

Marknadsvärde

Berga gård i Danderyds kommun

1,5 miljoner kronor

Stockholm den 20 juni 2016

Lars Westin och Erik Lundholm



STOCKHOLMSBRYGGAN FASTIGHETSEKONOMI AB

VASAGATAN 15-17, SE-111 20 STOCKHOLM

TELEFON 08-545 25 990

stockholm@bryggan.se

ORG.NR 556484-4628

MALMÖBRYGGAN

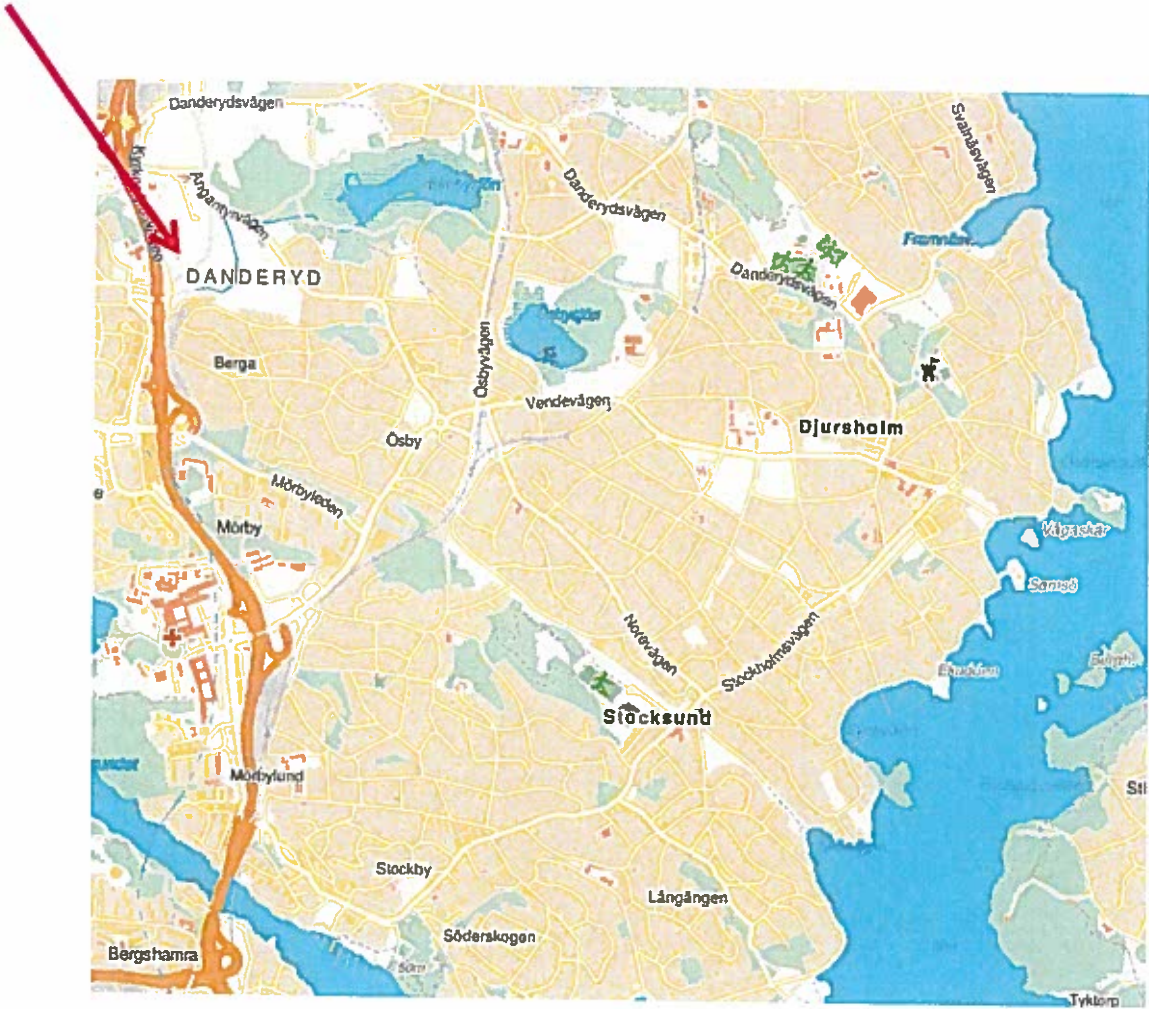
TELEFON 040-17 09 49

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

NORRBRYGGAN

TELEFON 023-125 00





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. UPPDRAG	1
2. GÄLLANDE PLAN	2
3. PLANLÄGET IDAG	3
4. BYGGNADERNA	3
5. VÄRDERINGSPRINCIPER	5
6. ORTSPRISANALYS	6
7. VÄRDEBEDÖMNING	6



