servitut för väg till förmån för Tuna 7:65, rättighet nr 0117-13/64.1, se kartutsnitt nedan.

Huvudbyggnaden har sjöutsikt.



TUNA 7:65

Tomten har en areal av 1 454 kvm varav 1 294 kvm landareal enligt fastighetsregistret. Fastigheten har en egen strandremsa på ca 9 meter. Tomten är bebyggd med ett mindre komplementbyggnad till huvudbyggnaden på Tuna 7:64. Enligt gällande detaljplan, se ovan, finns en byggrätt för en huvudbyggnad på fastigheten. Det förutsätts här att ingen anslutningsavgift för kommunalt vatten- och avlopp är erlagd.

Tuna 7:65 är samtaxerad med 7:64 som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer (typkod 220).

Taxeringsenheten är klassad som strandtomt (klass 1). Det totala taxeringsvärdet är 5 081 000 varav 4 700 000 i markvärde.

Huvudbyggnaden på Tuna 7:64 har sjöutsikt.

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprövning

Med stöd av rättighet nr 0117-13/63.1 då utfartsfrågan är löst bedöms nu en byggrätt kunna påräknas för Tuna 7:65.



TUNA 7:66

Tuna 7:45 är taxerad som småhusenhet, helårsbostad (typkod 220). Det totala taxeringsvärdet är 5 639 000 kr varav 3 459 000 kr i markvärde. Fastigheten är taxerad som en strandnära tomt (klass 2). Fastigheten har dock en ca 10 meter lång egen strandlinje. Kommunalt vatten- och avlopp. Tomten har en areal av 1 502 kvm varav 1 342 kvm landareal enligt fastighetsregistret.

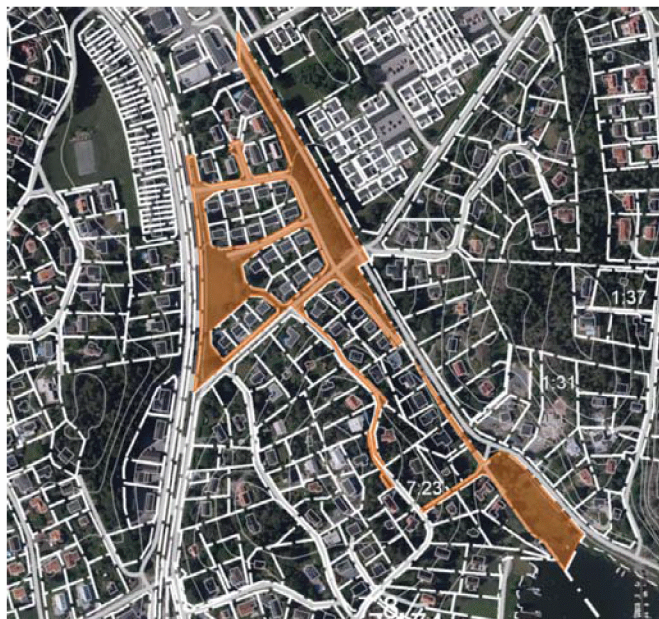
Huvudbyggnaden på Tuna 7:66 har sjöutsikt.



TUNA 7:21

Tuna 7:21 är en större kommunal gatu- och parkmarksfastighet om 26 163 kvm varav 25 703 kvm land. Fastigheten är taxerad som en industrienhet gatu- och parkmarkfastighet (typkod 498) med 0 kr i taxeringsvärde. En större del av fastigheten är belastad av Tuna GA:4 (Österskärs vägföring) som är bildad i syfte att förvalta vägar och grönområden.

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprövning



3 Ersättningsbestämmelser/principer

Enligt 5 kap. 4§ första stycket FBL får fastighetsreglering ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller en mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Det så kallade båtnadsvillkoret - som egentligen är ett vinstvillkor - är ett dispositivt villkor, d.v.s. det kan sättas åt sidan om parterna är överens om åtgärden.

Av förarbetena (prop. 1969:128 s. B349 f.) framgår att endast sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid båtnadsprövningen. Att en fastighetsreglering av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd ur allmän synpunkt bör alltså inte påverka prövningen. Det uttalas vidare i förarbetena att den förbättring av fastighetsförhållandena torde i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena.

