

Utlåtande

avseende markvärdet berörande del av fastigheterna

Igelboda 2:18 & 2:19

i Nacka kommun



2020-10-28

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Benny Karlsson
<i>Bakgrund/syfte</i>	<p>Inom de aktuella fastigheterna finns det två detaljplanelagda markområden för småindustri vilka Nacka kommun eventuellt avser försälja. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet, uttryckt i kr/kvm markareal, med hänsyn till gällande detaljplan och nedanstående förutsättningar.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2020-10-28.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Marknadsvärdet av tomterna skall bedömas beaktat att en/flera potentiella köpare bekostar utbyggnad av erforderlig tillfartsväg från Fisksätravägen och därtill bekostar vatten- och avloppsledningarna i vägen fram till respektive kvarter. Värderingsobjekten förutsätts dock vara avstyckade i värdebedömningen.</p> <p>Enligt detaljplanen skall tillfartsvägen till korsa tomterna över den idag befintliga gång- och cykelvägen med en brolösning. Enligt uppdragsgivaren skall dock kalkyleras i bedömningen att överfarten kan ske i nivå med gång- och cykelvägen vilket kommer att beaktas i värdebedömningen.</p> <p>Bedömda värden avser exklusive VA-anslutningsavgift. Dock beaktas i värdebedömningen att köparna bekostar utbyggnad av VA-ledningar mellan från anslutningspunkt utmed Fisksätravägen fram till respektive blivande industrikvarter.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Okulär besiktning av fastigheten 2020-10-20.- Utdrag ur detaljplan.- Kartmaterial.- Ortsprismaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)

Läge

Värderingsobjekten är belägna i Fisksätra i Nacka kommun. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 km. Gatuadress saknas i nuläget. Näromgivningen utgörs av skogsmark, Saltsjöbanan, radhusbebyggelse samt en förskola. På längre avstånd finns Fisksätra centrum samt flerbostadshusbebyggelse. Vissa servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom kort gångavstånd. Trafikleder nås på relativt nära avstånd, Saltsjöbadsleden.



Källa: Datscha.se

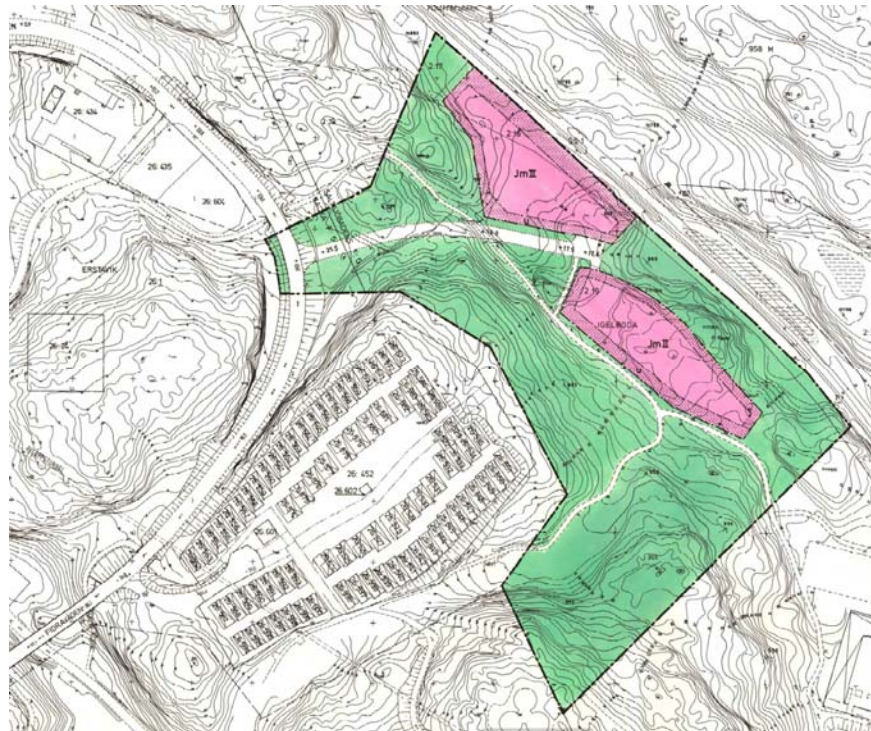
Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagt utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1980-06-16. Planen anger småindustriändamål. Byggrätten är begränsad med ett högsta våningsantal på två våningar samt med prickmark runt samtliga fastighetsgränser. Därtill får högst en tredjedel av tomterna bebyggas och högsta byggnadshöjd är 7,5 m. Genomförandetiden har gått ut.

