

Värdeutlåtande

Tomträtten till Nacka Skarpnäs 6:12

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Innehållsförteckning

|    |                        |    |
|----|------------------------|----|
| 1. | Uppdragsbeskrivning    | 2  |
| 2. | Värderingsobjekt       | 4  |
| 3. | Marknadsanalys         | 8  |
| 4. | Värderingsmetodik      | 9  |
| 5. | Värdering industrimark | 10 |
| 6. | Slutsatser             | 16 |

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Skarpnäs 6:12.

## Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av marken (värde av byggrätt för industri) inför avgäldsreglering samt en bedömning av avgäldsräntan och årlig ny avgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan endast bedömas. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-06-23.

## Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Niki Akbari.

## Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till tomträtten är Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets AB. Tomträtten är upplåten sedan 1 januari 2017 och gäller till och med 2027-12-31.

## Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

## Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Särskilda förutsättningar

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

Värdebedömningen beaktar ej eventuella extraordinära grundläggningskostnader.

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Bedömningen av friköpspriset tar inte hänsyn till eventuella möjligheter att förädla fastigheten till exempel genom utökad eller ändrad byggrätt.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes under juni 2025 av Louise Melander på Svefa AB.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.



## 2. Värderingsobjekt

### Värderingsobjektet och läge

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Skarpnäs 6:12. Objektet ligger i Kummelbergets verksamhetsområde strax norr om Orminge i Nacka kommun.

Närområdet utgörs i huvudsak av verksamheter för småindustri och kontor samt en mindre del för handel kopplat till befintlig verksamhet. Verksamhetsområdet omgärdas av Naturreservatet Skarpnäs, ett naturområde med skog och sjöar. Avståndet till/från Stockholm C mäts till cirka 15 km. Större trafikled (Värmdöleden, väg 222) finns på cirka 3 km avstånd, motsvarande cirka 5 minuters bilväg. Inom industriområdet, samt i Orminge Centrum, finns allmänna kommunikationer i form av buss.



Översikt över värderingsobjektet

### Mark

Fastigheten har en tomtareal om 6 002 kvm. Marken är plan men omringliggande körytor och väg ligger i souterräng nedanför denna verksamhetstomt.

Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden huvudsakligen av fyllning.

### Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden till riskklass E, ej riskklassad.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

### Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning (Rikets Höjdsystem 2000).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Nacka kommun.

### Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

## Planförhållande

För berört område gäller detaljplan, f.d. stadsplan S 352, Kummelbergets industriområde (aktnr. 0182K-87/41) fastställd 1987-05-20. För värderingsobjektet tilläts bebyggelse för industri med en maximal byggnadshöjd om 11 meter. Genomförandetiden har gått ut. Ca 20 % av tomten utgör planterat skyddsområde och får inte bebyggas, användas som upplag eller parkeringsytor. Vid besiktingstillfället fanns dock byggnad uppförd inom detta område. Värdebedömningen förutsätter att det inte är plansstridigt och att bygglov erhållits.



Urklipp från stadsplan (aktnr. 0182K-87/41)

Vid värdetidpunkten pågår arbete med en ny detaljplan (Kummelbergs förtätning- KFKS 2023-00206) för området, vars syfte är att möjliggöra en förtätning inom det befintliga verksamhetsområdet. Detta ska uppnås genom att reglera högsta tillåtna nockhöjd, istället för byggnadshöjd, där nockhöjden höjs till 13 meter. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 17 februari 2025. Detaljplanen har överklagats och ärendet har överlämnats till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för vidare handläggning



Urklipp från antagandeshandling (aktnr. KFKS 2023-00206)

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap: rikspolisstyrelsen

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| GATA                             | Gata                 |
| NATUR                            | Naturområde          |
| Kvartersmark: rikspolisstyrelsen |                      |
| C <sub>i</sub>                   | Restaurang           |
| E <sub>i</sub>                   | Transformatorstation |
| O                                | Tillfällig vilstelse |
| Z                                | Verksamheter         |



## Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen klassats som industrienhet, annan tillverkningsindustri (426).

## Tomträtt

### Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

### Avgäldsrenta

Praxis vad gäller avgäldsrenta för kommersiella fastigheter har länge legat på 3,0% (10 år).

*Utgår från Mark- och miljööverdomstolen (F9187-16, dec-17) avseende Stockholm Spektern 13.*

I maj-25 meddelade emellertid Mark- och miljödomstolen dom avseende omprövning av tomträttsavgäld för Stockholm Jakob Större 18 och Stockholm Spektern 13. *OBS. Avser endast avgäldsrenta då parter var överens om markvärde för respektive fastighet.*

Mark- och miljödomstolen anser att det är praxis att avgäldsrentan ska bestämmas med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden (statsobligationer, exklusive risk-tillägg).

