

**PM**  
**rörande marknadsvärdet av fastigheten Danderyd 2:22 inom Danderyds kommun**

---

***Uppdraget***

Av Sveaskogs Förvaltnings AB har Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB erhållit uppdrag att bedöma ett marknadsmässigt fastighetsvärde av fastigheten Danderyd 2:22 (del av Rinkebyskogen) inom Danderyds kommun. Denna värdering är en uppdatering av en tidigare värdering utförd av Bernt Larsson daterad 2009-05-13.

***Värderingsförutsättning***

Värdebedömningen sker med bortseende från kommunstyrelsen i Danderyds kommuns beslut 2010-11-29 att göra Rinkebyskogen till naturreservat senast under 2012. Detta beslut har påtagligt minskat förväntningarna om en framtida exploatering av fastigheten.

***Allmänt***

Fastigheten om totalt 56,8 ha utgör en del av Rinkebyskogen, se kartbilaga 1 och 2. Fastigheten används dels för friluftsliv och dels för tätortsnära skogsbruk. På fastigheten finns vandringssled (Roslagsleden) och elljusspår. En mobilmast Tele 2 Sverige AB med arrende från 2006-05 till 2031-04. På fastigheten finns även en byggnad (skjutpaviljong) i ganska dåligt skick och en nedlagd skjutbana.

Av FDS-utdrag, bilaga 3, framgår bl a att taxeringsvärdet är 4.806.000 kr varav skogsmark och skogsimpediment 2.542.000 kr och i övrigt tomtmark och bostadsbyggnad med taxeringsvärdet 2.264.000 kr. Någon bostadsbyggnad finns ej på fastigheten varför taxeringsvärdet skall reduceras med motsvarande belopp. Sveaskog har i bilaga 4 bedömt skogsvolymen per 2009-03-31 till 9.500 m<sup>3</sup>sk varav 83% barrskog och resten löv.

### *Planförhållanden*

Fastigheten saknar detaljplan.

Översiktsplan, fastställd 2006, anger att hela fastigheten avses användas som grönområde. Se bilaga 5.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan är vägledande inför framtida planering.

Omkring E18 har kommunen i höjd med Ekeby detaljplanelagt ett industri- och handelsområde där de kommersiella byggnaderna verkar som bullerskärm för intilliggande grönområden. Det är inte otänkbart att något liknande genomförs närmast och utmed Edsbergsvägen över mindre delar av Danderyd 2:22, även om översiktsplanen från 2006 anger att marken i framtiden skall användas som grönområde.

Vi bedömer att de långsiktiga förväntningarna om exploatering är starkare avseende ett ca 200 m brett område närmast Edsbergsvägen. Detta område omfattar ca 7 ha.

### *Marknadsvärde*

Danderyd 2:22 är en arealmässigt mycket stor fastighet inom Danderyds kommun. Som framgår ovan av planförhållandena förväntas fastigheten användas till grönområden där skogens avkastning endast får marginell betydelse.

Fastigheter som Danderyd 2:22 är unika och få försäljningar finns av motsvarande tätortsnära och arealmässigt stora fastigheter inom Stockholmsområdet. Inom Danderyds kommun har Sveaskog till kommunen 1969 och 1976 sålt två fastigheter av Rinkebyskogen med arealer som är jämförbara med Danderyd 2:22.

HD har 1971 bestämt marknadsvärdet av en fastighet i Stockholms kommun där en generalplan angav markanvändningen som friluftsområde, grönområde. Det är den sk Flatendomen där 11,7 ha av en udde i sjön Flaten nära Sköndal och ca 10 km från Stockholms centrum. Enligt HD uppgick markvärdet 1971 till 1,1 Mkr, dvs ca 10 kr/m<sup>2</sup>.

De två markköpen i Danderyd var arealmässigt större eller ca 50 ha och framgår närmare av nedanstående sammanställning.

Fastighet Kommun	Köpetidp	Areal m <sup>2</sup>	Pris		Med KPI uppräknat pris kr/m <sup>2</sup> 2012-01
			Mkr	kr/m <sup>2</sup>	
Ekudden Stockholm	1971	117.000	1,1	9:40	67
Stg 930 + 940, del Danderyd	1969	487.000	4,2	8:60	70
Stg 930 + 940, del Danderyd	1976	489.000	7,5	15:30	72
Medeltal					70
Danderyd 2:22	2012	568.000			

Förvärven är 30-40 år gamla, vilket givetvis är en nackdel, å andra sidan är jämförelseobjekten planmässigt och lägesmässigt bra jämförelseobjekt. Det är naturligt att det saknas nya jämförelseköp av råmark i så centrala lägen som är jämförbara med värderingsobjektet då kommunerna inte förvärvat sådan mark i någon omfattning de senaste 20 åren. Det får anses som sannolikt att denna typ av speciella fastigheter i vart fall varit realvärdesäkra. Andra typer av fastigheter har i många fall varit mer än realvärdesäkra, vilket är normalt i ett växande samhälle.

Ytterligare ett antal råmarksförsäljningar är intressanta för att belysa värdenivån för värderingsobjektet:

Staten har 1984 sålt ca 135 ha mark till Solna kommun för ett pris, efter korrigering för värde av befintlig bebyggelse, om 50 kr/kvm. Uppräknat med KPI till dagens datum motsvarar detta 110 kr/kvm.

Staten har 1980 sålt ca 51 ha mark till Solna kommun för ca 41 kr/kvm. Uppräknat till dagens datum motsvarar detta 129 kr/kvm. Efter köpet har marken successivt planlagts.