Utdrag ur gällande detaljplan framgår av kartan på nästa sida.



Fastigheterna

Fastigheterna och de blivande tomterna ligger i Fisksätra i Nacka kommun. Aktuellt område är obebyggt och utgörs av skogsmark mellan Saltsjöbanan och befintlig gång- och cykelväg.

Tomtarealen för det norra området bedöms, grovt uppskattat, på detaljplanekartan till 6 670 kvm och det södra området till 6 300 kvm.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningsätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Marknadsanalys

Allmänt

De ekonomiska följderna av införda begränsningsåtgärder för att hindra smittspridning av Covid-19 har varit stora och har satt ett djupt avtryck i såväl den svenska som i den globala ekonomin. Vårens akuta läge har passerats och vi har gått in i en återhämtnings-

fas. Konsekvenserna av krisen kommer dock att finnas kvar en lång tid framöver i form av högre statskulder i flertalet länder, hög arbetslöshet, högt skuldsatta företag och ett tryck på strukturomvandling i ekonomin.

Penningpolitiken riktar sig till att hålla ett lågt ränteläge och för att hålla igång kreditförsörjningen. För att ge stöd till den ekonomiska utvecklingen samt bidra till att inflationen stiger mot målet valde Riksbanken i september att lämna reporäntan oförändrad.

Enligt Riksbankens prognos kommer BNP minska med ca 4 % i år.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor och om får vi en ny våg av smittspridning kommer det sannolikt fördröja den ekonomiska återhämtningen. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka den ekonomiska nedgången begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden, även tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder.

Industrimark

Sverige och inte minst Stockholmsområdet har under en viss tid upplevt en stark högkonjunktur. För Stockholmsområdet leder detta till en stor befolkningstillväxt, vilket sedan några år även lett till en kraftigt ökad bostadsproduktion. Då samhällsplaneringen idag mest går ut på att förtäta och bygga i kollektivtrafiknära områden har detta lett till att ett flertal äldre industriområden omvandlats eller planeras att omvandlas till bostadsområden, tex Storängens industriområde i Huddinge, Ulvsunda industriområde, Spånga m.fl.

Den goda ekonomin för fastighetsägarna av en sådan omvandling påskyndar processen. Detta leder till att de företag som tidigare varit etablerade i dessa områden måste flytta och söker nya lokaler eller mark. Konjunkturen medför även en tillväxt inom de verksamheter som söker lokaler inom s k industriområden eller som de idag bör benämnas verksamhets- eller arbetsområden. Tillväxten avser nämligen inte traditionell tillverkningsindustri utan mer lager/logistik, service- och hantverksföretag och inte minst olika former av handel (proffsbutiker, specialistbutiker etc som ofta etableras i dessa områden).

Sammantaget medför ovanstående en ökad efterfrågan på verksamhetsmark. Samtidigt planeras och nyetableras relativt få nya verksamhetsområden. Kommunerna synes prioritera bostäder och kontorsområden. Ovanstående har dels lett till att verksamheter får flytta allt längre från tätorternas centrum samt ökade priser på verksamhetsmark.