*Här hänvisas bl.a. till Högsta Domstolens dom i april-25 avseende bostadsfastigheten Stockholm Smyrna 5 (Högsta Domstolen fann då att den långsiktiga realräntan kunde förväntas ligga under 2,0%).*

Med beaktande av att en ny nivå på avgäldsrentan ska kunna gälla under lång tid och därmed vara förutsebar för såväl tomträttsupplåtare som tomträttsinnehavare finner Mark- och miljödomstolen att viss försiktighet bör tillämpas när det gäller ändringens storlek i förhållande till den nivå som länge gällt enligt tidigare praxis.

Vid en samlad bedömning anser Mark- och miljödomstolen – mot bakgrund av nu gällande praxis och med beaktande av den utredning som parterna lagt fram – att en skälig ränta bör motsvara en avgäldsrenta om 2,0% (inklusive tillägg för triangeleffekt om 0,25%). Detta beaktar då särskilt att det avser kommersiella fastigheter.

OBS. Det får ses som sannolikt att aktuellt domslut överklagas (sannolikt av båda parter), men tills vidare rekommenderar Svefa en avgäldsrenta om 2,0% för kommersiella fastigheter. Svefa bedömer det även tillämpligt för industrifastigheter.

### Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning industriändamål. Svefa har inte kännedom om eventuella sidoavtal.

### Upplåtelse och nuvarande avgäld

Tomträtten har varit upplåten sedan 1977 och har gällt i tidsperioder om 10 år. Den årliga avgälden för Nacka Skarpnäs 6:12 uppgår i dagsläget till 112 000 kr per år och gäller t o m den 31 december 2026.



### 3. Marknadsanalys

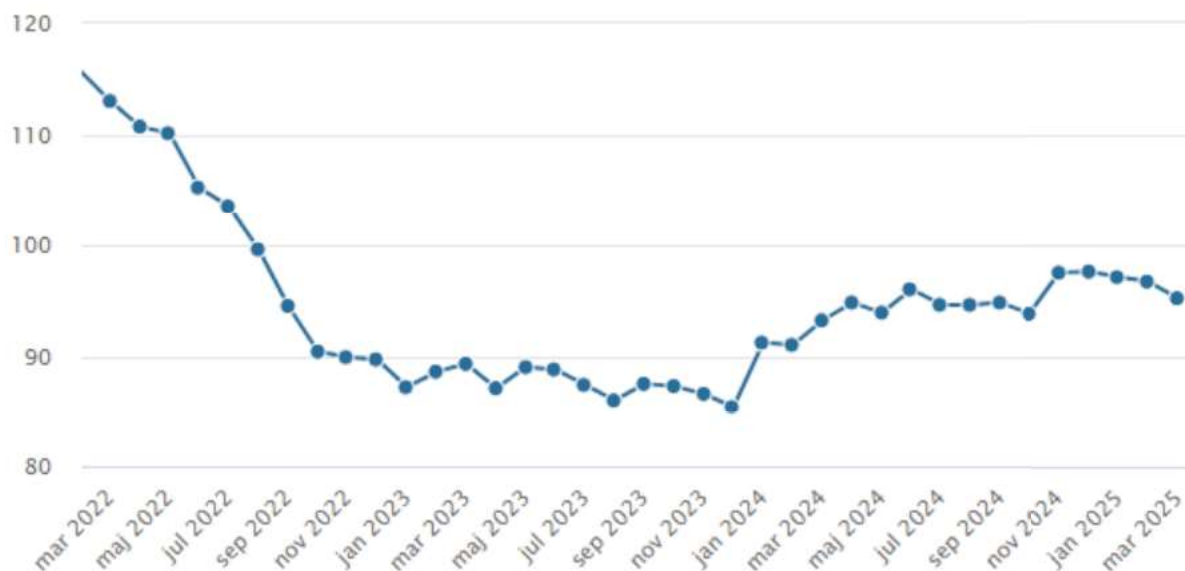
#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som väntas bestå till 2026 med risk även för 2027.

*Konjunkturinstitutets prognos från mars-25 indikerar att konjunkturen återhämtar sig – med BNP om 1,7 % för 2025 respektive 2,9 % för 2026 – men den svenska ekonomin är fortsatt svag.*

Utvecklingen är osäker, inte minst på grund av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter. Av stor vikt är de tullar som USA aviserat, och eventuella motåtgärder från omvärlden handelspolitiska initiativ som väntas medföra en klart lägre ekonomisk aktivitet (om de kvarstår långsiktigt, och i så fall, i vilken omfattning). Sannolikt påverkar det även inflationsutvecklingen, som i sin tur medför ett behov för Riksbanken att se över penningpolitiken. Till följd av detta ses det också som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Konjunkturbarometern har försvagats något under inledning av 2025 och indikerar ett fortsatt "svagt" läge för svensk ekonomi (95,2, mars-25).