År 1992 har staten överlätit 3,6 ha i Överjärva i Solna till Banverket för 75 kr/kvm. Uppräknat till dagens prisnivå motsvarar detta 102 kr/kvm.

Mark i Stockholms kommun har 1991 överlåtits av staten till kommunen genom en fastighetsreglering i samband med utbyggnaden av Kymlingelänken för ett pris som motsvarar 80 kr/kvm. Uppräknat till dagens prisnivå motsvarar detta 111 kr/kvm. Marken var avsedd för en ny trafikplats.

Sollentuna kommun har 1989 av staten förvärvat ca 132 ha av fastigheten Helenelund 7:1 för ett pris om ca 63 kr/kvm. Uppräknat till dagens prisnivå motsvarar detta ca 105 kr/kvm.

År 1991 överlät Stockholms kommun ca 33 ha av Akalla 4:1 till Järfälla kommun för ca 56 kr/kvm. Detta motsvarar i dagens prisnivå 78 kr/kvm.

Vid årsskiftet 1991/92 erlade Täby kommun ca 150 kr/kvm för ca 9,76 ha mark i Täby. Detta motsvarar i dagens prisnivå 205 kr/kvm. Beträffande denna transaktion kan anmärkas att det fanns starka förväntningar om bostadsexploatering.

Sammantaget anser vi att transaktionerna ovan stärker bedömningen om ett värde för värderingsobjektet om 70 kr/kvm. Vissa av objekten har starkare exploateringsförväntningar än värderingsobjektet.

För att belysa potentialen vid en eventuell exploatering beskrivs nedan ytterligare ett par transaktioner.

Efter en anbudstävling har TK Projekt AB tecknat ett mark- och exploateringsavtal med Danderyds kommun avseende köp av del av fastigheten Djursholm 2:369 för utbyggnad av Enebyängens handelsplats. Avtalet är tecknat 2008-05-12- Tomtarean uppgår till 36 650 kvm. Köpeskillingen uppgår till 73 785 tkr. Byggrätten omfattar såväl handel som kontor.

Totalt uppgår byggrätten till ca 10 700 kvm BTA. Köpeskillingen motsvarar 6 896 kr/kvm BTA eller 2 013 kr/kvm tomtarea. Området ligger nära korsningen E18/Enebybergsvägen.

Byggföretagen Skanska och JM förvärvade i maj 2011 Täby galoppbana. Området omfattar ca 50 ha. På denna del beräknas ca 3 000 bostäder kunna byggas. Området är i översiktsplan utlagt för bostadsändamål. Köpeskillingen uppgår initialt till 200 Mkr, motsvarande ca 400 kr/kvm markarea eller ca 670 kr/kvm byggrätt. Härutöver ska tilläggsköpeskillingar utgå i takt med att detaljplaner erhålls och produktionsstarter sker. Prisnivån för byggfärdiga byggrätter i Täby belyses av 5 st markanvisningar till NCC, Riksbyggen, Besqab, Seniorgården och JM i Täby centrum 2007. Priset för dessa markanvisningar uppgick i genomsnitt till ca 8 360 kr/kvm BTA. Markanvisningarna har senare fullföljts genom att överlåtelser skett.

Vi bedömer med stöd av ovanstående ortsprismaterial att värderingsobjektets marknadsvärde ligger i nivån 70 kr/kvm för huvuddelen av fastigheten omfattande 49,8 ha.

För området närmast Edsbergsvägen omfattande ca 7 ha bedömer vi att förväntningsvärdet är starkare och bedömer markvärdet i denna del till 200 kr/kvm.

Ett totalt markvärde bedöms uppgå till avrundat 50 Mkr, motsvarande 88 kr/kvm.

Inverkan av värdet från växande skog, jakträtt, mobilmast och en mindre byggnad påverkar inte marknadsvärdet i stort utan ingår i det totala marknadsvärdet.

### *Sammanfattning*

Marknadsvärdet av fastigheten Danderyd 2:22 bedöms till **50 Mkr** med ledning av ett äldre men jämförbart ortsprismaterial. Markvärdet bedöms som långsiktigt realvärdesäkert.