Omdöme om värderingsobjektet

De blivande industrifastigheterna är belägna i Fisksätra i Nacka kommun. Läget bedöms som något perifert inom kommunen och beaktat att angränsande bebyggelse kommer främst att utgöras av Saltsjöbanan och naturmark. Byggrätten bedöms vara relativt normalgod beaktat att 1/3 av markarealen får bebyggas. Större trafikled är belägen på kort avstånd. Läget bedöms inte vara idealiskt för en verksamhetsutövare men sannolikt är tomterna ändå intressanta för lokala verksamhetsutövare i Fisksätra och Saltsjöbaden.

Bedömning av industrimarksvärdet

De blivande fastigheterna får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka kommun från och med 2016 till och med dagens datum.

Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr	Tomtareal, kvm	Köpare	Säljare
Älta 10:38	Ältaberg	Industri	2017-03	1 685	1 730	1 027	Källmossens fastighets AB	Nacka kommun
Älta 10:48	Ältaberg	Industri	2016-10	1 600	3 902	2 439	Tekno Fastighet i Nacka AB	Nacka kommun
Älta 10:61	Ältaberg	Industri	2016-07	1 600	11 200	6 999	Hammersta Fastigheter AB	Nacka kommun
Skarpnäs 8:20	Kummelberget	Industri	2016-04	3 733	5 600	1 500	Uppgift saknas	Uppgift saknas

Samtliga jämförelseobjekt var grovplanerade, samt grusade och iordningställda vid förvärvstillfället. Tomterna i Ältabergs industriområde har försålts av Nacka kommun.

Andelen köp inom Nacka kommun är få till antalet i närtid. Med anledning av det kompletteras värdebedömningen med ett ortspris av försålda industrifastigheter i Stockholms län från 2018 och framåt. Förvärv av fastigheter med markareal + 10 000 kvm har gallrats bort i ortsprisurvalet.

Följande köp återfanns.

Kommun	Fastighet	Område	Datum	Tomtareal, kvm	Pris kr/kvm	Pris, tkr	Kopare	Säljare	Anm
Värmdö	Älvsby 1:124	Älvsby industriområde	2020-04	2 153	1 250	2 691	Prabs dotter på Värmdö AB	Värmdö kommun	
Värmdö	Älvsby 1:125	Älvsby industriområde	2020-04	3 356	1 250	4 195	Prabs dotter på Värmdö AB	Värmdö kommun	
Huddinge	Länna 45:1	Norra Länna ind.omr.	2020-03	10 000	2 250	22 500	JP Järn & Plåt AB	Huddinge kommun	
Sigtuna	Rävsta 5:390	Märsta	2020-02	976	1 537	1 500	Uppgift Saknas	Upplands Vattenskäring	1
Haninge	Nödesta 1:5	Tungelstavägen 65	2020-02	3 260	1 840	6 000	Uppgift Saknas	(Fysisk Person)	
Sigtuna	Märsta 15:14	Voltgatan 33	2020-01	5 224	900	4 702	Jlriro Märsta Ab	Sigtuna Kommun	
Haninge	Kalvsvik 16:28		2019-12	9 729	2 000	19 458	Newcap Albyberg 4 Ab	Haninge Kommun	1
Sigtuna	Rosersberg 11:137		2019-12	1 419	2 114	3 000	Megastar Computer Ab	(Fysisk Person)	
Sollentuna	Eldmärket 2	Norrsätra	2019-11	4 109	2 409	9 900		Sollentuna kommun	
Värmdö	Gustavsberg 1:434	Gustavsberg	2019-11	9 885	2 377	23 500	Miljövision	JM Entreprenad	1
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:19	Stäket industriområde	2019-11	5 524	2 897	16 000	Stäket Industri 3 AB (KTI Sverige)	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:27	Stäket industriområde	2019-11	6 174	2 592	16 000	Leje Fastigheter AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:19	Stäket industriområde	2019-11	5 524	2 896	16 000	Järfälla Industri 3 AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:31	Stäket industriområde	2019-10	4 184	1 912	8 000	KVM Lokaler i Stäket AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:28	Stäket industriområde	2019-10	4 661	2 510	11 700	Rotebrolodens Industrihus AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:25	Stäket industriområde	2019-10	8 710	2 549	22 200	KVM Lokaler i Stäket AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:18	Stäket industriområde	2019-10	5 910	2 707	16 000	Kilser Fastighets AB	Järfälla kommun	2
Haninge	Jordbromalm 1:1 (del av)	Jordbro industriområde	2019-08	6 900	1 232	8 500	Turbinen Fastigheter	Haninge kommun	
Sollentuna	Eldfaran 1	Norrsätra	2019-04	3 247	2 479	8 050	Fastighetsbolaget Eldfaran AB	Sollentuna kommun	
Huddinge	Cirkelsågen 3	Länna industriområde	2019-03	2 919	3 049	8 900	Fastighetsaktiebolaget Najowi	Privatperson	
Haninge	Nödesta 13:11	Västerhaninge	2019-02	5 045	1 567	7 905	Håga Förvaltning AB	Montagekonsult Prod.	
Värmdö	Gustavsberg 1:547		2018-09	6 773	2 952	20 000	Gottholmen Fastigheter AB	JM Entreprenad AB	1
Haninge	Kalvsvik 16:27	Albyberg industriområde	2018-07	7 842	2 000	15 684	Pmn Albyberg Ab	Haninge Kommun	1
Salem	Högvreten Norra 4	Söderby Gårds Väg 73	2018-05	3 473	1 296	4 500	Sw Högvreten Norra 4 Ab	Norr Enby Entreprenad	
Haninge	Kalvsvik 16:26	Albyberg industriområde	2018-02	5 057	1 800	9 103	Bengt Lindholm Fastigheter Ab	Haninge Kommun	1