Källa: Konjunkturinstitutet

Den exceptionellt höga inflationen föll tillbaka under 2024, men under inledningen av 2025 kunde noteras en svagt negativ trend. Den preliminära statistiken för mars-25 indikerar emellertid ett KPI om 0,5 % och KPIF om 2,3 %.

Trots stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen, såväl i Sverige som internationellt, valde Riksbanken i mars-25 att låta styrräntan vara oförändrad på 2,25 % (sedan maj-24 har Riksbanken sänkt styrräntan totalt 1,75 %-enheter). Konjunkturen anses fortsatt svag, men inflations- och konjunkturutsikterna bedöms som relativt stabila. Riksbankens prognos indikerade en oförändrad styrränta under 2025 och 2026 (motsvarande prognoser från de svenska bankerna indikerade då en styrränta kring 2,0 – 2,25 % till slutet av 2025).

Arbetsmarknaden har tydligt försvagats under 2024 och väntas vara fortsatt svag under 2025. AKU 15-74 år för 2024 uppgick till 8,4 %, en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med 2023). Prognosen indikerar 8,9 % 2025 respektive 8,6 % 2026 (svag sänkning till följd av starkare konjunktur). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten endast ökat marginellt i norra Sverige.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Brist på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg) och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Utan erforderlig kompetens finns

risk att investeringar uteblir, som till exempel "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimatanpassat näringsliv.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 22,3 % av befolkningen vara äldre än 65 år, och den ökande andelen äldre ställer stora krav på utveckling av vård och omsorg.

### Objektets marknadsförutsättningar

Omsättningen på industrifastigheter inom Storstockholm har det senare åren varit måttlig. Många av de sålda objekten är belägna längsmed E4:an eller andra större trafikleder. Köpare har i huvudsak varit egenanvändare samt för lite större objekt; fastighetsföretag som förvaltningsobjekt.

Generellt kan sägas att efterfrågan på byggklar mark för industriändamål är hög inom hela Stockholmsområdet. En trend sen många år tillbaka är att flera av de mer centralt lokaliserade industriområdena omvandlas till bostäder i takt med efterfrågan på att tillskapa nya centralt belägna bostadsområden. Efterfrågan bedöms således framöver vara fortsatt stor då de verksamheter som idag är belägna i verksamhetsområden som omvandlas söker nya etableringsytor i närområden.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge för industriverksamhet. Området kommer utvidgats på sikt på grund av ett stort behov av verksamhetsmark i kommunen och närområdet generellt. Befintliga och kommande tomter inom verksamhetsområdet har potential för både verksamhetsutbyte, skalfördelar och andra synergier. Vidare har även området tillgång till allmänna kommunikationer och service i närbelägna Orminge centrum, samt relativt gott pendlingsläge till centrala Stockholm.

Värderingsobjektets mikroläge bedöms som bra. Det utgörs av en hörntomt med direkt avfartsläge till Skarpövägen som leder vidare till riksväg 222 (Värmdöleden).

## 4. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

### Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

Exploateringskalkylen för bedöms vara förknippad med stor osäkerhet, och bedöms inte tillföra ett mervärde till marknadsvärdesbedömningen.



## 5. Värdering industrimark

### Ortsprisundersökning – Planlagd industrimark i Nacka kommun

Efter att ha studerat köp av mark för industriändamål i Nacka kommun bedöms att det främst vara följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är någorlunda jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Urvalet har gallrats med hänsyn till följande kriterier:

- Fastigheter taxerade som industrimark (typkod 411)
- Försålda sedan: 2016-01-01

| #           | Kommun | Fastighet      | Köpedatum  | Köpare                          | Säljare                           | Pris Tkr | Kr/kvm | Areal | Industriområde   | Anm.                |
|-------------|--------|----------------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------|--------|-------|------------------|---------------------|
| 6           | Nacka  | BO 1:1070      | 2020-10-07 | Werkstaden Nacka AB             | NACKA KOMMUN                      | 13 761   | 3 101  | 4 437 | Prästkragens väg | Industri och handel |
| 7           | Nacka  | SKARPNÄS 8:28  | 2020-03-06 | Lövdalens industrifastighets AB | NACKA MILJÖTRANSPORTER AKTIEBOLAG | 2 483    | 1 655  | 1 500 | Kummelberget     | Industri            |
| 10          | Nacka  | SICKLAÖN 176:5 | 2018-11-26 | Preem Aktiebolag                | NACKA KOMMUN                      | 9 844    | 2 594  | 3 795 | Vattenverksvägen | Bensinstation       |
| 13          | Nacka  | ÄLTA 10:38     | 2017-03-22 | Källmossens fastighets AB       | NACKA KOMMUN                      | 1 730    | 1 685  | 1 027 | Ältadalen        | Industri och kontor |
| 15          | Nacka  | ÄLTA 10:48     | 2016-10-18 | Tekno Fastighet i Nacka AB      | NACKA KOMMUN                      | 3 902    | 1 600  | 2 439 | Ältadalen        | Industri och kontor |
| 17          | Nacka  | SKARPNÄS 8:20  | 2016-04-19 | Kummelberget 8:20 AB            | Bright equipment i Stockholm AB   | 2 085    | 1 390  | 1 500 | Kummelberget     | Industri            |
| Medel ovägt |        |                |            |                                 |                                   | 5 634    | 2 004  | 2 450 |                  |                     |
| Medel vägt  |        |                |            |                                 |                                   |          | 2 300  |       |                  |                     |