1 UPPDRAG

Av Danderyds kommun genom exploateringschef David Grind har Bryggan fått i uppdrag att värdera fastigheten Berga Gård. Fastigheten är idag en bebyggd öppen gräsyta. Fastigheten är under avstyckning och planeras omfatta den orange färgade delen på plankartan (se sid 2).

Värdebidpunkten är i juni 2016.

Underlag

- Ortsprisinformation
- Utdrag fastighetsdata
- Plankarta med bestämmelser

Besiktning av fastigheten har gjordes av Erik Lundholm 2016-05-26.

Nuvarande fastighet är en stor samlingsfastighet som heter Danderyd 2:1 innefattande gatu och parkmark mm. Fastigheten är på över 1,2 miljoner kvm.

DANDERYD 2:1

ÄGARE
DANDERYDS KOMMUN
Köparensbrev nr: SÄMRE 3. SÄMRE 3.1

ÄGARE BEFATT
69 år 5 månader
1947-01-09

AREA
6 023 m²
02 In. Industri

TAXERINGSVÄRDE
52 664 SEK

TYP/COGS
420, 220, 310 +
Ej % 420

UPPLÄTTELSEFORM
Äganderätt

All information | **Ägare** | **Taxering** | **Marknadsinformation** | **Lägenheter** | **Karta**

Allmant

Kommun Danderyd 1947-01-09	Distrikt Danderyd	Adresser BERGA GÅRD Via Per (A)
Upplättelseform Äganderätt	Tomträttsavgift (SEK/år) 0	Tomträttsavgift skuldsättning 1 216 979

Källa: Samtrafik.se

Ägare

Legtärns ägare	Org. Nr.	Äger (%)	Fångesdag	Köpskilling (SEK)
DANDERYDS KOMMUN	2120000125	100	1947-01-09	0