Stockholm 2012-01-31

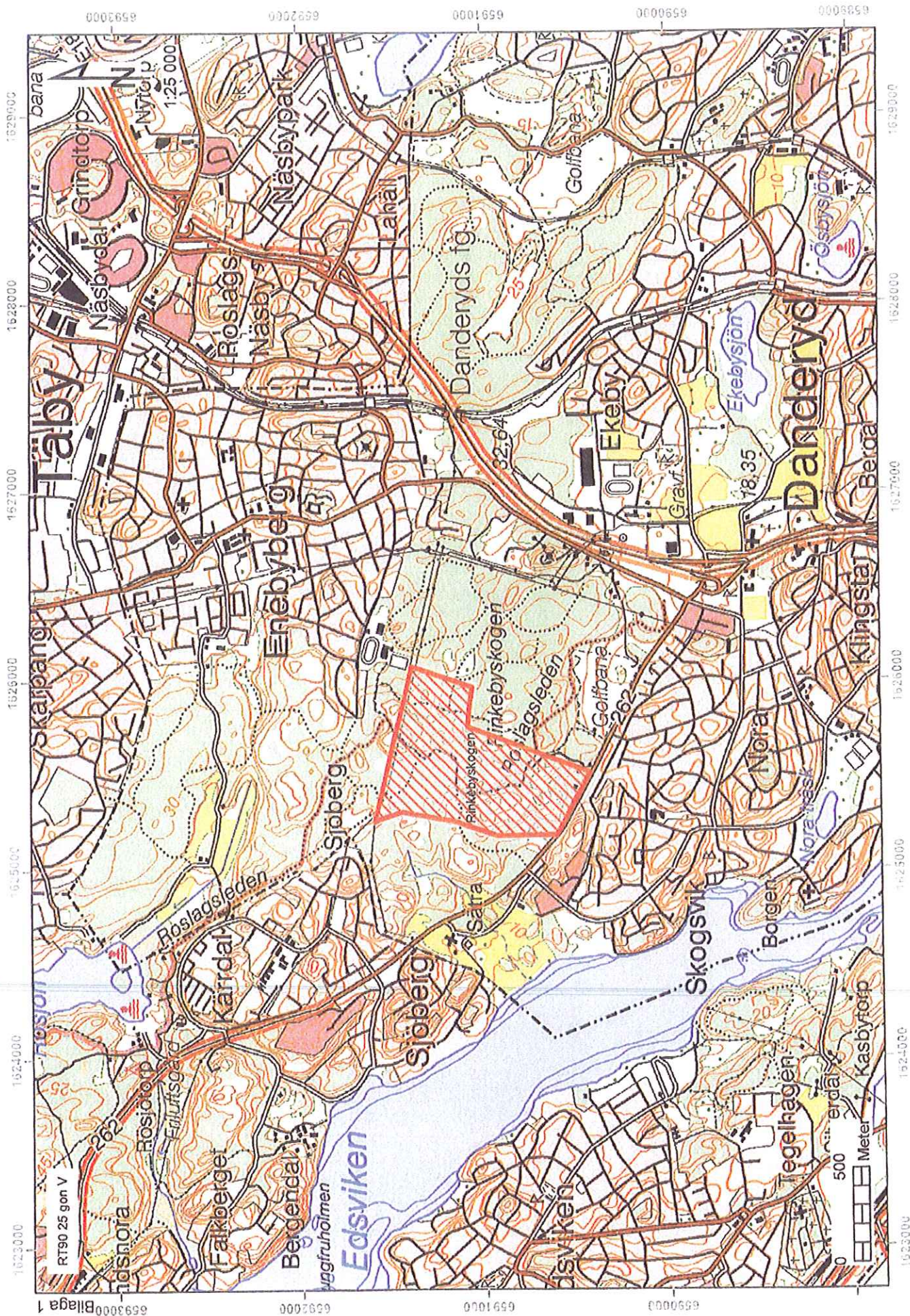


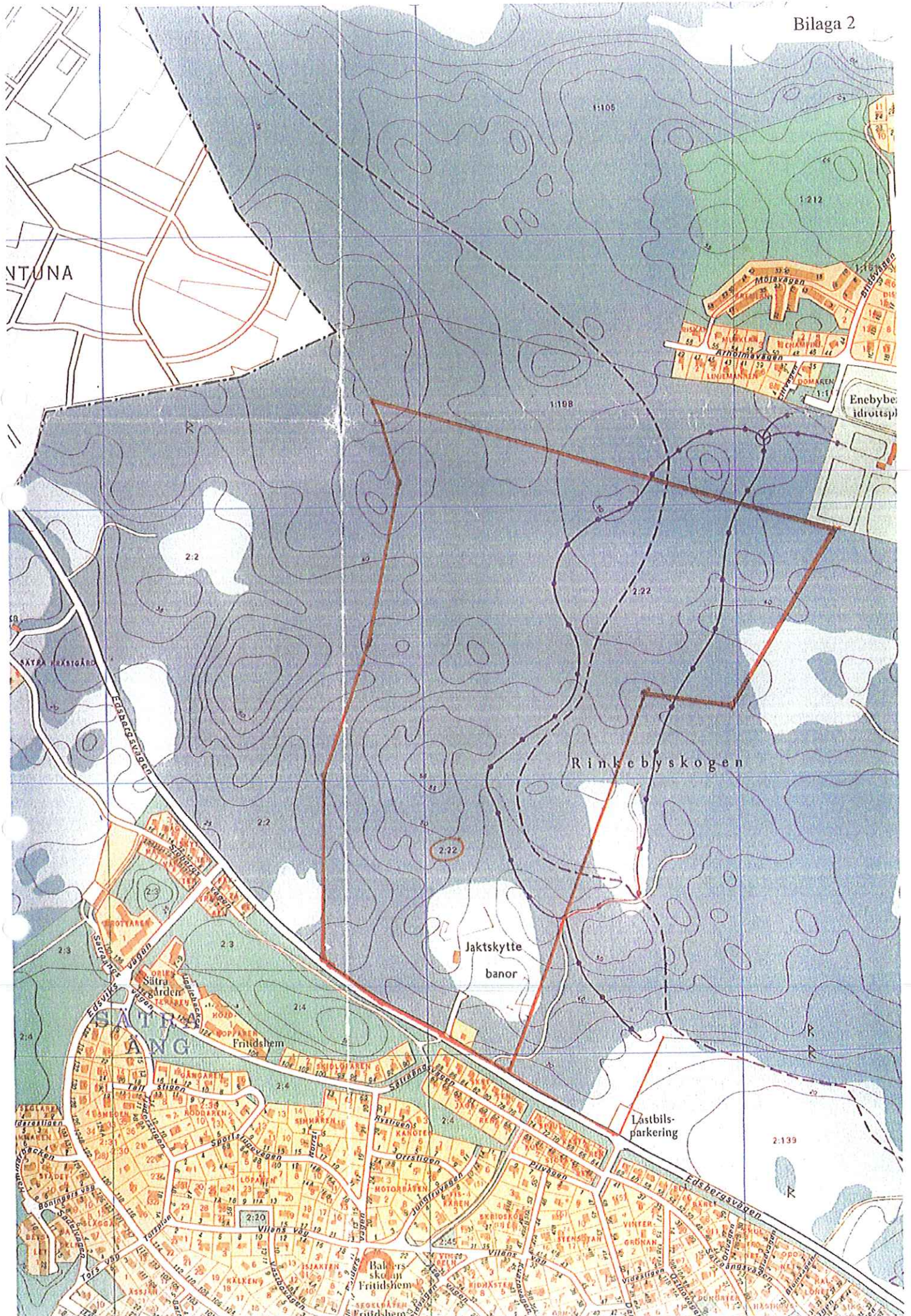
Lars Westin



Torbjörn Johansson

- Bilaga 1 Översiktskarta
- Bilaga 2 Karta
- Bilaga 3 FDS-utdrag med registerkarta
- Bilaga 4 Bedömning av skogsvolym
- Bilaga 5 Översiktsplan







## Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2011-12-12

**Fastighet**

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Danderyd Danderyd 2:22	2000-12-21	2005-03-02	2011-11-18

Nyckel:

010220000

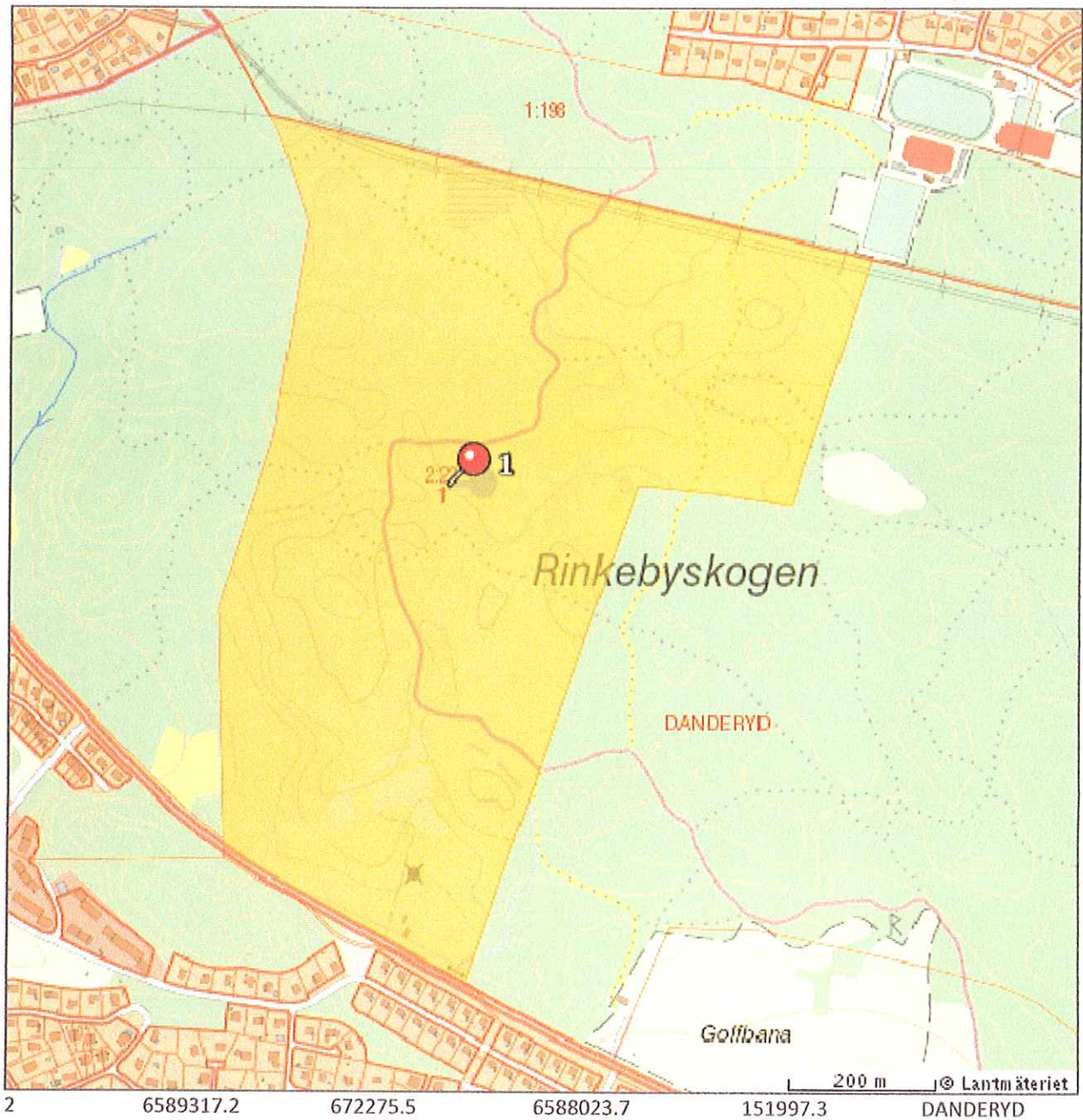
Församling

Danderyd

**Läge, karta**

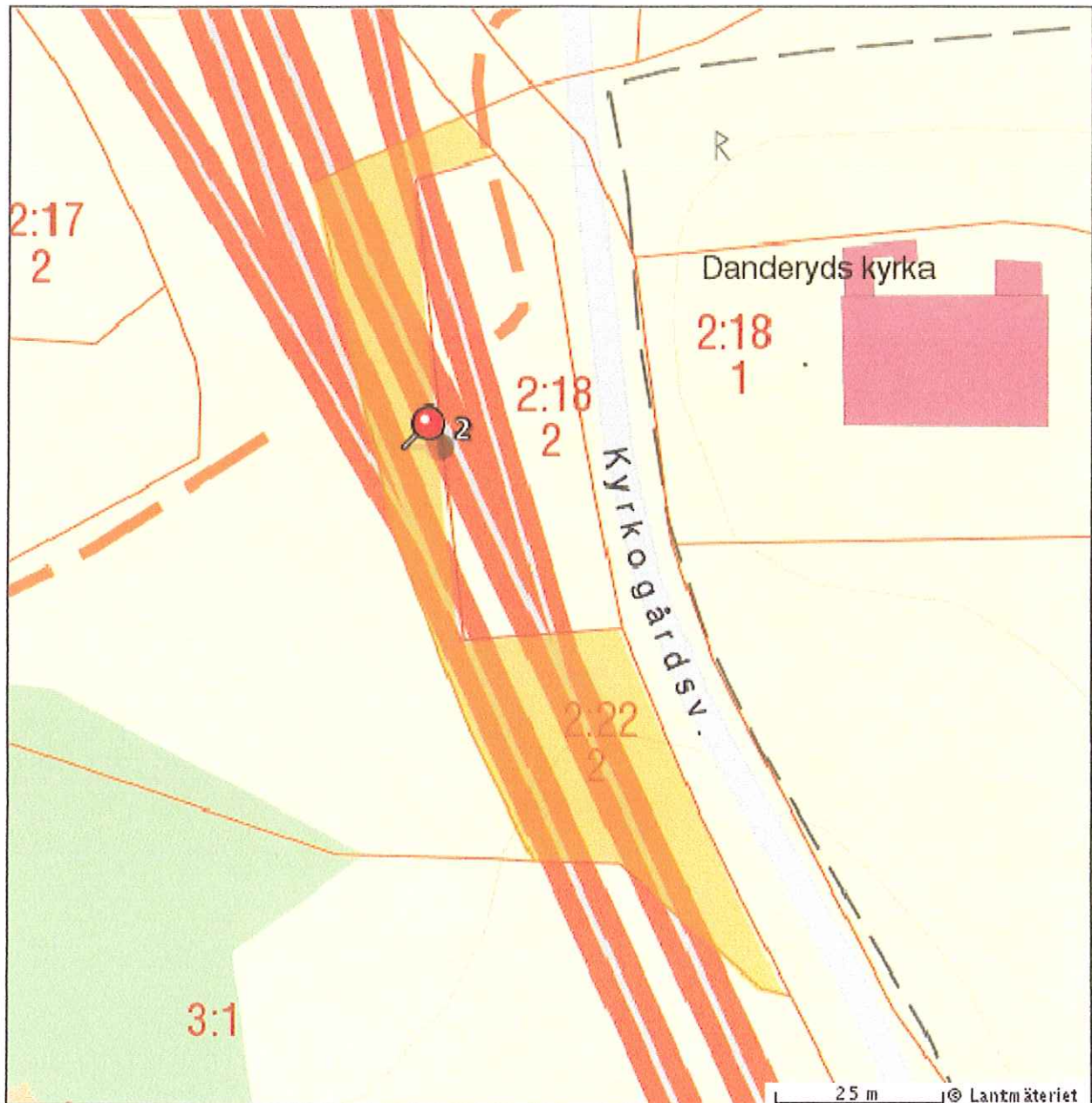
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6590884.5	671109.0	6589642.0	150902.5	DANDERYD

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM) N (SWEREF 99 18 00) E (SWEREF 99 18 00) Registerkarta





Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM) N (SWEREF 99 18 00) E (SWEREF 99 18 00) Registerkarta

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	56 8000 kvm	56 8000 kvm	

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556016-9020 Sveaskog Förvaltnings AB Torsgatan 4 105 22 Stockholm	1/1	2005-03-02	8234

Köp (även transportköp): 2004-12-31  
Köpeskilling: 2.641.571 SEK, avser även annan fastighet.

**Anteckningar och Inteckningar**

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
----	---------------	-----------------	-----

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut område för ventilationsanläggning	1996-03-22	10024

### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Område för ventilationsanläggning.	Last	Avtalsservitut	01-IM4-96/10024.1
Vattenledning mm expr fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM4-54/4877.2
Vatten	Last	Ledningsrätt	0162-90/20.1
Tele	Last	Ledningsrätt	0163-00/80.1

Anmärkning: Samtidigt reg hos kfrm i täby, akt 0160-2000/067

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

120683-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

4.806.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark 1.927.000 SEK

Bostadsbyggnad 337.000 SEK

Skogsmark 2.514.000 SEK

Skogsimpediment 28.000 SEK

Åkermark 0 SEK

Betesmark 0 SEK

Ekonomibyggnad 0 SEK

Övrig mark

Uppgiftsår

2010

Taxeringsår

2008

därav byggnadsvärde

337.000 SEK

därav markvärde

1.927.000 SEK

50 ha

12 ha

0 ha

0 ha

3 ha

Taxerad Ägare

556016-9020

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart, taxerad

Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag

Torsgatan 4

105 22 Stockholm

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk **062922045**.

Taxeringsvärd Riktvärdeområde

1.927.000 SEK

0162080

Tomtareal

1 000 kvm

Strand

Ej strand (eller strandnära mer än 250 m)

Vatten o avlopp

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk **062932045**.