Sammanställning av jämförelseobjekten

Ovanstående indikerar en medelprisnivå på cirka 2 000 kr/kvm markareal för industrimark i Nacka kommun. Samtliga köp i ortsprismaterialet är genom förda innan 2021. Utifrån ett scenario om en årlig prisuppgång mellan 1,5 och 3 procent motsvarar ovan ett genomsnittligt markpris om cirka 2 500 kr/kvm TA vid värdetidpunkten. Det ska dock beaktas att marknaden både haft prisupp- och nedgångar sedan dess och att denna förenklade indexering är en grov förenkling av den allmänna prisutvecklingen.

Förvärven har skett främst i Ältaberg och Kummelbergets industriområde (inom vilket värderingsobjektet är beläget). Såväl fastigheterna i Ältaberg och Kummelbergets industriområde synes ha varit grovplanerade och grusade eller asfalterade vid överlåtelseerna. Värderingsobjektet, betraktat i avröjt skick, anses vara grovplanerad.

Den senaste genomförda transaktionen avser fastigheten Bo 1:1070, som utgörs av en tomt utmed Värmdövägen med utmärkt skyltläge där detaljplanen även tillåter handel vilket här anses vara den markanvändning som genererar högst avkastning i det läget. Försäljningarna i Ältaberg avser "vanliga" industritomter som i och för sig även tillåter kontor. I detta fall bedöms dock markanvändningen industri generera den högsta markanvändningen i jämförelse med kontor. Försäljningarna i Kummelberget bedöms i högsta grad jämförbara med värderingsobjektet.

## Ortsprisundersökning – planlagd industrimark inom Stockholms län

En bredare ortsprisundersökning har genomförts av försäljningar av industritomter inom Stockholms län. Urvalskriterium har varit följande:

- Fastigheter taxerade som industrimark (typkod 411)
- Köp genomförda sedan juni 2022
- Köpeskilling överstigande 500 kr/kvm tomtyta
- Areal överstigande 500 kvm och understigande 10 000 kvm tomtyta

Gallringskriterierna har valts för att i möjligaste mån finna fastigheter med egenskaper och läge någorlunda jämförbara med värderingsobjektet. Totalt har 19 köp erhållits, vilka redovisas i tabellen nedan.