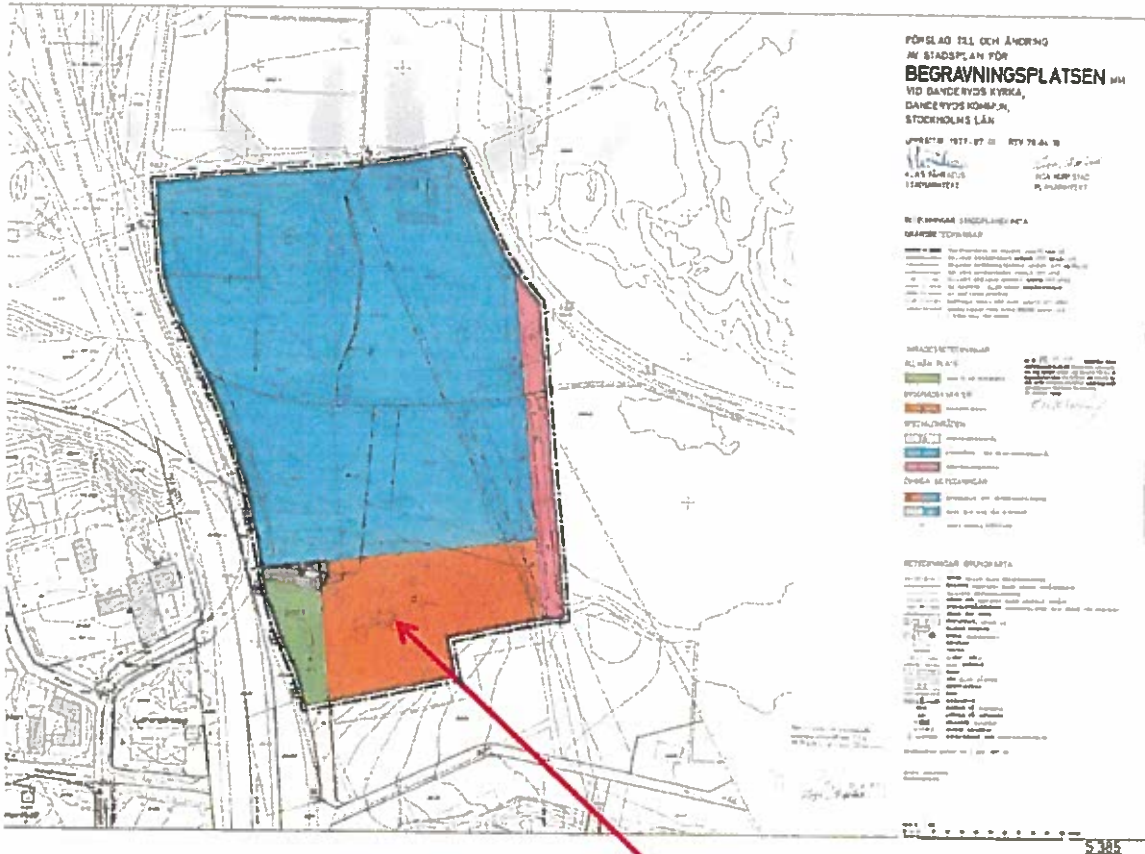
Källa: Samtrafik.se



2 GÄLLANDE PLAN

Gällande plan är från 1978 och anger kulturreservat för den aktuella delen.

Plankarta över området



Berga Gård

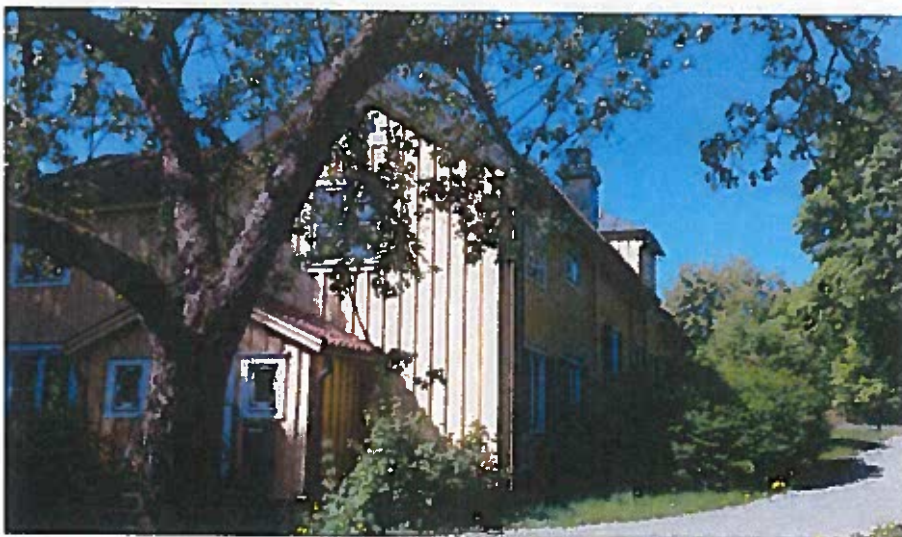
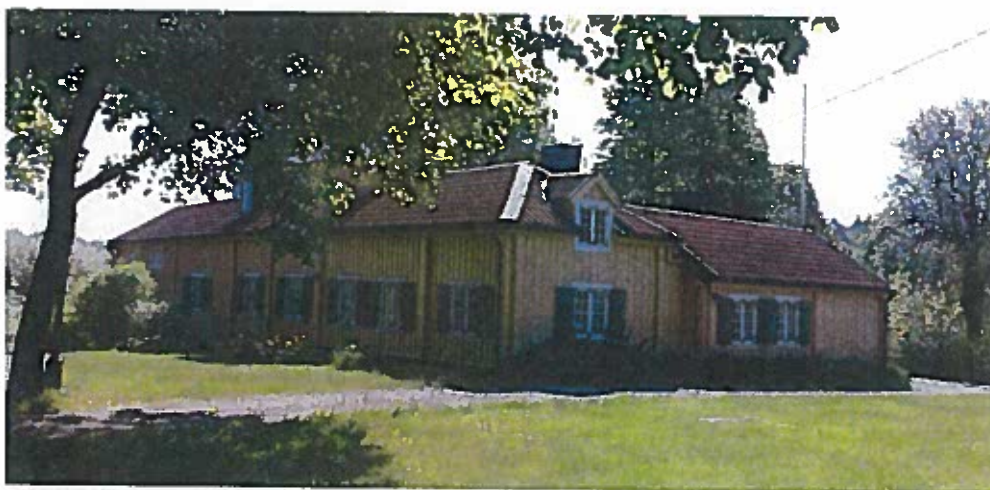


3 PLANLÄGET IDAG

Då planen idag markerar det aktuella området med ett stort Q och kallar området kulturresevat innebär detta att området är väl skyddad mot alla slags förändringar. Huset har tidigare varit uthyrt till bostad och här har drivits festlokal i kommunens regi. Någon ny uthyrning till boende planeras inte men tänkbara hyresgäster är kontor, café mm.