Taxeringsvärde

337.000 SEK

Bostadsyta

69 kvm

Nybyggnadsår

1940

Under Byggnad

Nej

Värderingsenhet skog **040280045**.

Taxeringsvärde

2.514.000 SEK

Areal

50 ha

Riktvärdeområde

0000106

Virkesförråd, barr

180 kbm/ha

Total standardpoäng

13

Värdeyta

79 kvm

Värdeår

1940

Virkesförråd, löv

37 kbm/ha

Bonitetsklass	Kostnadspoäng	Kostnadsklass
C	31	5
Värderingsenhet skogsimpedimentsmark <b>040281045</b> .		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
28.000 SEK	0000106	
Areal		
12 ha		

**Taxeringsenhet**

Industrienhet, övrig byggnad f. radiokommunikation (443)

722128-5

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

2010

2008

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

158.000 SEK

158.000 SEK

0 SEK

**Taxerad Ägare****Andel****Juridisk form****Ägandetyper**

556267-5164

1/1

Aktiebolag

Taxerad ägare

Tele2 Sverige Aktiebolag

Box 62

164 94 Kista

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden **300592730**.

Taxeringsvärde

Bruttoarea ovan mark

Saneringsmogen

158.000 SEK

0 kvm

Återanskaffningskostnad

Nybyggnadskostnad

Typ av byggnad

300.000 SEK

300.000 SEK

Övriga

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

2006

2006

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1955-12-08	01-DAS-548/1956
Ägoutbyte Fig1,7,8	1956-07-05	01-DAS-567/1957
Fastighetsreglering	1979-03-08	01-DAR-1370
Fastighetsreglering Fig 7,9-11,15,19	1979-06-21	01-DAR-1380
Fastighetsreglering	1979-10-18	01-DAR-1389
Fastighetsreglering	1981-01-08	01-DAR-1448
Ledningsåtgärd	1990-12-05	0162-90/20
Utredning Angående areal	1996-11-27	0162-96/28
Ledningsåtgärd	2000-12-21	0163-00/80

**Avskild mark**

Danderyd Bulten 2, 3

Danderyd Danderyd 1:221, 1:222, 1:539, 1:540, 2:23, 2:24, 2:139-143

Danderyd Muttern 3

**Ursprung**

Danderyd Danderyd 1:215, 1:217

**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Danderyd Stg 939+ 940+ /941/+ /942/+ 943+ 944+ 945	1981-07-01	01-DAR-1459

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Adress  
Lantmäteriet  
Inskrivning Norrtälje  
Box 257  
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI22  
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2011 Metria

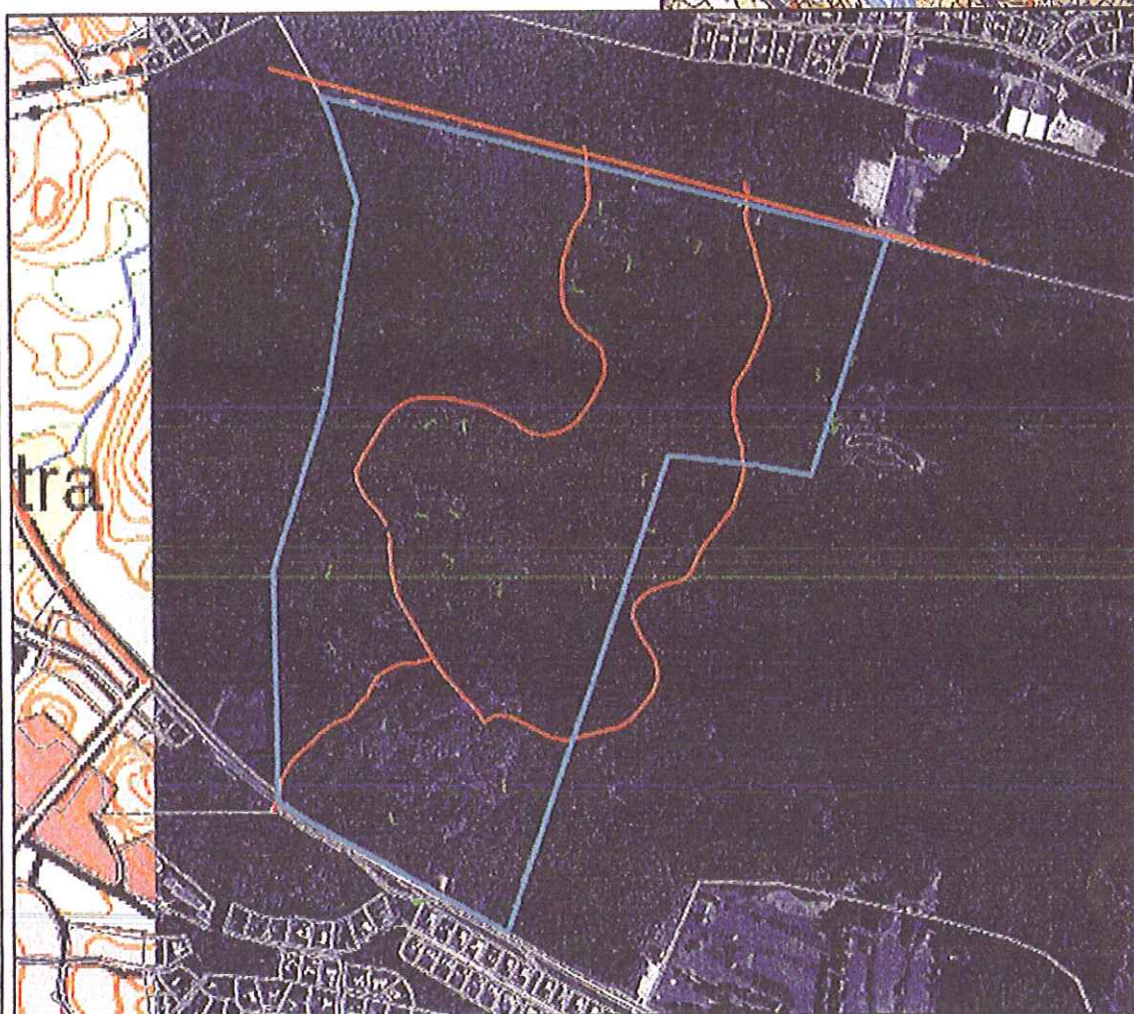
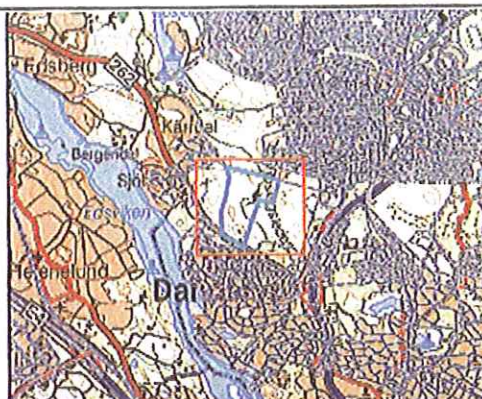
Källa:Lantmäteriet