| #          | Kommun     | Fastighet         | Köpedatum  | Köpare                                          | Säljare                                  | Pris Tkr | Kr/kvm | Areal |
|------------|------------|-------------------|------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|--------|-------|
| 1          | Täby       | DRAGSTIFTET 4     | 2025-03-10 | Täby Dragstiftet 4 Fastighets AB                | VGEM Holdings AB                         | 7 903    | 4 747  | 1 665 |
| 7          | Haninge    | JORDBROMALM 6:95  | 2024-09-20 | Earthbridge Property AB                         | Jordbromalm 6:90 AB                      | 9 950    | 1 466  | 6 786 |
| 9          | Huddinge   | BÄGSÅGEN 11       | 2024-08-15 | NBWF 1.1 Länna AB                               | HofFra Fast 1 AB                         | 4 194    | 559    | 7 502 |
| 12         | Huddinge   | CYKLOIDEN 2       | 2024-05-10 | Blomqvist, Sammy Joakim                         | TOP GRP AB                               | 2 400    | 1 212  | 1 981 |
| 14         | Sollentuna | ELDMARKET 4       | 2024-04-15 | Lefa-Mark Aktieföretag                          | SOLLENTUNA KOMMUN                        | 8 119    | 2 420  | 3 355 |
| 15         | Botkyrka   | VINKELBODA 1      | 2024-03-25 | Evolv Riksten 1 AB                              | BOTKYRKA KOMMUN                          | 7 049    | 991    | 7 116 |
| 20         | Botkyrka   | JÄRNMALMEN 6      | 2024-01-16 | Eos Fastigheter AB                              | BOTKYRKA KOMMUN                          | 1 579    | 1 100  | 1 435 |
| 22         | Botkyrka   | JÄRNMALMEN 3      | 2023-12-12 | Evolv Riksten 2 AB                              | BOTKYRKA KOMMUN                          | 5 299    | 991    | 5 347 |
| 23         | Täby       | MALLEN 10         | 2023-12-08 | FINN JET KONSULT OCH FÖRVALTNING I STOCKHOLM AB | TÄBY FASTIGHETSÄKTIEBOLAG                | 11 000   | 3 473  | 3 167 |
| 25         | Ekerö      | EKEBYHOV 1:603    | 2023-10-31 | Bryggassistat AB                                | Guson Däck AB                            | 1 052    | 699    | 1 504 |
| 26         | Värmdö     | ÄLVSBY 1:120      | 2023-10-23 | Svenssons Form & Betong AB                      | Arctic Cave Fastigheter Värmdö AB        | 7 000    | 2 651  | 2 641 |
| 27         | Värmdö     | GUSTAVSBERG 1:551 | 2023-09-27 | Gusstore AB                                     | Gustavsberg 1:548 AB                     | 9 295    | 2 476  | 3 754 |
| 29         | Täby       | SÄTTAREN 8        | 2023-08-07 | Olander, Björn Christian                        | Magnias Fastighets AB                    | 4 000    | 4 598  | 870   |
| 33         | Stockholm  | BÄVERTANDEN 1     | 2023-03-30 | Green S Bävertanden 1 AB                        | VK i Rågsved AB                          | 4 245    | 918    | 4 622 |
| 35         | Botkyrka   | LOVISEBERG 8      | 2023-01-18 | Instate Loviseberg 8 AB                         | BOTKYRKA KOMMUN                          | 5 205    | 1 600  | 3 253 |
| 36         | Sundbyberg | LÖNNEN 12         | 2022-12-28 | D. Mark&Fastigheter AB                          | WEICON AKTIEBOLAG                        | 1 548    | 934    | 1 658 |
| 38         | Järfälla   | VEDDESTA 2:97     | 2022-11-22 | Sermeke Veddesta AB                             | JÄRFÄLLA KOMMUN                          | 1 400    | 836    | 1 674 |
| 45         | Haninge    | KALVSVIK 16:33    | 2022-08-30 | Kalvsvik Fastigheter 2 AB                       | HANINGE KOMMUN                           | 22 069   | 2 300  | 9 595 |
| 50         | Stockholm  | BÄVERTANDEN 1     | 2022-06-07 | VK i Rågsved AB                                 | STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET | 9 704    | 2 100  | 4 622 |
| Medel vägt |            |                   |            |                                                 |                                          | 6 474    | 1 898  | 3 818 |
| Medel vägt |            |                   |            |                                                 |                                          |          | 1 696  |       |

Analys av ett bedömt jämförbart objekt i tabellen ovan redovisas nedan:

### [Värmdö, Älvsby, okt 2023]

I oktober 2023 genomfördes ett köp avseende fastigheten Älvsby 1:120 på Värmdö kommun. Fastigheten är omfattas av detaljplanen Älvsby ängar och är planlagd för industri med en total byggnadshöjd om 10 meter. Pris uppgick till 7 000 000 kronor vilket motsvarar ett markvärde om ca 2 651 kr/kvm TA.





Ovan avser lagfarna försäljningar. Nedan följer en mer utförlig beskrivning ytterligare objekt Svefa har kännedom om:

[91635, Nacka, Kummelbergets industriområde, sep 2024]

Nacka kommun har markanvisat mark för verksamhetsändmål till Snellman Sverige AB. Ny exploaterbar mark som möjliggörs genom de två detaljplanerna ligger inom fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14. Berört markområde ligger inom den pågående detaljplanen för utvidgning av kummelbergets verksamhetsområde. Markanvisningen möjliggör en nybyggnation inom ett område som omfattar cirka 10 000 kvadratmeter tomtareal. Tillåten markanvändning är för verksamheter. Parterna är överens om att exploatören för överlåtelsen ska erlagga 2 500 kr/kvm TA. Angivet belopp är bestämt i prisläge september 2024, och ska indexeras fram till tillträdesdagen. Kommunen bekostar projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.



[81356, Haninge, Albyberg, mars 2024]

Haninge kommun har efter en markanvisningstävling tecknat ett markanvisningsavtal med Vencom Capital AB avseende mark inom fastigheten Kalvsvik 16:34 i Albyberg. Markarealen uppgår till 21 913 kvadratmeter, se bild nedan. Exploatören för området gäller detaljplanen för Albyberg D-209, lagakraftvunnen 2011-10-25. Exploatören kom med det högsta anbudet om 40 500 000 kronor (1 850 kr/kvm TA) och ett i övrigt attraktivt projekt. I tävlingen uppställdes villkor om minst 50 arbetstillfällen och skyndsamt genomförande. Exploatören får uppföra byggnader som inrymmer verksamhetslokaler (industri eller kontor). I undertecknat markanvisningsavtal finns inga uppgifter om eventuella exploateringsbidrag. Exploatören har efter dialog med kommunen presenterat ett högre anbudspris jämfört med anbudstävlingen. Preliminär köpeskilling uppgår till 43 830 000 kronor vilket motsvarar 2000 kr/kvm TA.