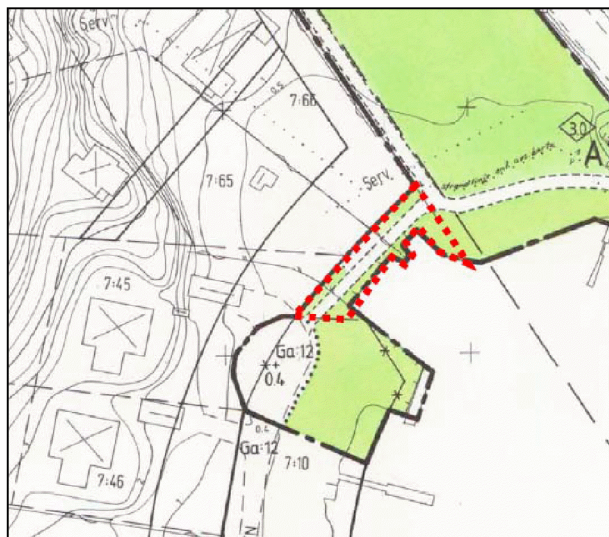
I båtnadsprövningen är det hela företagets båtnad som bedöms, inte enskilda fastigheter. Vinsten är med andra ord båtnaden ("vinsten") minus kostnader och andra olägenheter.

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprovning

4 Värdering

4.1 Upplåtelse av marken

Aktuell sträcka är ca 40 meter. Områdets areal är ca 300 kvm. Det förutsätt här att all allmän platsmark i detaljplan ingår i kommunens yrkande.



Gällande detaljplan. Röda streck illustrerar yrkat område för fastighetsreglering

4.2 Värdeförändring – tillträdande fastighet

Genom förrättningsåtgärden genomförs 1990 års detaljplan intentioner på så sätt att ett allmänt gång- och cykelstråk öppnas upp mellan Sjövägen och Margretelundsvägen. Genomförandetiden för denna detaljplan gick ut 1992-06-30. Detta kan ses som en fördel och nytta för ”allmänheten”. Som framgått i avsnitt 3 ovan är det dock fastigheten Tuna 7:21 värdeförändring som skall bedömas i prövningen av 5 kap. 4§ första stycket FBL. I ett perspektiv mot ett noll-alternativ, d.v.s. ingen reglering alls, kan man konstatera att någon positiv värdeökning bör uppstå. Hur stor denna värdeökning är bedöms mycket vanskligt att säga och kan egentligen inte bedömas med vedertagna värderingsmetoder.

Utgångspunkten är att allmän platsmark saknar marknadsvärde som sådan. Någon förväntan om ändrad markanvändning kan inte ses då t.ex. aktuellt område är belägen nära Sätterfjärden med byggnadsrestriktioner som följd.

Om vi ändå anger 5 kr/kvm som ett mått på marknadsvärdet av allmän platsmark utan förväntningsvärden kan då värdeförändringen uppskattas till ca 1 500 kr (5 kr/kvm x ca 300 kvm).

LM änr AB 151889 NAI Svefa ordernr 161 263
Fastighetsreglering – Bildande av allmän platsmark för GC-väg - Båtnadsprövning

4.3 Värdeförändring – avträdande fastigheter

När strandområdet fräntas en småhustomt innebär det i normalfallet dramatiska värdeförändringar. Från att vara en strandtomt som får anses vara mycket attraktivt på fastighetsmarknaden - blir fastigheten en strandnära tomt utan egen strandlinje. Närheten till stranden blir densamma som förut, dock har ett allmänt gångstråk bildats som omöjliggör egen brygga etc., insynseffekter m.m. som sammantaget gör att värdeförändringen bedöms som stor – upp emot ca 500 000 kr¹ för vardera Tuna 7:65, 7:66. Den negativa förändringen för Tuna 7:45 mildras då fastigheten redan avskilts från strandområdet när rättighet nr 0117-13/64.1 bildades.

En ytterligare aspekt är att Tuna 7:65 numera har en byggrätt på sin fastighet vilket denne i praktiken inte innehade år 1990 när detaljplanen vann laga kraft. Med detta sagt bedöms således det ha skett en förändring i omgivningen som inte togs i beaktande när 1990 års detaljplan antogs.

Den totala negativa värdeförändringen bedöms sammantaget till ca 1 000 000– 1 500 000 kr.

5 Båtnadsprövning

Den positiva värdeförändringen har bedömts till nivån 5 000 kr.

Den negativa värdeförändringen har bedömts till ca 1 000 000 – 1 500 000 kr.

I båtnadsprövningen skall även tas hänsyn till uppkomna förrättningskostnader samt kostnader för att bygga GC-vägen. Det bedöms inte vara nödvändigt att ta fram dessa kostnader då en kraftig negativ båtnad redan har konstaterats.

Sammanfattningsvis är min slutsats att förrättningsåtgärden inte uppfyller båtnadsvillkoret i 5 kap. 4§ första stycket FBL.

Det bör poängteras att det är förrättningslantmätaren i ärendet som tar det slutgiltiga beslutet i frågan.

Stockholm 2017-08-30

Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

Bilaga Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar

¹ Bygger på erfarenheter från undertecknads värdeutlåtande i samband med rättighet nr 0117-13/64.1 bildades.

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 byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.