4 BYGGNADERNA

I underbar parkmiljö finns här en mycket vacker äldre gårdsbyggnad. Byggnaden är delvis i två plan och uthyrningsbar yta uppskattas på de delvis ofullständiga kartmaterial vi erhållit till 160 kvm. Vissa av ytorna på övervåningen har begränsad våningshöjd. På den tilltänkta tomten finns och två förrådsbyggnader och en jordkällare. Bytorna uppskattas till cirka 50 kvm med ringa uthyrningsvärde.





Jordkällare



Ett av två uthus



Fig. 1. Planlösning.

Planlösning undervåningen.

5 VÄRDERINGSPRINCIPER / VÄRDERINGSMETODER

Värderingsprincip	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Metod	Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys, där jämförelser görs med försäljningar av liknande objekt. I första hand bör värdebedömningen av en byggrätt baseras på erlagda priser för andra liknande byggrätter.



5 ORTSPRISANALYS – Kontorshyror i Norrort

Att få fram relevanta jämförelsehyror på ett objekt som detta är svårt. Läget i den lummiga parken är unikt men fastigheten är mycket bullerstörd från motorvägen. Fastigheten är vidare kultur märkt och omfattande förändringar och ingrepp är säkert omöjliga. Vi väljer därför att själva med vår underliggande erfarenhet uppskatta en rimlig hyra. Undertecknande bedömer en marknadshyra på objektet till 1 000 kr/kvm och år.

6 SAMMANFATTANDE VÄRDE BEDÖMNING

Då uppskattad uthyrningsbar yta är 160 kvm och svåruthyrda bi ytor är cirka 50 kvm uppskattas möjlig hyresintäkt till 160 000 kr/år. Drift och underhåll uppskattas till 400 kr per kvm och överskottet blir då 96 000 kr/år. Ett rimligt avkastningskrav bedömes i detta fall vara 7 % och detta ger ett värde på 1 371 000 kronor vilket beaktad biytor avrundas uppåt till 1,5 miljoner kronor.

Marknadsvärdet bedöms till **1,5 miljoner kronor**.

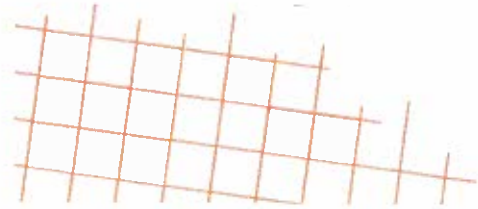
Stockholm den 2016-06-20

Bryggan Fastighetsekonomi

Lars Westin
Auktoriserad fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Erik Lundholm
Civilingenjör Lantmäteri

Bilaga utdrag fastighetsregistret



038 Allmän+Taxering 2016-06-13

Fastighet

Beteckning Danderyd Danderyd 2:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-12-08	Senaste ändringen i Inskrivningsdelen 2013-12-02	Aktualitetsdatum i Inskrivningsdelen 2016-06-09
Nyckel: 010219979			
Distrikt Danderyd	Distriktskod 215030		

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 0696
Lantmäteriförrättning pågår	13 2708
Lantmäteriförrättning pågår	14 1630
Lantmäteriförrättning pågår	14 2260
Lantmäteriförrättning pågår	15 0077
Lantmäteriförrättning pågår	15 0687
Lantmäteriförrättning pågår	15 2092

Adress**Adress**

Enebybergsvägen (6)

Enebybergsvägen 2-4
182 36 DanderydUgglebacken 2
182 37 DanderydBerga Gård
182 53 Danderyd**Läge, karta**