[71169, Nacka, Orminge, oktober 2022]

Verksamhetsområdet Orminge trafikplats har direktanvisats till Tranviks Udde fastigheter AB. Projektområdet, om totalt 16 000 kvm BTA, är beläget i centrala Böo och ligger i ett exponerat läge med väg 222 i direkt anslutning söder om platsen. Detaljplanen var ute på samråd tom feb 2022. I föreslaget markanvisningsavtal villkoras tecknandet av framtida marköverlåtelse med att varumärket Porsche etableras på platsen då Nacka kommun bedömt att verksamheten kan gynna utvecklingen av Orminge i ett större sammanhang.

Tranviks Udde ska enligt föreslaget markanvisningsavtal även ingå avtal med en aktör för etablering av drivmedelsstation inom projektområdet. Tranviks Udde ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av lokalgata för de kommande verksamhetsetableringarna. Kommunen föreslås sälja markområdet i befintligt skick, dock skall Tranviks Uddes kostnader för grovplanering av markområdet samt sanering eller sulfidhantering av det samma dras av från slutgiltigt köpeskilling. Priset för marken motsvara 3 218 kr/kvm BTA för verksamhetslokaler. Vidare ska exploatören erlägga en tilläggsköpeskilling när detaljplanen vunnit laga kraft om 13 000 000 (motsvarande 813 kr/kvm BTA) som ersättning för anläggning av infart till markområdet. Värdebedömning 2022-10-01.



[67227, Värmdö, Älvsby industriområde, mars 2022]

I mars 2022 kommunicerades det att Värmdö kommun, efter att ha anlitat mäklare via objektsvision, avyttras detaljplanlagd mark i 21 separata transaktioner inom det förnyade och upprustade området Älvsby industriområde. Den totala summan för marken uppgick till 80 mkr. Med en total markareal om 55 600 kvm motsvarar detta ett pris om ca 1 438 kr/kvm TA. Älvsby industriområde ligger mitt på Värmdö med bra access till samtliga stora leder. Området kommer bebyggas med små till medelstora lokaler för näringslivsändamål.



## Resultat

Från andra hälften av 2022 och under har marknadsförutsättningarna tydligt försämrats och marknadsläget är fortsatt tufft bl.a. med högre finansierings- och produktionskostnader och en mycket osäker omvärld. Antalet markuppgörelser minskade tydligt under 2023 till följd av marknadsutvecklingen i en avvaktande marknad där avståndet mellan säljare och köpare varit stort. Under 2024 och hittills under 2025 har prisnoteringar varit färre än vid föregående år, där dock några noteringar visar på en ytterligare pågående marknadsanpassning i nedåtgående riktning på vissa delmarknader.

Samtidigt vill vi understryka att det i dagsläget finns få evidens på hur efterfrågan på industrimark utvecklats. Det innebär att enstaka köp inte nödvändigtvis sammanfattar hela marknadsutvecklingen.

Ett marknadsmässigt pris beror förutom på läge, grundförhållande utbud o.s.v. också på storleken på tomten.

Redovisade köp i ortpristabellen för Nacka kommun ovan visar på ett genomsnittligt värde om ca 2 000 kr/kvm TA för en genomsnittlig industritomt om ca 2 400 kvm. Det ska dock uppmärksammas att samtliga köp är uppgjorda mer än fyra år tillbaka och speglar andra marknadsförutsättningar. Redovisade köp i Stockholms län visar på ett genomsnittligt pris om 1 900 kr/kvm för en genomsnittlig tomt om ca 3 800 kvm. Vissa av



ortspriserna omfattas i stor utsträckning av mer flexibla detaljplaner som förutom småindustri, ofta medger kontor samt i vissa fall handel, vilket bedöms vara värdepåverkande i positiv riktning i jämförelse med värderingsobjektet som har en mer snäv tillåten markanvändning.

Särskilt stor vikt läggs vid markanvisningen inom den pågående detaljplanen för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde. Markanvisningen avsåg en relativt stor tomt på 10 000 kvm och priset motsvarade 2 500 kr/kvm TA med värdetidpunkt sep 2024. Tomten bedöms ha liknande förutsättningar som värderingsobjektet.

Poängter ska att uppgörelser i form av markanvisningar i dessa tider i högre grad är att betrakta som en form av option. I synnerhet med något till skarpa överlåtelseavtal, och längre tid till förväntade tillträden och genomförande. Inkomna anbud på markanvisningstävlingar bedöms således något överstiga marknadsmässiga nivåer för möjlig genomförbarhet under rådande marknadsförutsättningar.

Intressant är även markuppgörelse på Värmdö (Älvsbyn 1:120) som ligger i ett betydligt mer perifert läge men som sålts till ett pris om ca 2 650 kr/kvm TA. Fastigheten ingick i en försäljning av en portfölj under 2021 som då såldes för ett genomsnittligt markvärde om drygt 1 400 kr/kvm TA.

