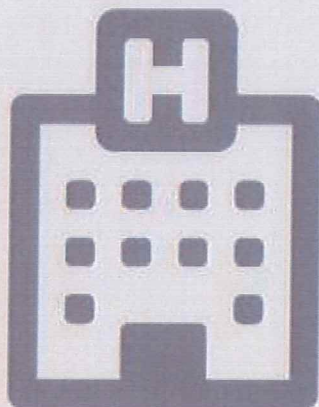




Marknadsvärdering



Marknadsvärdering – Fastighet

Naffentorpsvägen 71 218 47 Bunkeflostrand

Objektskategori	Kommersiell	Objektstyp	Industri
Fastighetsbeteckning	MALMÖ FLOSTRAND 10:9	BUNKE- Län	Skåne
Kommun	Malmö	Tomtareal/mark	20 887 m ²
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet	Taxeringsvärde byggnad	8 332 000 SEK
Taxeringsvärde mark	4 544 000 SEK	Summa taxeringsvärde	12 876 000 SEK
Värdeår	1995	Taxeringsår	2021
Taxeringsvärdet är	Fastställt		

Syfte med värderingen

Marknadvärde på fastigheten

Beskrivning av närområdet

Närområdet består av jordbruksfastigheter och hästgårdar

Fastighetsbeskrivning

Fastigheten är belägen på jordbruksmark enligt Malmö kommuns Översiktsplan. Här är inte kommunalt vatten eller avlopp (se bilaga 1 Utdrag från Lantmäteriet)

Beskrivning byggnad

Det finns ett flertal byggnader som är uppförda på tomten, samtliga byggnader är i synnerligen dåligt skick. De används för lager, lättare tillverkning och som bostäder. (se bilaga 2 benämnd Platsbesök)

Ekonomiska förutsättningar

Det finns ett flertal hyresgäster som antingen bebor lägenheterna eller som hyr lagerbyggnaderna/förråden, men det saknas skriftliga hyresavtal, vilket inte är ett normalt förhållningssätt.

Ett notera så föreligger det ett " Löpande vite " på fastigheten, vilket innebär att vitesföreläggandet inte förviner vid ett eventuellt ägarebyte.

Rättsliga förutsättningar

Byggnaderna som är uppförda på marken är uppförda utan bygglov, detta gäller i stort sett alla byggnader utom den gamla gårdsbyggnaden. Samtliga byggnader har vitesföreläggande att antingen rivas eller ett förbud att det inte får förekomma att de används såsom bostäder.

Här föreligger två beslut från Malmö kommun , varav ett är att äldre byggnader skall borttagas och ett beslut om byggsanktionsavgifter för de nyare byggnaderna. Det andra beslutet om byggsanktionsavgifter kan innebära att de aktuella byggnaderna behöver borttagas.

Båda ovannämnda beslut har överklagats av fastighetsägaren men överklagandena har avslagits i Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen. Dessa beslut har sedan överklagats till Mark- och miljööverstolen som ännu inte har avgjort ifall det finns skäl till att lämna prövningstillstånd.

Miljöaspekter

Det finns en uppbar risk att marken är förorenad på grund av det verksamhet som förekommer eller har förekommit på fastigheten.

Grundläggande bedömning

Nedan angivet värde grundar sig på det som jag har angivet ovan. Det enda som har ett värde är den gamla gårdsbyggnaden som skulle kunna totalrenoveras och byggas om till en normal bostad samt marken på 20.887 kvm. Men man får inte bortse ifrån vad kostanden för att riva/borttaga övriga byggnader samt en eventuell marksanering

Övriga faktorer som påverkat marknadsvärdet

I och med att det inte finns en detaljplan för området så är detta till nackdel för fastigheten. I övrigt notera vad jag har skrivet ovan samt bilderna på byggnaderna

Bedömningsskalan är Dåligt - Mindre Gott - Normalt - Bra - Mycket bra

Fastighetens skick	Dåligt	Läge i området	Normalt
Områdets allmänna utveckling	Normalt	Värderingstidpunkt	2023-09-29

Marknadsvärdering

Spridning +/-

TVÅ MILJONER KRONOR

2 000 000 SEK


500000

Beställare

Advokat Glenn Brorström

Namnteckning

2023-10-09



Håkan Sköld, Fastighetsmäklare
070-538 05 39 hakan.skold@erasweden.com

MALMÖ BUNKEFLOSTRAND 10:9

Utdragsdatum 2023-10-09

Fastighet MALMÖ BUNKEFLOSTRAND 10:9
Godkänd FR: 2009-11-13
Godkänd IR: 2023-05-24
Beräknat aktualitetsdatum IR: 2023-10-06
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Distrikt Bunkeflo

Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning
	M-BUNKEFLO NAFFENTORP 10 9	1982-03-01	1280K-1/1982

Ursprung MALMÖ NAFFENTORP 10:2

Adress Naffentorpsvägen 71 21847 Bunke- flostrand Kommundel: Malmö

Areal Land: 20 887 kvm Vatten: - kvm Totalt: 20 887 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6157037.6	370442.6	-

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Hemmansklyvning	1912-07-01	12-BUN-80
	Gränsbestämning	1937-07-23	12-BUN-156
	Fastighetsreglering	1982-08-27	1280K-119/1982

Avskild mark MALMÖ NAFFENTORP 10:16
MALMÖ NAFFENTORP 22:1
lotten har ingått i sammanläggning och avskilts från samfällighet vari stamfastigheten har andel (FRÅN SAMF, DEL AV)
MALMÖ NAFFENTORP 21:1
lotten har ingått i sammanläggning och avskilts från samfällighet vari stamfastigheten har andel (FRÅN SAMF, DEL AV)
MALMÖ NAFFENTORP 24:1
lotten har ingått i sammanläggning och avskilts från samfällighet vari stamfastigheten har andel (FRÅN SAMF, DEL AV)
MALMÖ NAFFENTORP 23:1
lotten har ingått i sammanläggning och avskilts från samfällighet vari stamfastigheten har andel (FRÅN SAMF, DEL AV)