Anm.

- 1) Grovplanerade vid försäljningstillfället
- 2) Försäljningarna skedde via mäklare och budgivning. Högst bud fick även förvärva aktuell fastighet.

Bedömning

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 900 och 3 050 kr/kvm med ett medeltal kring 2 100 kr/kvm markareal för en genomsnittlig markareal på ca 5 300 kvm. Värderingsobjektet är något större än snittet av jämförelseobjektet samt bedöms överlag ha ett generellt sämre läge än huvuddelen av de redovisade ortspriserna inom regionen. Stor del av jämförelseobjekten är belägna i större etablerade industriområden vilket bedöms vara mer attraktivt för en verksamhetsutövare.

Bland köpen genomförda söder om Stockholm noteras ett fåtal köp i Länna industriområde (Huddinge) och i Albybergs industriområde (Haninge) på nivåerna 1 800 – 2 250 kr/kvm markareal. Värderingsobjektets ligger närmare Stockholm city men har å andra sidan ett något mer perifert läge inom Nacka kommun. Området torde dock kunna vara intressant för verksamhetsutövare i Fisksätra och Saltsjöbaden som i nuläget saknar industriområden.

De senaste förvärven i Nacka låg på 1 600 – 1 685 kr/kvm markareal och skedde under 2016–2017. Sedan 2016 bedöms det dock skett en betydande positiv prisutveckling på industrimark inom Stockholmsregionen varför dessa köp bedöms inte vara jämförbara i någon större grad. Mindre vikt ges därmed till dessa köp. Värdenivån bedöms således klart överstiga 1 685 kr/kvm markareal. Det sista noterade förvärvet i Nacka avsåg ett köp i Kummelbergets industriområde på nivån 3 733 kr/kvm TA. Fastigheten är belägen inom ett avgränsat och inhägnat industriområde. Markarealen är något mindre på 1 500 kvm. Värderingsobjektets värdenivå bedöms sökas under denna noterade prisnivå.