De lagfarna noteringarna från Kummelbergets industriområde är från 2016 och 2020 och visar då på markpriser mellan ca 1 400 – 1 600 kr/kvm. Svefa bedömer att marknadsförutsättningarna sammantaget ser bättre ut för värderingsobjektet nu trots det osäkra marknadsläget som ägt rum sedan andra halvan av 2022. Jämförelseobjekten bedöms dessutom vara belägna i sämre mikrolägen inom verksamhetsområdet.

I Haninge kommun (Albyberg) har en uppgörelse i närtid förhandlats till motsvarande drygt 2 000 kr/kvm TA, detta är en ny lägstanivå inom området där priserna tidigare legat omkring 2 300 kr/kvm TA vilket visar på det svaga marknadsläget. Området ligger mindre centralt i jämförelse men har bra access mot Nynäsvägen. Sammantaget bedöms området vara lägesmässigt sämre.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända.

#### Värderingsobjektet

Värderingsobjektet bedöms ha goda marknadsförutsättningar såsom industrimark inom ett etablerat verksamhets-/industriområde. En prispåverkande faktor i negativ riktning för objektet är den tillåtna markanvändning som enbart tillåter småindustri och ej något typ av kontor eller handel. Dess goda mikroläge bedöms dock som prishöjande i jämförelse med flertalet andra noteringar i närområdet.

Värderingsobjektet har en tomtareal om 6 002 kvm vilket bedöms vara något större än en normalstor tomt (se jämförelsematerial). En större tomt brukar generellt motivera ett lägre värde per i kr/kvm eftersom exploateringsgraden på större tomter ofta är mindre än på mindre tomter.

Ca 20 % av tomtytan utgörs av planerat skyddsområde vilket innebär att det inte får bebyggas, användas som upplag eller parkering. Detta bedöms som direkt värdepåverkande i negativ riktning.

#### Slutsats

Sammantaget bedöms ortsprismaterialet ge stöd för markvärdenivåer inom intervallet **2 100 – 2 300 kr/kvm TA** genomsnittligt sett för avstyckade normalstora tomter.

Slutligen bedöms det genomsnittliga totala markvärdet avseende Nacka Skarpnäs 6:12 uppgå till avrundat **ca 13 200 000 kr, motsvarande ca 2 200 kr/kvm TA.**



## Beräkning av tomträttsavgäld

Som framgått i avsnitt 2 beräknas avgälden för en 10-årig avgäldsperiod utifrån en avgäldsränta om 2,00 procent vilket multipliceras med bedömt markvärde. För värderingsobjektet har markvärdet bedömts uppgå till ca 13 200 000 kr, vilket ger en årlig tomträttsavgäld om avrundat till **ca 264 000 kr**, motsvarande ca 44 kr/kvm TA.

## 6. Slutsatser

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för småindustri** inom tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs 6:12 vid värdetidpunkten 2025-06-23 till:

13 200 000 kronor

Årlig tomträttsavgäld

264 000 kronor

### Nyckeltal

Markvärde per kvadratmeter TA: 2 200 kr

Avgäld per kvadratmeter TA: 44

Stockholm, 2025-06-23



Fastighetsekonom  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
värderare



Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
värderare, MRICS



### Bilagor

|          |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|
| Bilaga 1 | Bilder                                          |
| Bilaga 2 | Kommunfakta                                     |
| Bilaga   | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga   | Allmänna villkor för värdeutlåtande             |







## Kommunfakta – Nacka

I syfte att ge en snabb överblick kring förutsättningarna på de lokala marknaderna är det möjligt att ta fram en inbördes ranking mellan kommunerna. Rankingen baseras på 20 parametrar som Svefa bedömer som relevanta för en väl fungerande fastighetsmarknad.

Rankingen har tagits fram genom att varje kommun har tilldelats en poäng mellan 0 - 100 beroende hur väl kommunens statistik och marknadsdata förhåller sig till jämförda kommuner.

Poängsättningen görs genom att varje parameter delas in i tio poäng, där poäng 0 – 10 ges utefter vilket intervall kommunens statistik placerar sig inom. Den kommun som uppvisar starkast siffror inom jämförelsegruppen tilldelas således 10 poäng medan den kommunen som uppvisar svagast jämförelsesiffror tilldelas 0 poäng.