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Förmån	Officialservitut	Avlopp	1280K-119/1982.1
	Last	Officialservitut	Vattenledning	1280K-119/1982.2
	Förmån	Officialservitut	Väg	1280K-119/1982.3
Planer och bestämmelser	<i>Inga planer eller bestämmelser kunde hittas.</i>			
Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	559117-8867 Naffentorps Företagsby Ab Naffentorpsvägen 71 21847 Bunkeflostrand Andel: 1/1	2017-10-30	D-2017-00552578:1	
	Köp 2017-10-13, Andel: 1/1 Köpeskilling 14 700 000 SEK Avser hela fastigheten	2017-10-30	D-2017-00552578:1	
Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	<i>Lagfaren ägare</i> Nilsson Jan-Inge Almlunda 21847 Bunkeflostrand	2010-02-04	10/2307	
	Köp 2010-02-01, Andel: 1/1 Köpeskilling 7 450 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1	2010-02-04	10/2307	
	<i>Lagfaren ägare</i> Markiewicz Dymitr C/O JERZY MARKIEWICZ BOKGATAN 9 SVERIGE	1995-07-28	95/11953	
	Köp 1995-07-26, Andel: 1/1 Köpeskilling 3 100 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1	1995-07-28	95/11953	
	<i>Lagfaren ägare</i> Frostbrant Vandy Gudrun Adress saknas	-	80/410	
	Köp 1980-03-14, Andel: 1/2 Överlåten andel: 1/2		80/410	
	<i>Lagfaren ägare</i> 556676-0749 Corineus Vallen Aktiebolag Stortorget 29 21134 Malmö	2006-10-09	06/33429	

Köp 2006-06-15, Andel: 1/1
 Köpeskilling 7 500 000 SEK
 Avser hela fastigheten
 Överlåten andel: 1/1

2006-10-09 06/33429

Lagfaren ägare
 Frostbrant Nils Allan
 Adress saknas

- 80/409

Köp 1980-03-14, Andel: 1/2
 Överlåten andel: 1/2

80/409

Inteckningar

Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
1	6 750 000 SEK	2006-10-09	06/33441	
2	800 000 SEK	2014-04-17	14/6286	
3	2 850 000 SEK	2014-10-20		D-2014-00427293:1
4	2 600 000 SEK	2017-03-10		D-2017-00106186:1
5	600 000 SEK	2017-10-30		D-2017-00552578:2
6	921 000 SEK	2018-04-12		D-2018-00160342:1 Skriftligt pantbre
Antal sökta inteckningar: 6		Summa: 14 521 000 SEK		

Anteckningar

Typ	Inskr.dag	Akt
Förbud FÖRBUD ATT FR.OM.9 MÅNAD EFTER DELGIVNING SLÄPPA UT SPILLVATTEN FRÅN WC OCH BDT(543:04477-2011)	2013-06-11	
Föreläggande Föreläggande att ta bort upplag, plank byggbodas, container och tillbyggnader på fastigheten (SBN-2016-460 § 162) (Frist: 3 mån från delgivning)	2016-11-03	D-2016-00505619:1
Förbud Förbud att släppa ut spillvatten från WC och BDT från fastigheten (MN-2018-06503) (Löpande vite), (Frist: 12 månader från delgivning)	2018-07-13	D-2018-00361248:1
Föreläggande Föreläggande att ta bort byggnader, tillbyggnader, upphöra att använda utrymmena som bostad samt ta bort bostadsinredning (Löpande vite), (Frist: sex månader från att beslutet vunnit laga kraft)	2022-02-07	D-2022-00050099:1

Taxering

Taxeringsenhet: 433 - Industrienhet annan övrig byggnad

Id för tax.enhet:	143351-4	Markvärde:	1 315 tkr
Taxering genomförd:	2019	Byggnadsvärde:	741 tkr
		Summa taxvärde:	2 056 tkr
		Areal:	13 151 kvm

Del av registerfastighet

Värderingsenheter**Industrimark**

Tax.värde:	1 315 tkr	Riktvärde byggrätt:	- kr/kvm
Areal:	13 151 kvm	Byggrätt ovan mark:	- kvm
Riktvärdesomr:	1 280 002		

Lager värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	503 tkr	Klassificering std:	Enkla
Yta:	524 kvm	Saneringsmogen:	-
Nybyggnadsår:	1980	Om/tillbyggnadsår:	-
Värdeår:	1980		

Tax.värde:	238 tkr	Klassificering std:	Enkla
Yta:	316 kvm	Saneringsmogen:	-
Nybyggnadsår:	1970	Om/tillbyggnadsår:	-
Värdeår:	1970		

Taxering

Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Id för tax.enhet:	143349-4	Markvärde:	2 317 tkr
Taxering genomförd:	2022	Byggnadsvärde:	5 262 tkr
		Summa taxvärde:	7 579 tkr
		Areal:	7 570 kvm

Del av registerfastighet

Värderingsenheter**Hyreshusbyggnad lokaler**

Tax.värde:	381 tkr	Hyresintäkter:	112 tkr/år
Lokalyta:	181 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1930	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1930		
Placerad på:	20066133		

Tax.värde:	541 tkr	Hyresintäkter:	159 tkr/år
Lokalyta:	208 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1935	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1935		
Placerad på:	20066131		

Tax.värde:	536 tkr	Hyresintäkter:	153 tkr/år
Lokalyta:	316 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1952	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1952		
Placerad på:	20096044		

Hyreshusmark lokaler

Tax.värde:	416 tkr	Byggrätt ovan mark:	379 kvm
Riktvärde:	1 100 kr/kvm	Riktvärdesomr:	1 280 002
Placerad på:	20 096 044		

Tax.värde:	275 tkr	Byggrätt ovan mark:	250 kvm
Riktvärde:	1 100 kr/kvm	Riktvärdesomr:	1 280 002
Placerad på:	20 066 131		

Tax.värde:	238 tkr	Byggrätt ovan mark:	217 kvm
Riktvärde:	1 100 kr/kvm	Riktvärdesomr:	1 280 002
Placerad på:	20 066 133		

Hyrehusbyggnad bostäder

Tax.värde:	1 760 tkr	Hyresintäkter:	319 tkr/år
Bostadsyta:	287 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1929	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1929		
Placerad på:	20047476		

Tax.värde:	988 tkr	Hyresintäkter:	174 tkr/år
Bostadsyta:	158 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1930	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1930		
Placerad på:	20066133		

Tax.värde:	1 056 tkr	Hyresintäkter:	186 tkr/år
Bostadsyta:	208 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1935	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1935		
Placerad på:	20066131		

Hyrehusmark bostäder

Tax.värde:	610 tkr	Riktvärdeområde:	1 280 002
Byggrätt ovan mark:	359 kvm	Id.nr:	300 778 394
Riktvärde:	1 700		