Bland de bästa jämförelseobjekten är försäljningarna inom det nya industriområdet Stäket i Järfälla kommun under slutet av 2019. Dessa är i snitt relativt jämförbara storleksmässigt, snittet ligger på 5 800 kvm i jämförelse med värderingsobjektets tomtstorlek på 6 670 och 6 300 kvm. Samtliga försäljningar gjordes av Järfälla kommun men fastigheterna såldes via mäklare och budgivning till priser mellan ca 1 900 – 2 900 kr/kvm med ett snittpris på knappt 2 600 kr/kvm markareal. Tomternas vegetation (träd) antas varit borttagna vid försäljningstillfället, dock inte grovplanerade.

Till skillnad mot värderingsobjektet ligger dessa köp i utkanterna av storstadsregionen dock nära de två större motorvägarna E18 och E4 samt av Stäketvägen vilken numera utgör motorväg. I Gustavsberg noteras två förvärv på nivåerna 2 377 kr/kvm TA under 2019–11 och på nivån 2 952 kr/kvm TA (2018–09). Läget bedöms vara något bättre i jämförelse med värderingsobjektet. Fastigheterna antas därtill ha varit grovplanerade vid försäljningstillfället.

Sammantaget beaktat ovanstående ortspris och förutsättningar, de senaste årens prisutveckling, detaljplanens byggrätt, värderingsobjektets markareal bedöms markvärdet av obebyggd industrimark, exklusive VA-anslutning inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:198 sökas på nivån **2 500 kr/kvm** markareal.

Väg/VA-kostnad

Enligt förutsättningarna skall dock markvärdet bedömas beaktat att en eller flera köpare skall bekosta erforderlig tillfartsväg till området inklusive utbyggnad av VA-ledningar från närmaste anslutningspunkt till respektive industritomt.

Baserat på detaljplanen synes den detaljplanelagda vägmarken vara 9 kvm bred och 200 m lång med en avslutande vändplats. All vägbredd bedöms dock ej erfordras. I den fortsatta värdebedömningen kalkyleras dock med en vägbredd på 6 m. Enligt ovan beskrivet under förutsättningar förutsätts dock ingen bro behöva byggas över befintlig gång och cykelväg utan efter samråd med Nacka kommun kalkyleras med att det blir en korsning i samma marknivå för såväl gångväg och väg.

Utbyggnad av VA-ledningar kommer även köparen att bekosta från närmaste anslutningspunkt vilken är markerad med X på nedanstående satellitfoto.



Grovt uppskattat bedöms VA-ledningsdragningen bli 250 m lång.

Baserat på Forums marknadskännedom bedöms kostnaderna här för (vägutbyggnad + VA-ledningar) grovt uppskattat, till 3,5 Mkr. I bedömningen har beaktats en något hög kostnad för att vägmarken behöver fyllas upp med massor beaktat höjdläget mellan Fisksätravägen och angränsande naturmark och i enighet med de höjdgivelser som är angivna i gällande detaljplan. Beaktat de bedömda tomtstorlekarna på 6670 kvm respektive 6 300 kvm bedöms således kostnaderna nedjustera markvärdet med ca 270 kr/kvm markareal, rimligen avrundat till 300 kr/kvm varpå markvärdet om 2 500 kr/kvm nedjusteras till 2 200 kr/kvm markareal.

Värdet av rå (ej grovplanerad/iordningställd) industrimark i aktuellt läge bedöms således till 2 200 kr/kvm markareal beaktat de förutsättningar som ovan angetts.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av industrimark inom de två blivande industri-
tomterna inom del av fastigheterna Igelboda 2:18 och 2:19 i **Nacka
kommun** bedöms efter skälig avrundning till **2 200 kr/kvm markareal** vid värdetidpunkten 2020-10-28 och baserat på ovan angivna
förutsättningar.

Bedömt värde avser beaktat att potentiell köpare bekostar erforderlig tillfartsvägen med tillhörande VA-ledningar men exklusive VA-anslutningsavgift.