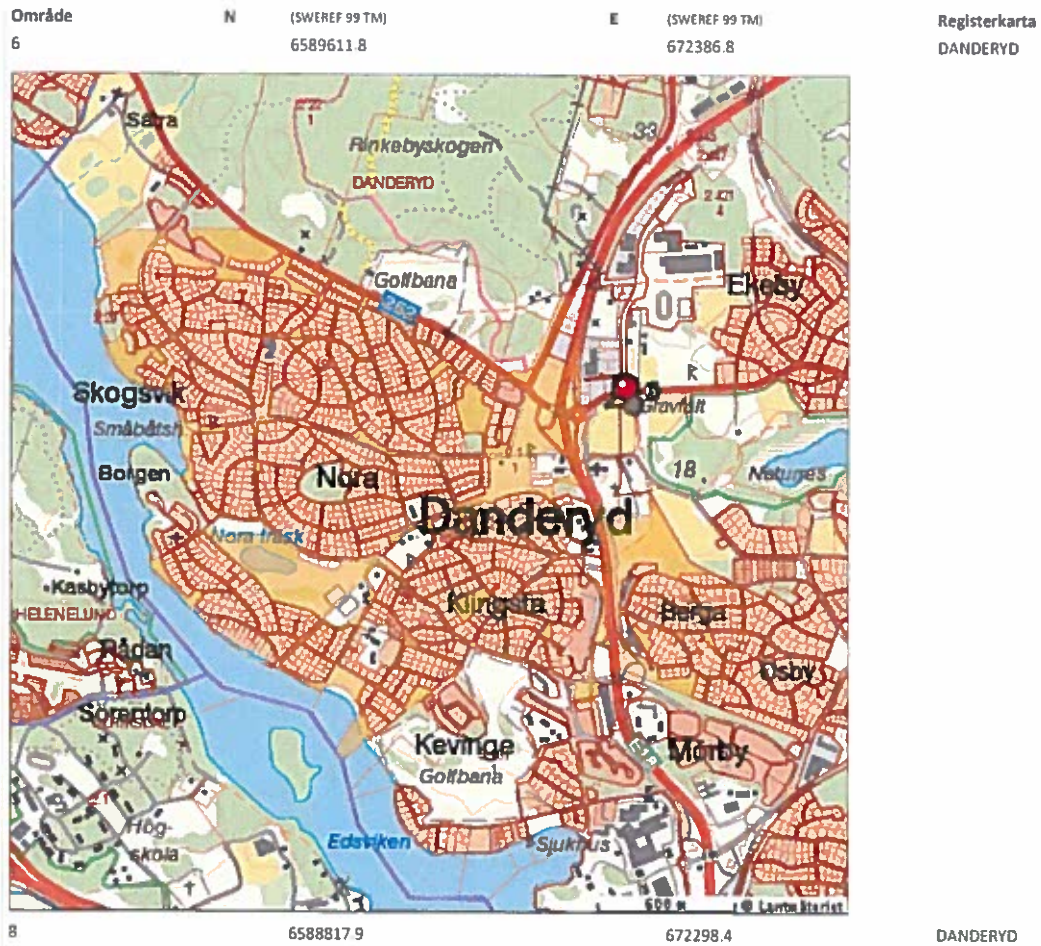
Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6589366.3		671993.1	DANDERYD



Registerkarta

DANDERYD





Areal			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	121 6979 kvm	121 6979 kvm	
Anmärkning:	Ej arealredovisat vattenområde(akt 0162-87/8)		
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0126	1/1	1947-01-22	203
Danderyds Kommun			
Ekonomiavdelningen			
Djursholms Slott			
182 63 Djursholm			
Köp (även transportköp): 1947-01-09			
Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkning: Anmärkning 90/6056			
Anmärkning: Id nummer kompletterat 84/56210			
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1946-04-17	28108
2	Avtalsservitut kraftledning	1979-11-14	15226
3	Avtalsservitut kraftledning	1983-07-25	35737
4	Avtalsservitut kraftledning	1984-05-23	23530
5	Avtalsservitut kraftledning	1987-06-29	26264
6	Avtalsservitut kraftledning	1987-06-29	26265
7	Avtalsservitut kraftledning	1987-06-29	26271
8	Avtalsservitut kraftledning	1987-06-29	26272
9	Avtalsservitut kraftledning	1987-06-29	26273
10	Avtalsservitut kraftledning	1987-06-29	26274
11	Nyttjanderätt ledningar	2003-06-06	27290
12	Avtalsservitut väg, parkering	2010-08-19	28392
Anmärkning:			
Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 12/7801			
13	Avtalsservitut kraftledning	2013-12-02	39902
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-18/17.1
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-18/17.2
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-29/93.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-29/744A.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-29/744B.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/1368.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/137.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/138.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/175.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/176.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/294.1
	Beskrivning: Villa och årlig avgäld		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-31/333.1