Tax.värde:	442 tkr	Riktvärdeområde:	1 280 002
Byggrätt ovan mark:	260 kvm	Id.nr:	300 778 398
Riktvärde:	1 700		

Tax.värde:	336 tkr	Riktvärdeområde:	1 280 002
Byggrätt ovan mark:	198 kvm	Id.nr:	300 778 404
Riktvärde:	1 700		

Taxering

Taxeringsenhet: 220 - Småhusenhet, bebyggd

Id för tax.enhet:	143350-4	Markvärde:	912 tkr
Taxering genomförd:	2021	Byggnadsvärde:	2 329 tkr
		Summa taxvärde:	3 241 tkr
		Areal:	166 kvm

Del av registerfastighet

Värderingsenheter**Småhusbyggnad**

Tax.värde:	2 329 tkr		
Boarea:	212 kvm	Biarea:	- kvm
Total värdegr. yta:	212 kvm	Summa standardpoäng:	27
Tillbyggnadsyta:	- kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1995	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1995	Placerad på:	58101257
Typ av bebyggelse:	Friliggande		
Fastighetsrättsliga förh.:	Avstyckningsbar		

Småhusmark

Tax.värde:	912 tkr		
Areal:	166 kvm	Riktvärdeområde:	1 280 900
Antal lika:	1	Id nr:	58101257
Fastighetsrättsliga förh.:	Avstyckningsbar		
Typ av bebyggelse:	Friliggande		
Vatten:	Enskilt vatten året om		
Avlopp:	Enskilt avlopp		
Strand:	Ej strand (eller strandnära mer än 150 m)		

Anmärkningar

Jordregistersocken m.fl. Socken: Bunkeflo



datum: 2021-11-03 diariernr: SBN 2011-001834

PLATSBESÖK

Fastigheten: BUNKEFLOSTRAND 10:9

Ärendemening: Utredning om nybyggnad, tillbyggnad, inredande av ytterligare bostad, ändrad användning, upplag och plank.

Situationsplan

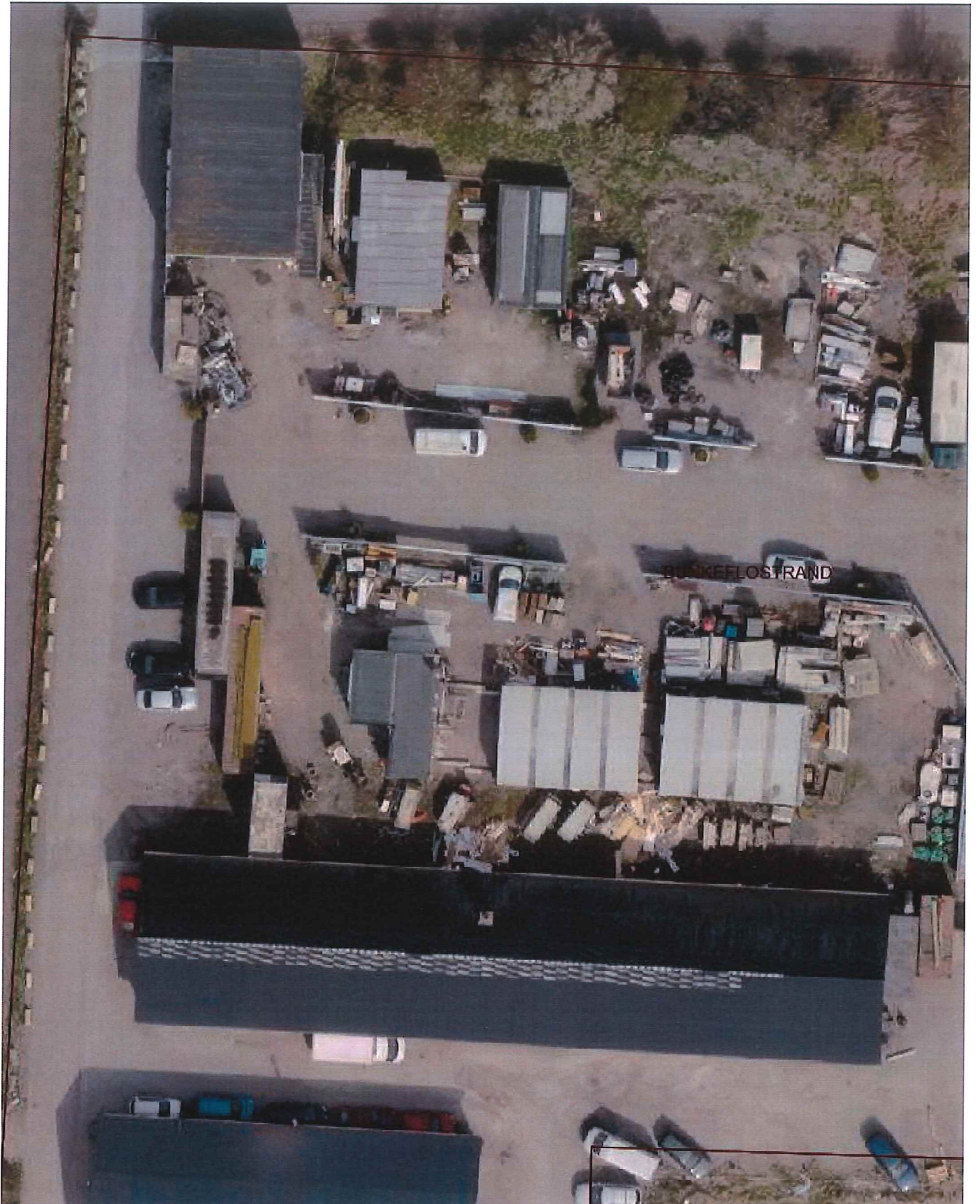


Situationsplan med markering av den aktuella fastigheten i rött.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret genomförde ett återbesök den 3 november 2021 inom fastigheten Bunkeflostrand 10:9 som en del av utredning SBN 2011-001834 samt som en del av kontorets uppsökande tillsyn. Besöket var inte bokad i förväg men representant, Jan-Inge Nilsson, för fastighetsägaren fanns på plats under besöket. Närvarade gjorde även miljöförvaltningen, Räddningstjänsten Syd, Kronofogden, Arbetsmiljöverket och Polismyndigheten.