2009-03-31

Försäljningsobjekt: 0

Diarienummer: SF 07/887

Skogskarta








0 60 120 240 Meter



Skala:1:9 671

**Teckenförklaring**

- Ej skogsmark  Nyckelbiotoper
-  NO
-  NS
-  PF
-  PG

2009-03-31

## Sammanställning

### Arefördelning

Ägoslag	Areal ha	%
Skogsmark	43,68	75,6
Skogsimpediment	8,85	15,3
Betesmark	0,11	0,2
Annan mark	5,11	8,9
<b>Summa:</b>	<b>57,75</b>	

### Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal ha	%	Virkesförråd m3sk	%
PG	26,24	60,1	6426	67,6
PF	0,74	1,7	253	2,7
NO	16,69	38,2	2821	29,7
<b>Summa:</b>	<b>43,67</b>		<b>9500</b>	

Medelbonitet: 6.0 m3sk/ha

### Virkesförråd per trädslag

Trädslag	m3sk	%
Tall	5365	56,5
Gran	2534	26,7
Björk	1360	14,3
Ölöv	240	2,5
<b>Summa:</b>	<b>9499</b>	

### Skogens fördelning på åldersklasser

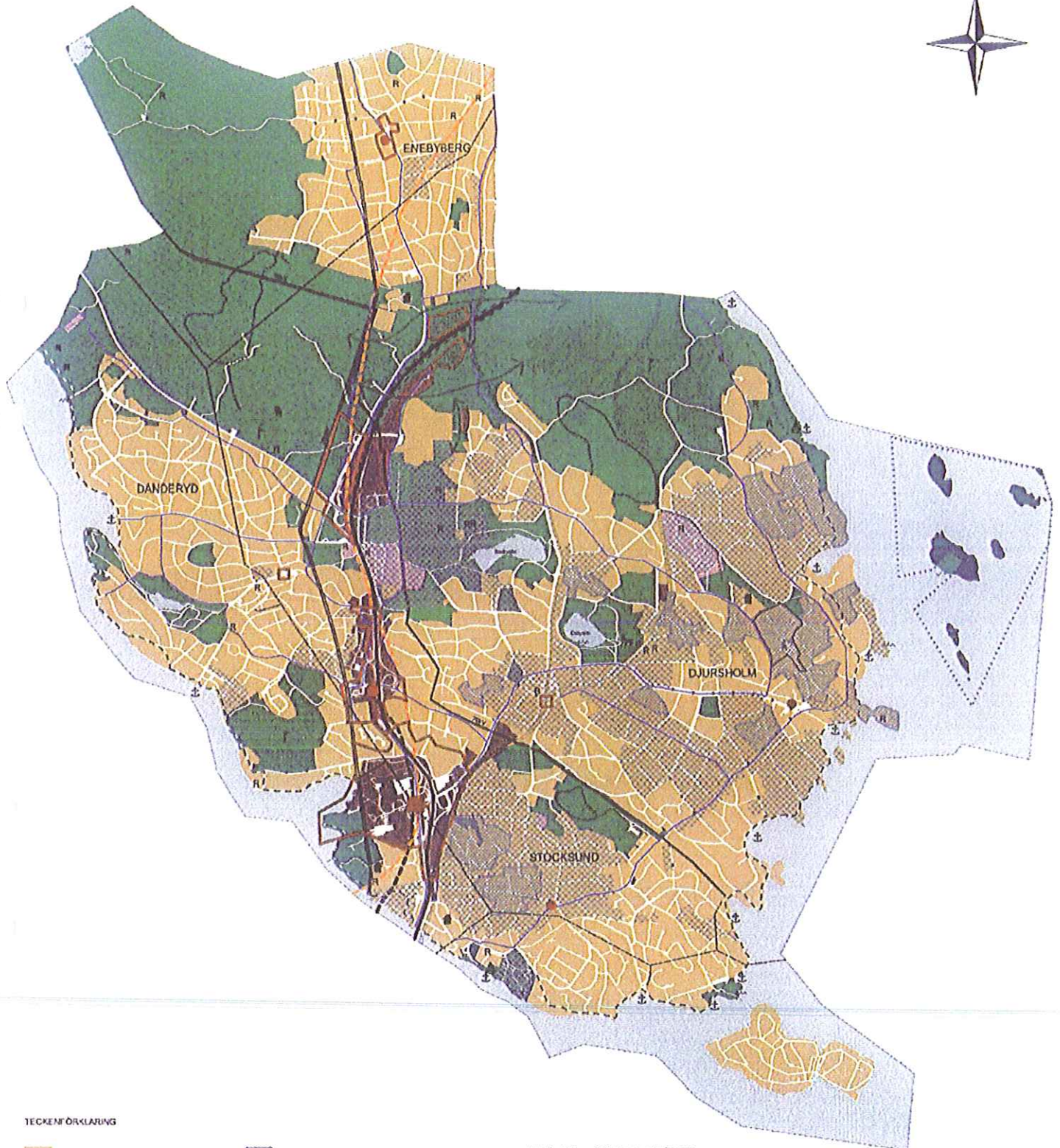
Aldersgrupp	Areal ha	%
40-49	5,87	13,4
50-59	9,34	21,4
70-79	1,94	4,4
90-99	9,84	22,5
110+	16,69	38,2
<b>Summa:</b>	<b>43,68</b>	