Stockholm 2020-10-28

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

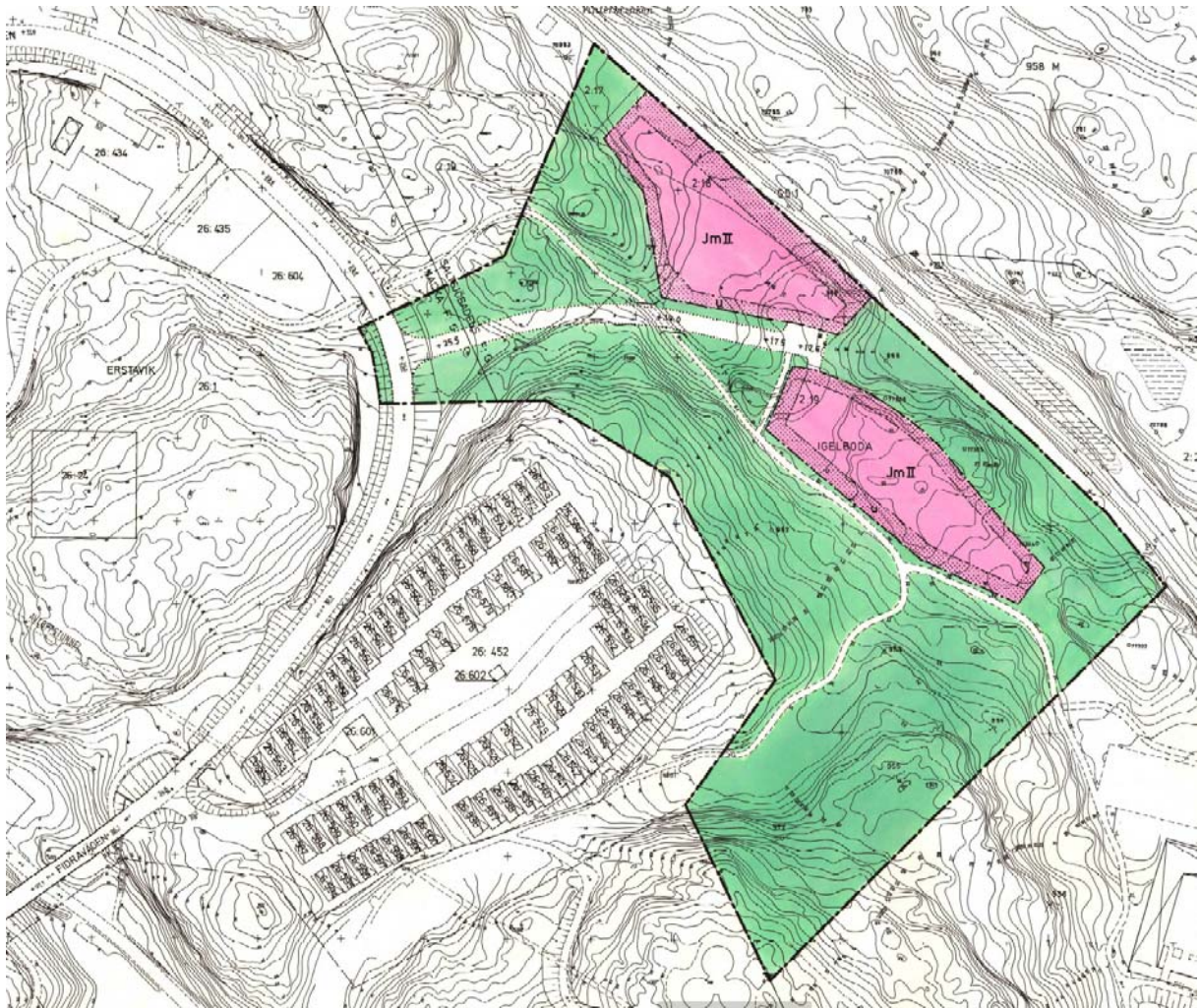
Magnus Hofström
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Gällande detaljplan
2. Fastighetsutdrag
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande





038 Allmän+Taxering 2020-10-21

Fastighet

Beteckning Nacka Igelboda 2:18	UUID: 909a6a45-e435-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 010373919	Län- och kommunkod 0182	
Distrikt Saltsjöbaden	Distriktskod 212103	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-10-20

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6576983.7	E (SWEREF 99 TM) 686443.2
-------------	-------------------------------	------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1537 kvm	1 1537 kvm	

Lagfart

Ägare 212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1981-02-11	Akt 81/337
--	--------------	-------------------------------	---------------

Köp (även transportköp): 1980-01-30
Ingen köpeskilling redovisad.

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 88	1912-10-25	0182K-2/1912
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 94/109, 95/32		
Ändring av detaljplan: S 113	1936-08-21	0182K-27/1936
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 94/109		
Stadsplan: S 206	1966-11-24	0182K-89/1966
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: S 306	1980-06-16 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-11975
Taxeringsuppgifter		
Taxeringsenhet		
Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), tax.värde 0 kr (498) 131143-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Industritillbehör saknas		
Taxeringsvärde Taxeringsår 2019		
Taxerad Ägare 212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	Andel 1/1	Juridisk form Kommun
		Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1971-05-28	0182K-45/1971
Fastighetsreglering	1976-01-19	0182K-1/1976
Ursprung		
Nacka Rösunda 2:1		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Saltsjöbaden Stg 959s	1978-09-01	
A-Nacka Igelboda 2:18	1983-06-15	0182K-RF2709



038 Allmän+Taxering 2020-10-21

Fastighet				
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen		
Nacka Igelboda 2:19	909a6a45-e436-90ec-e040-ed8f66444c3f	1994-05-13		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen		
010373920	0182	2019-09-10		
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen		
Saltsjöbaden	212103	2020-10-20		
Läge, karta				
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)		
1	6576927.8	686315.7		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	17 7425 kvm	17 7425 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
212000-0167	1/1	1979-02-21	79/540	
Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka				
Köp (även transportköp): 1978-12-18 Ingen köpeskilling redovisad.				
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt	
1	Avtalsservitut ledning mm	1960-03-09	60/1499	
2	Avtalsservitut avloppsledning	1970-09-16	70/9581	
3	Avtalsservitut värmeledning mm	1971-10-13	71/12262	

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-60/1499.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-70/9581.1
	Beskrivning: Avloppsledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM8-71/12262.1
	Beskrivning: Värmeledning mm		
Väg ledning	Last	Officialservitut	0182K-13/1959.1
Utrymme	Last	Officialservitut	0182K-31/1974AB.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 206	1966-11-24	0182K-89/1966
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Indigo	1967-01-17	0182K-29/1967
Plananmärkning: Tomt 1		
Stadsplan: S 291	1979-11-08 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-11891
Stadsplan: S 306	1980-06-16 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-11975

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (199)

105663-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2020

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning	1959-04-27	0182K-13/1959
Avstyckning	1959-09-03	0182K-13/1959
Ägoutbyte	1966-12-28	0182K-91/1966
Fastighetsreglering	1973-09-14	0182K-8462
Fastighetsreglering	1976-01-19	0182K-1/1976
Fastighetsreglering	1986-11-18	0182K-86/112
Fastighetsreglering	1986-12-19	0182K-86/122
Fastighetsreglering	1994-05-13	0182K-94/53

Avskild mark	
Nacka Igelboda 47:1, 48:1-3, 49:1, 49:2, 50:1, 51:1, 52:1, 52:26, 53:2, 54:1	

Ursprung	
Nacka Rösunda 2:1	

Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Saltsjöbaden Stg 959f	1978-09-01	
A-Nacka Igelboda 2:19	1983-06-15	0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet	
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrälje Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 fastighetstillbehör 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 arrendevtal 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.