Sida 1 av 16





Jag bifogar även platsbesöksanteckningen från besöket den 3 november 2021 där numrering används för byggnaderna. Stadsbyggnadskontoret har fattat två beslut, ett föreläggande (beslut PR 2022-0030) om att ta bort vissa byggnader förenat med löpande viten, och ett beslut om byggsanktionsavgifter (PR 2022-0031) för andra nyare byggnader. Även beslutet om byggsanktionsavgifter kan i nuläget innebära att de aktuella byggnaderna behöver tas bort (för att undvika flera sanktionsavgifter). Båda besluten har överklagats men överklagandena har avslagits i Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen. Båda har sedan överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som ännu inte har avgjort ifall det finns skäl att lämna prövningstillstånd.

Om något är oklart eller om du saknar någon information så är det bara att höra av dig.



Byggnader och anläggningar inom fastighetens norra del



Flygbild från 2020 med markeringar och numreringar av byggnader och plank som fanns vid tidpunkten för besöket inom den norra delen av fastigbeten. Röda och orangea samt gula markeringar är endast uppskattningar av utbredning och placering.



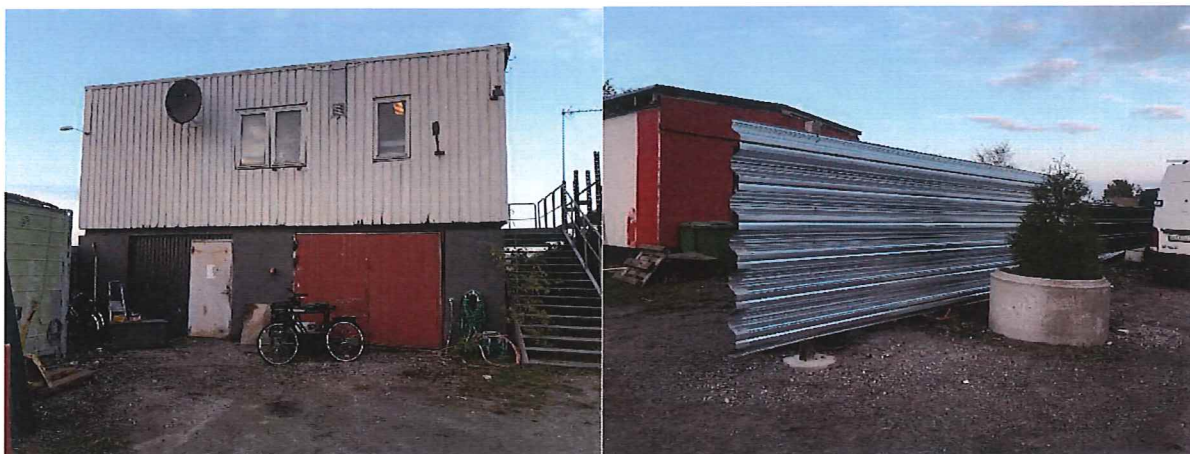
Bilder på plank P1 i form av trägrind. På den vänstra bilden syns även anslutande byggnad B3A i form av röd-svart container och på den högra bilden del av anslutande byggnad B12 i form av grön-svart container.



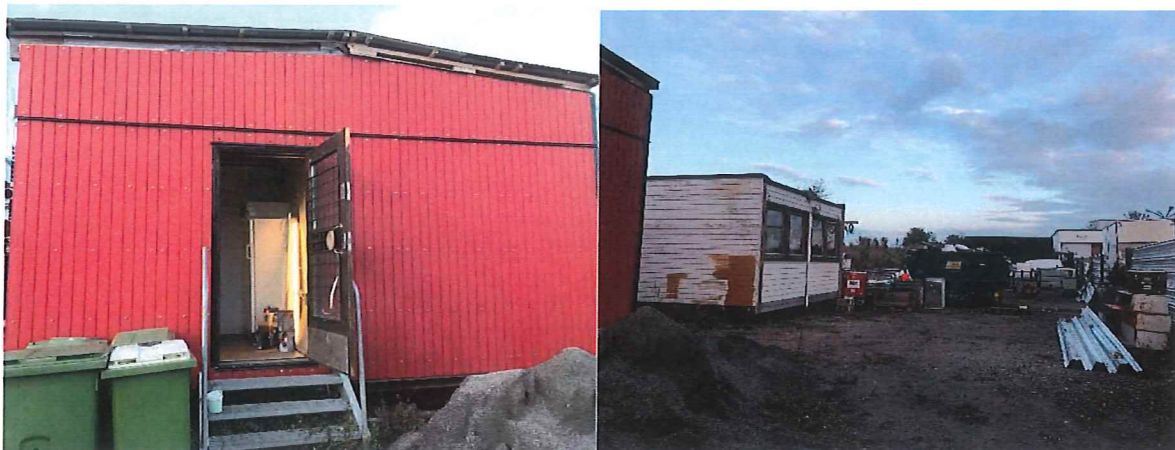
Bilder på plank P3 och P6. På den vänstra bilden syns även byggnad B3A i form av röd container, byggnad B11 med vit fasad och rött tak, i bakgrunden även byggnad B8 med tillbyggnader T3 och T4, samt även Byggnad B9.



Den vänstra bilden visar del av plank P6, plank P7 och plank P13. Den högra bilden visar plank P7. På båda bilder syns den större byggnaden B21 och den mindre byggnaden B5B i form av container.



På vänster bild syns byggnad B1 som användes som kontor samt del av byggnad B12 i form av grön-svart container. På höger bild syns byggnad B16 och del av plank P2.



Den vänstra bilden visar en ytterligare bild på byggnad B16. Den högra bilden visar en del av byggnad B16, byggnad B17, del av plank P2, plank P4 och plank P5, samt även tillbyggnad T3.



Den vänstra bilden visar ytterligare bild på byggnad B17 och den högra bilden visar både byggnad B16 och B17.



På vänstra bilden syns plank P5. På högra bilden syns plank P8 och plank P9 samt del av tillbyggnad T3.



Den vänstra bilden visar tillbyggnad T3, samt del av plank P9 och del av byggnad B8. Den högra bilden visar byggnad B8, samt del av tillbyggnad T4.



Den vänstra bilden visar byggnad B6 i form av en blå container samt plank P13. På den vänstra bilden syns även del av byggnad B9 och byggnad B5B och B21. Den högra bilden visar byggnad B4D samt del av byggnad B4C och byggnad B21.



På den vänstra bilden syns upplag placerat öster om byggnad B8. På den högra bilden syns byggnad B18 i form av en röd container, byggnad B19 i form av en orange-svart container, del av byggnad B9 och del av plank P10.



Den vänstra bilden visar insidan av byggnad B19, den svart-orangea containern som användes för förvaring. På den högra bilden syns plank P10 och plank P11, samt delar av byggnad B8, B18, B19 och B9.