2009-03-31

Avdelnings- nummer	Ägosl. Skikt		Areal total ha	Areal prod. ha	Alder SI	Virkes- förråd m3sk/ha	Virkes- förråd m3sk	Mål- klass	Träd- slag	Trädsl.- andel %	Diam. cm
659050-162537	Skog	Prod.	5,85	5,16	146 G22	51 90 17	265 462 90	NO	Tall Gran Björk	32 57 11	36 30 27
659058-162534	Imp		0,42								
659062-162550	Imp		0,78								
659070-162531	Imp		0,88								
659071-162524	Skog	Prod.	1,08	1,08	42 G22	137	148	PG	Björk	100	17
659076-162550	Skog	Prod.	5,89	5,46	94 G24	147 118 47	806 644 255	PG	Tall Gran Björk	47 38 15	29 25 22
659087-162559	Skog	Prod.	9,63	8,69	155 T22	59 95 13	516 826 110	NO	Gran Tall Björk	35 57 8	26 37 22
659088-162526	Imp		3,85								
659090-162549	Imp		0,42								
659093-162563	Imp		0,99								
659103-162532	Imp		0,28								
659105-162572	Imp		0,31								
659108-162524	Skog	Prod.	0,74	0,74	92 G26	62 204 5 69	46 152 3 51	PF	Björk Gran Ölöv Tall	18 60 1 21	25 28 27 30
659111-162599	Betes		0,11								
659114-162583	Skog	Prod.	2,84	2,84	143 T24	118 69 8	336 195 22	NO	Tall Gran Björk	61 35 4	40 28 22
659125-162545	Skog	Prod. Frötr.	5,24	4,79	46 T22 107	118 52 2 2	563 250 10 10	PG	Tall Björk Björk Tall	69 31 50 50	20 17 29 37
659131-162580	Skog	Prod.	10,28	9,34	50 T22	25 164	236 1528	PG	Ölöv Tall	13 87	18 22
659140-162537	Skog	Prod.	3,87	3,63	91 T26	249 17 102	905 60 371	PG	Tall Björk Gran	68 4 28	33 27 29
659140-162598	Annat		0,43								
659144-162568	Imp		0,57								
659146-162575	Annat		0,43								
659147-162559	Imp		0,35								
659148-162544	Skog	Prod.	1,94	1,94	76 G24	101 191 38	196 370 75	PG	Gran Björk Tall	30 58 12	28 22 36
659154-162543	Annat		0,56								
<b>Summa:</b>			<b>57,75</b>	<b>43,68</b>			<b>9501</b>				

# ÖVERSIKTSPLAN -05 FÖR DANDERYDS KOMMUN

## UTSTÄLLNINGSVERSION



TECKENFÖRKLARING

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Bebyggelseområde</li> <li> Arbetsplatser</li> <li> Kommuncentrum/kommundelscentrum</li> <li> Utvecklingsområde</li> <li> Pågående detaljplanering</li> <li> Trafikknutpunkt</li> <li> Specialbostäder</li> <li> Kyrkligt ändamål</li> <li> Framtida kyrkligt ändamål</li> <li> Grönområde</li> <li> Naturreservat</li> <li> Regionalt kretsområde</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Sport och frid</li> <li> Studerade ekologiska spridnings samband</li> <li> A16</li> <li> Värdeluta gång- och cykelsåk</li> <li> Rikstjänste för kulturmiljösvärden</li> <li> Bevarandekområden enligt Kulturmiljöhandboken</li> <li> Utredningsområde kulturmiljösvärd</li> <li> Fomlona</li> <li> Väg av rikstjänste, E18</li> <li> Reservat för breddning av E18</li> <li> Tunnelbanan</li> <li> Rastlagstana</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Idkälla E18 tunnelstogd ny pendeltågsgrän</li> <li> Kraftledning</li> <li> Klappalunnen</li> <li> Vånga cykelförbindelser</li> <li> Reservat för regionalt cykelsåk</li> <li> Golfbana</li> <li> Ridsläggnng</li> <li> Båuppläggnng</li> <li> Badplats</li> <li> Småbåtshamn</li> <li> Eijussåk</li> </ul> |
|--|--|--|

0 1000 2000 Meter