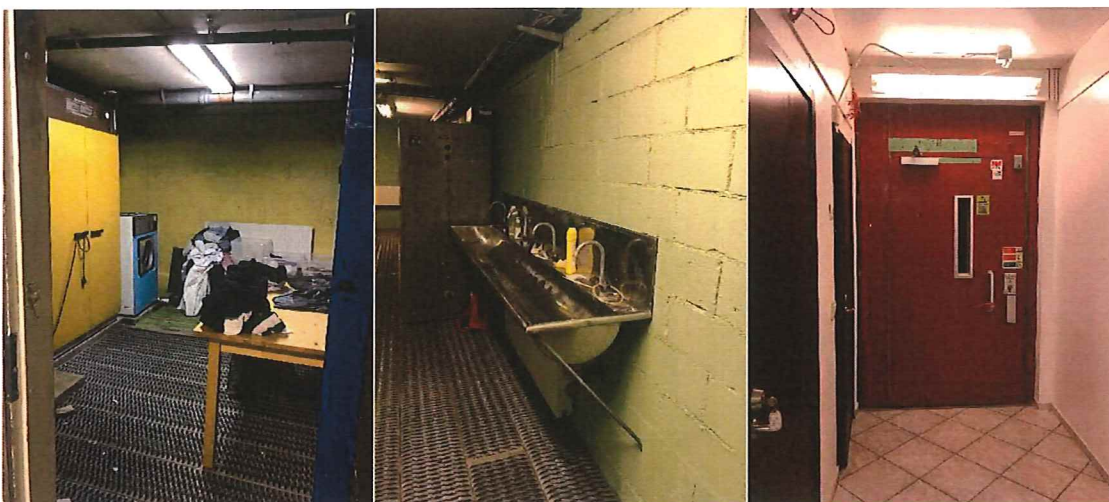
Den vänstra bilden visar upplag U, som numera huvudsakligen är lokaliserad öster om byggnad 8 och norr om byggnad B9. På den vänstra bilden syns även plank P10. Den högra bilden visar byggnad B20.



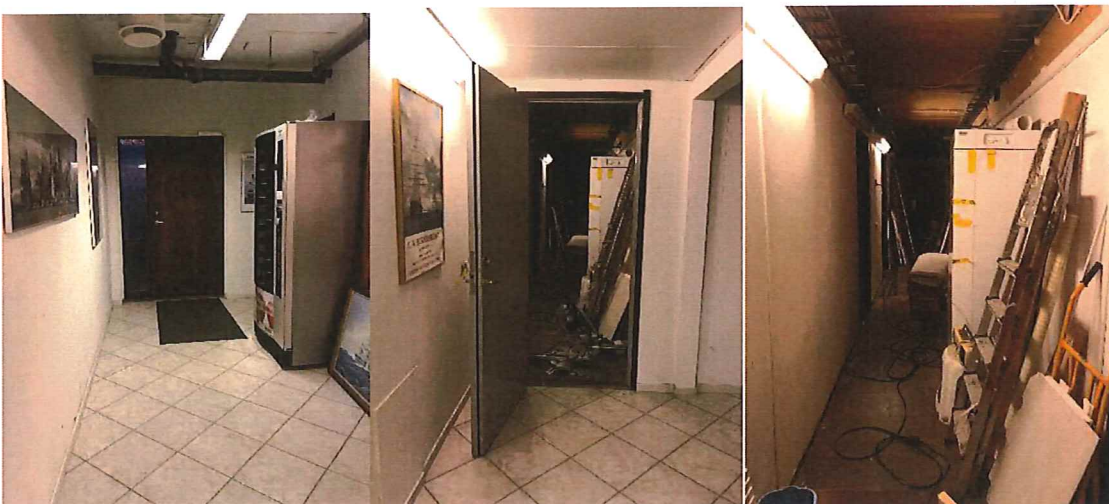
Bilderna visar byggnader B3B, B3C och B21. Byggnad B3C höll på att byggas om under besöket och skulle bli en DJ-booth/festlokal. Ombyggnationen hade pågått i ca 2 veckor och personen som hyrde byggnaden bodde på annan plats inom fastigheten. Byggnad B3C hade tidigare använts som förråd och ett fönster hade tillkommit.



Den vänstra bilden visar del av upplag U, samt del av byggnad B4A och del av byggnad B21. Den högra bilden visar byggnad B4A samt del av byggnad B11 till vänster på den högra bilden som byggs ihop med byggnad B4A.



Bilderna visar tvättstuga i källaren samt hiss inuti byggnad B9 som används som hotell.



Bilderna visar delar på bottenplan inuti byggnad B9 som användes för hotellverksamheten och som renoverades.



Bilderna visar korridor och boenderum i byggnad B9 som användes för hotellverksamhet.



Bilderna visar delar av gemensamma utrymmen för boende i byggnad B9.



Bilderna visar delar av gemensam köksutrymmen för de boende i byggnad B9.



Byggnader och anläggningar inom fastighetens södra del



Flygbild från 2020 med markeringar och numreringar av byggnader och plank som fanns vid tidpunkten för besöket inom den södra delen av fastigheten. Röd och gul för plank är endast en uppskattning av utbredning och placering.



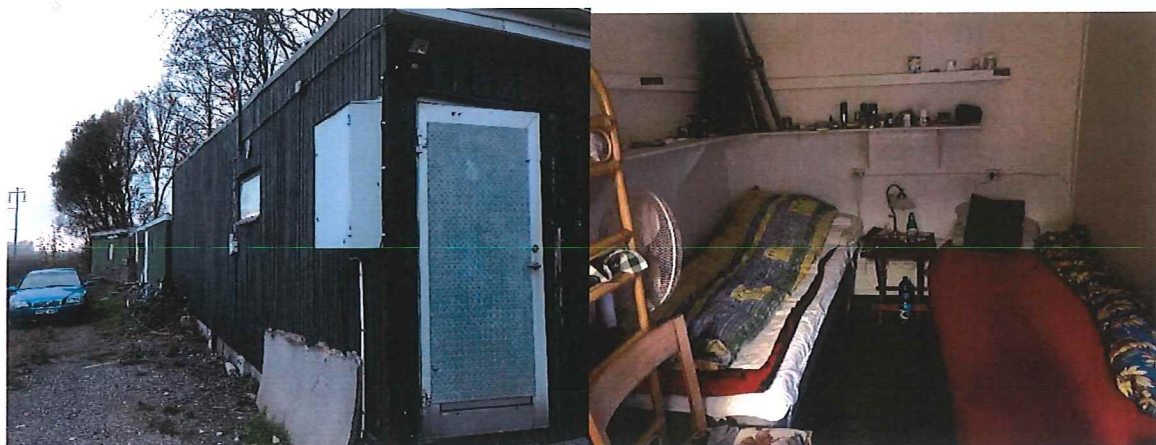
Bilderna visar plank P12 samt del av byggnad B28A.



På den vänstra bilden syns byggnad B10. På den högra bilden syns byggnad B29 samt byggnader B23 – 26.



Bilderna visar en närmare bild på byggnad B29 i form av en permanent uppställd busvagn. I busvagnen fanns bland annat en säng.



Den vänstra bilden visar byggnader B23, B24 och B25 i form av bodar. Den högra bilden visar sovrum inuti byggnad B23.



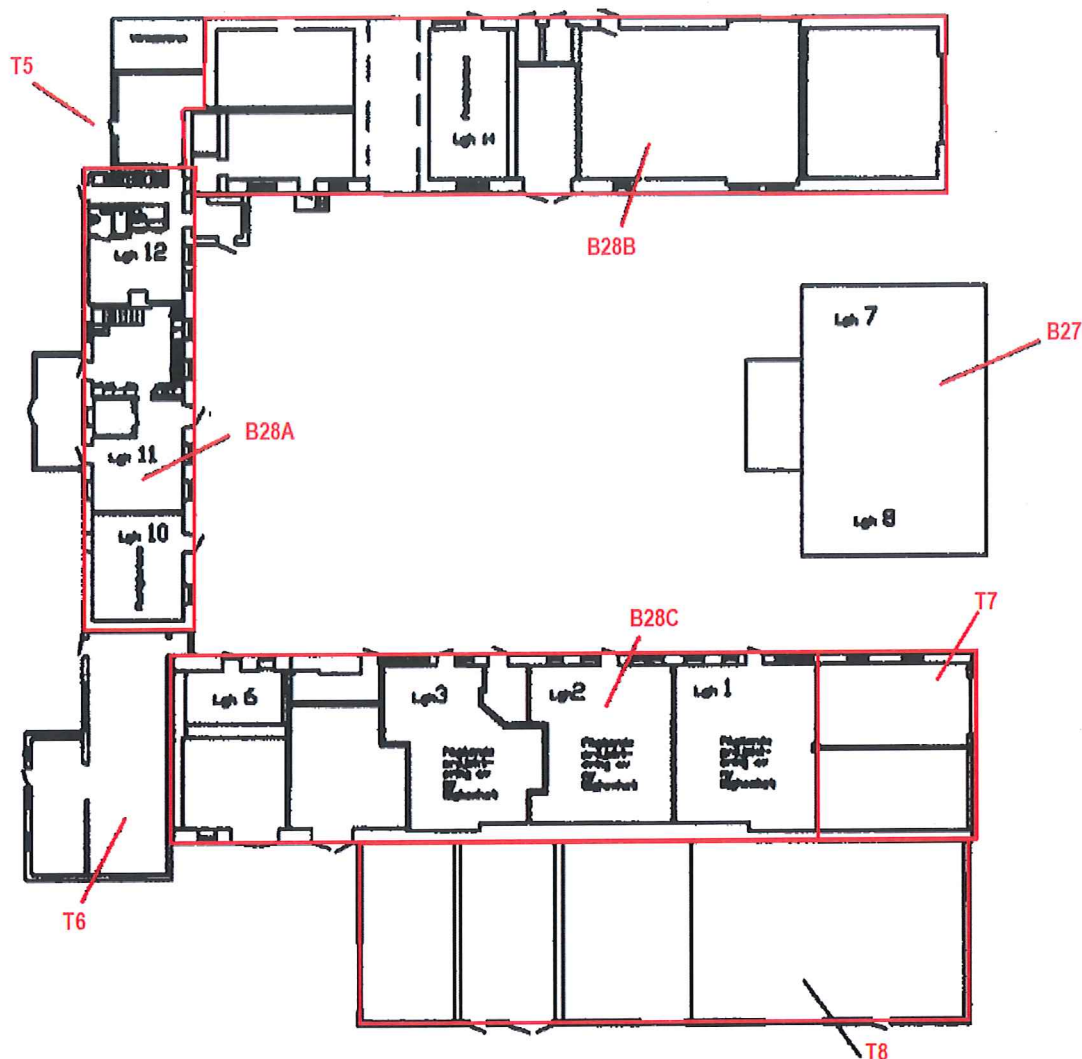
Den vänstra bilden visar köket och den högra visar badrum med tvätt- och torkmaskin inuti byggnad B23.



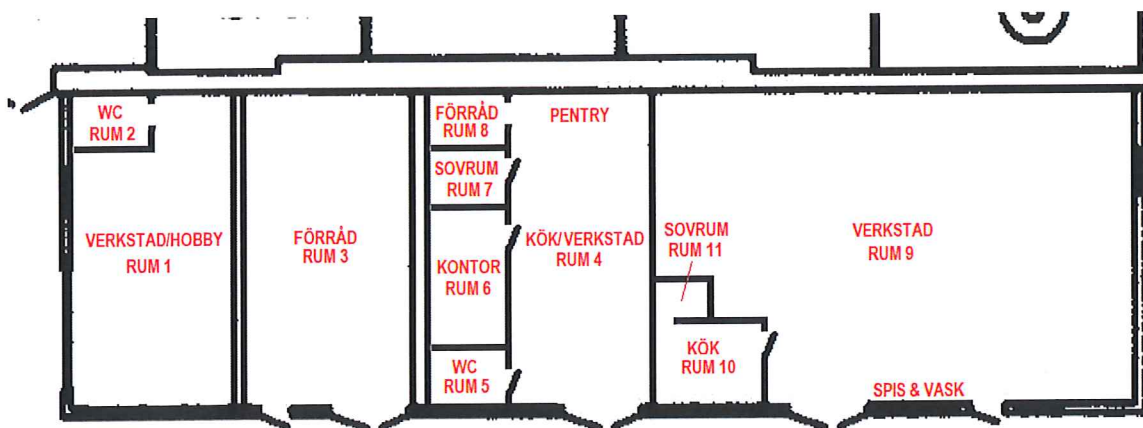
Den vänstra bilden visar kök och badrum inuti byggnad B24. Den högra bilden visar dusch inuti byggnad B24. Enligt boende hade bostaden funnits inom området i ungefär 4 år och byggnaden hade tidigare hyrts ut som boende.



Den vänstra bilden visar sovrum inuti byggnad B24. Den högra bilden visar byggnad B25 som enligt uppgift från boende i byggnad B24 innehöll ett trumset och användes som replokal/ musikstudio.



Markering av byggnader B27 – B28C och tillbyggnader T5 – T8 på planritning inskickad av tidigare fastighetsägare i miljöförvaltningens ärende 543:04477-11/12. Ej skalenlig. Boende på fastigheten uppgav under besöket till miljöförvaltningen och Räddningstjänsten Syd att utrymmena på bottenplan i byggnad B28 C var bebodda.



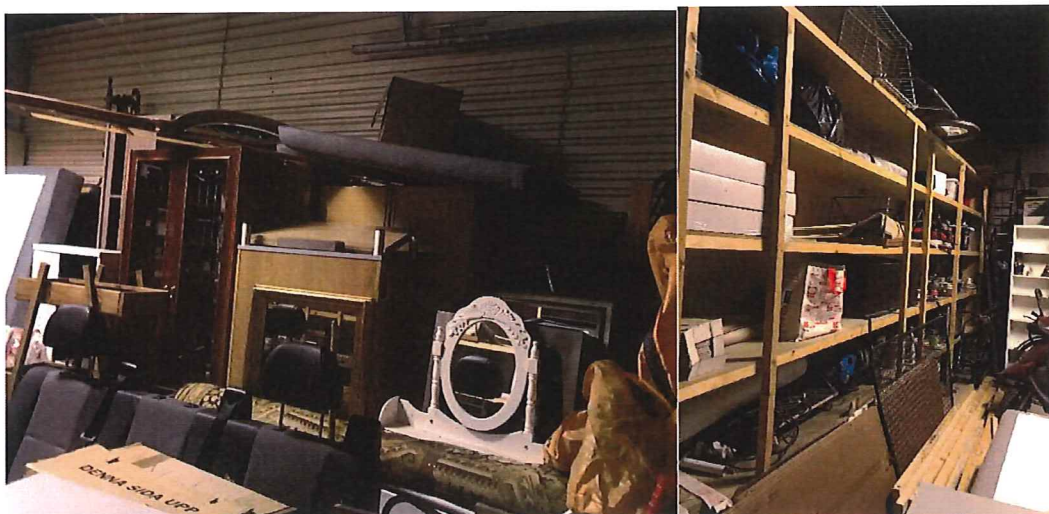
Markering av rum och planlösning för tillbyggnad T8 på planritning inskickad av tidigare fastighetsägare i miljöförvaltningens ärende 543:04477-11/12. Tillbyggnad T8 har delvis inretts för bostad (se rum 7 & 11 och kontor (se rum 6). Ej skalenlig.



Bilder från rum 1 som var inrett som verkstad och hobbyrum. I rummet finns bland annat verktyg och skrivbord.



Den vänstra bilden visar skrivbord och dator samt kassaskåp i rum 1. Den högra bilden visar WC i rum 2.



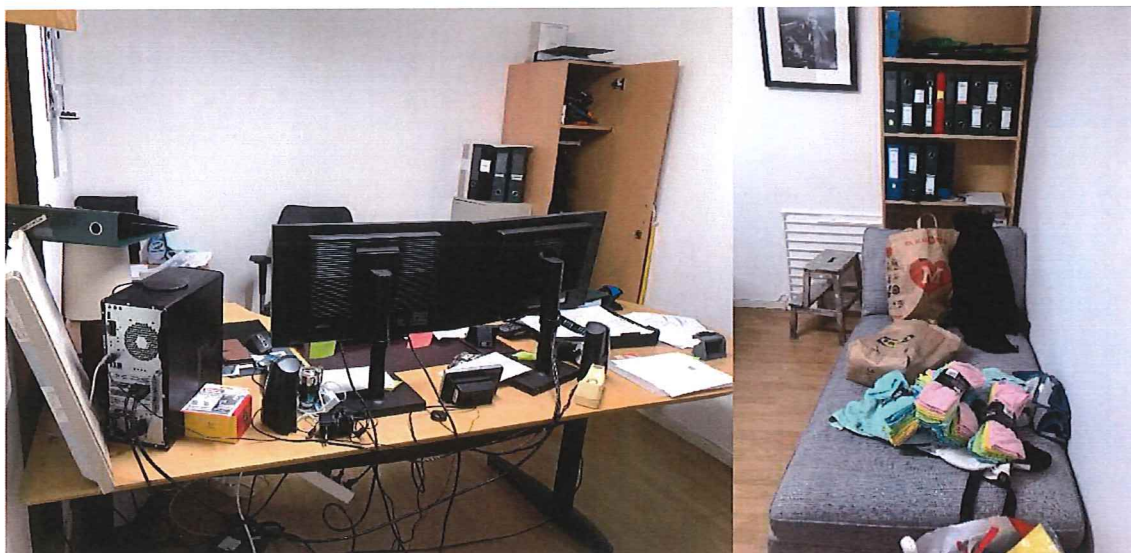
Bilderna visar rum 3 som användes som förråd.



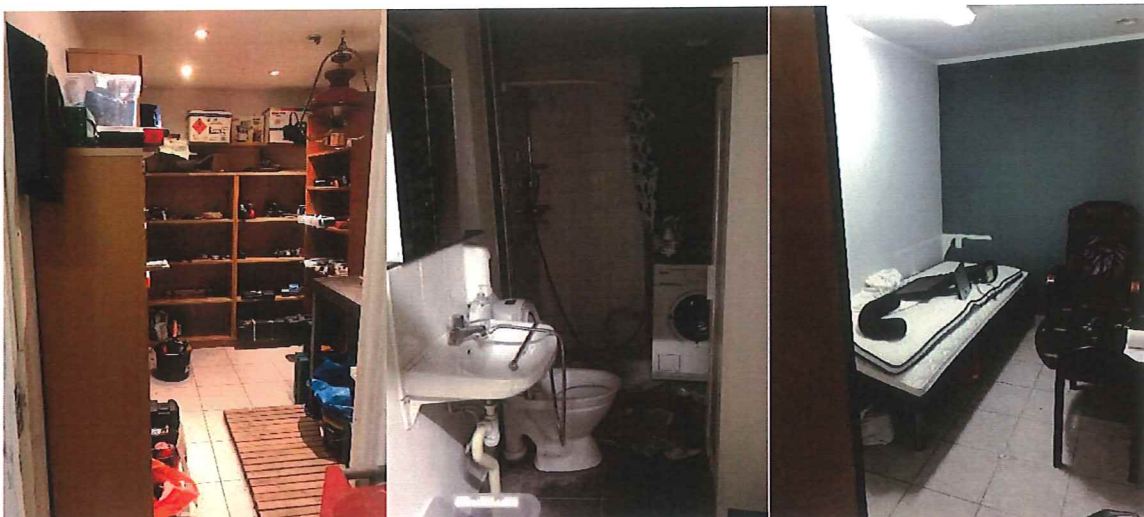
Bilderna visar rum 4 som användes som verkstad och kök med pentry.



Bilderna visar delar av rum 4 som användes som kök och verkstad.



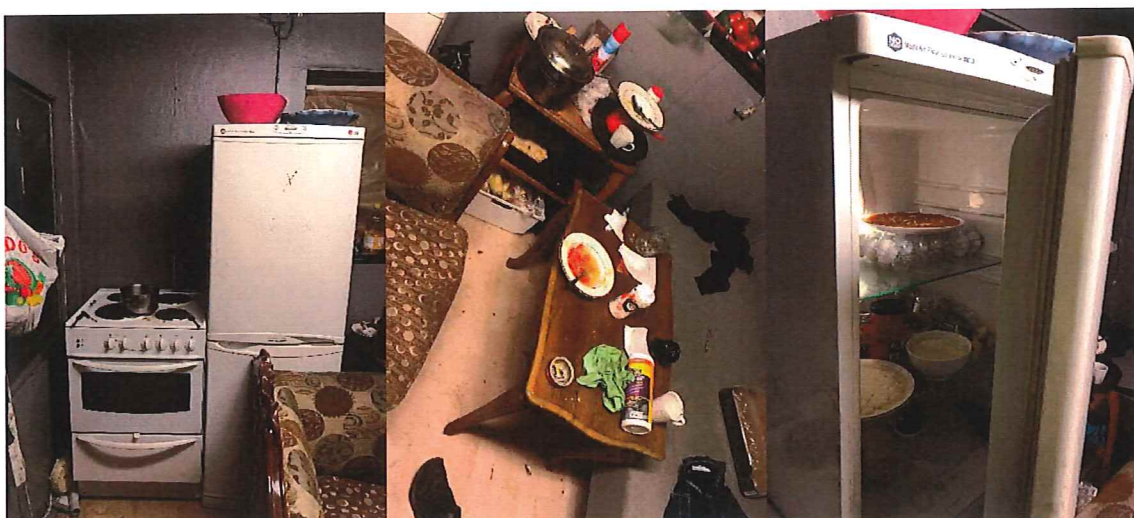
Bilderna visar kontoret i rum 6 där det bland annat fanns datorer, skrivbord, soffa och bokhyllor.



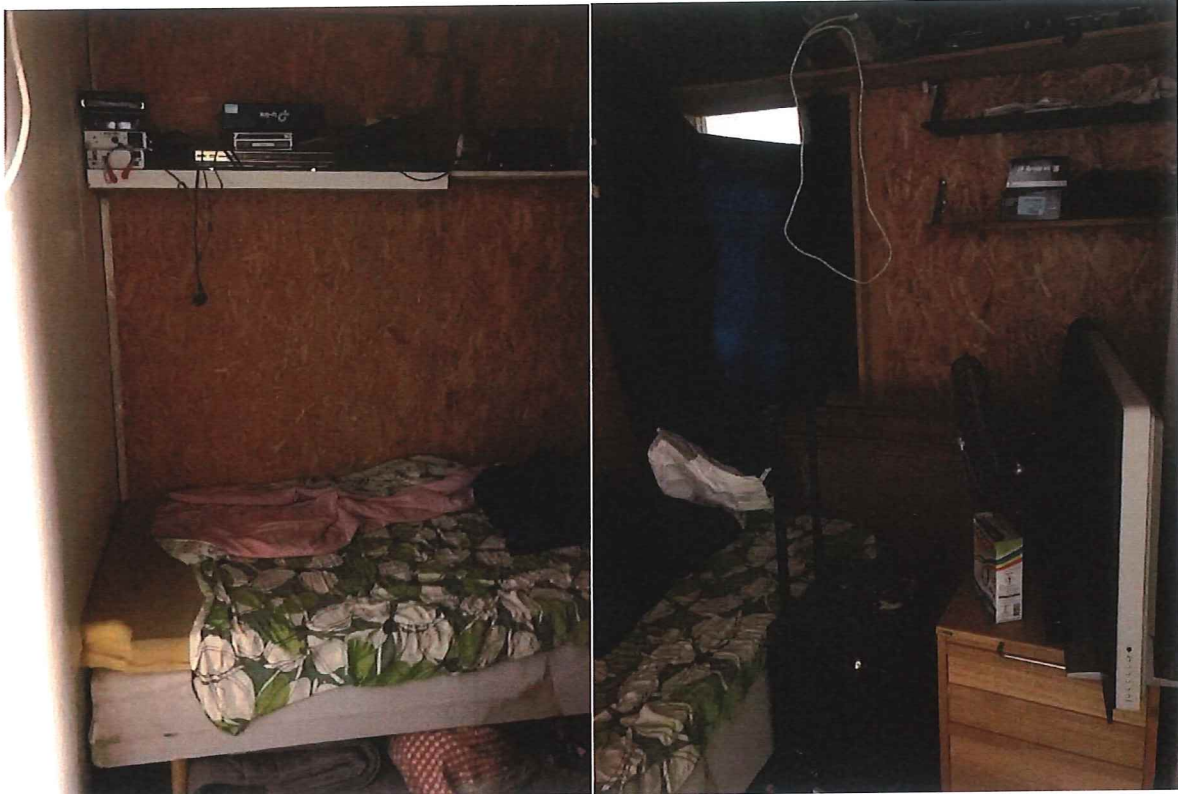
Till vänster förråd i rum 8. Mittenbild visar WC/Dusch i rum 5. Den högra bilden visar sovrum i rum 7.



Bilderna visar delar av verkstaden i rum 9 där det även fanns en spis och en vask.



Bilderna visar kök och matplats i rum 10.



Bilderna visar sovrummet i rum 11.

Platsbesöksanteckning upprättad av utredare Jonathan Örnerberg och utredare Malin Lindeberg den 26 november 2021.