Den totala poängen har beräknats genom att kommunens genomsnittliga poäng multiplicerats med tio. Nedan tabell redogör för vilken statistik och marknadsdata som ligger till grund för rankingen. Notera att för somliga parametrar bedöms ett lågt värde vara gynnsamt för den lokala fastighetmarknaden. Dessa är markerade med en asterisk.

| Kommun      |  | Nacka                                 |  |  |           |  |  |
|-------------|--|---------------------------------------|--|--|-----------|--|--|
| Huvudgrupp  |  | Storstäder och storstadsnära kommuner |  |  |           |  |  |
| Kommungrupp |  | Pendlingskommun nära storstad         |  |  |           |  |  |
|             |  |                                       |  |  | Poäng: 69 |  |  |

|                        | Nacka                                 | Värde      | Poäng | Riket   |        |         |
|------------------------|---------------------------------------|------------|-------|---------|--------|---------|
|                        |                                       |            |       | Min     | Median | Max     |
| Demografi              | Folkmängd, år 2024                    | 112 112    | 5     | 2 294   | 16 181 | 995 574 |
|                        | Befolkningsutveckling, 10 år          | 16,5%      | 7     | -16,8%  | 2,9%   | 31,6%   |
|                        | Befolkningsprognos, 10 år             | 5,4%       | 7     | -12,5%  | -0,4%  | 15,1%   |
|                        | Medelålder                            | 40,4       | 7     | 37,6    | 44,6   | 52,8    |
| Arbetsmarknad          | Arbetslöshet, %                       | 3,6%       | 6     | 1,6%    | 4,5%   | 12,1%   |
|                        | Medelinkomst, tkr                     | 529        | 7     | 292     | 347    | 725     |
|                        | Eftergymnasial utbildning, %          | 54,6%      | 9     | 19,3%   | 29,9%  | 65,3%   |
|                        | Etableringsfrekvens                   | 14,9       | 8     | 2,0     | 10,0   | 20,8    |
| Kommunal ekonomi       | Nettoinvestering per inv. 3 år        | 7 671      | 5     | 1 146   | 6 998  | 44 363  |
|                        | Kommunal skattesats, %                | 30,3%      | 8     | 29,0%   | 33,6%  | 35,3%   |
|                        | Årets resultat per inv. 3 år          | 4 668      | 6     | -19 868 | 3 127  | 20 827  |
|                        | Soliditet, %                          | 39,9%      | 7     | -24,4%  | 26,8%  | 74,5%   |
| Bostadsmarknad         | Småhuspriser, mkr                     | 9,87       | 8     | 0,44    | 2,17   | 15,40   |
|                        | Bostadsrättspriser, kr/kvm            | 58 228     | 8     | 1 196   | 14 649 | 85 567  |
|                        | Bostadsmarknadsenkäten                | Underskott | 10    | 1,00    | 10,00  | 10,00   |
|                        | Prognos bostadsbehov, 10 år           | 2 544      | 6     | -1 643  | -28    | 13 987  |
| Kommersiella marknaden | Nettoinpendling                       | 35,2%      | 5     | 16,5%   | 38,7%  | 73,8%   |
|                        | Tillväxt antal arbetstillfällen, 1 år | 2,1%       | 6     | -8,0%   | 0,1%   | 8,4%    |
|                        | Andel kontorsintensiva näringar       | 27,1%      | 7     | 5,5%    | 15,1%  | 58,1%   |
|                        | Handelsindex                          | 111        | 6     | 26      | 79     | 720     |
| Sammanvägd poäng       |                                       |            | 6,9   |         |        |         |

Källa: SCB



| FASTIGHET                                                                                                                                                                               |                                    |                                       |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Beteckning                                                                                                                                                                              | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| NACKA SKARPNÄS 6:12<br>Nyckel: 010384542<br>UUID: 909a6a46-0db2-90ec-e040-ed8f66444c3f<br>Fastigheten är upplåten med tomträtt.<br>Socken: Boo<br>Anmärkning: INGÅR I KVARTERET MURAREN | 2024-07-01                         | 2024-07-04 05:49                      | 2025-06-05                           |

| ADRESS                                                                 |  |
|------------------------------------------------------------------------|--|
| Adress                                                                 |  |
| Timmermansvägen 2<br>132 38 Saltsjö-Boo<br>Distrikt: Boo<br>Nr: 215032 |  |

| LÄGE, KARTA                        |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Område                             | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1                                  | 6582150.9        | 684514.1         |
| Anmärkning: STATISTIKOMRÅDE:220906 |                  |                  |

| AREAL  |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 6 002 kvm  | 6 002 kvm       | 0 kvm             |

| LAGFART                                                                                                                                                                     |       |                 |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------|
| Ägare                                                                                                                                                                       | Andel | Inskrivningsdag | Akt   |
| 212000-0167<br>NACKA KOMMUN<br>GRANITVÄGEN 19<br>131 40 NACKA<br>Köp: 1954-02-08 Andel: 1/1<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br>Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689 | 1/1   | 1955-01-12      | 55/77 |

| TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE                                                   |                                        |                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Upplåtelsedag</b>                                                  | <b>Inskrivningsdag</b>                 | <b>Akt</b>                                                      |
| 1977-01-01                                                            | 1977-05-04                             | 77/873                                                          |
| <b>Ändamål</b>                                                        | <b>Avgäld</b>                          |                                                                 |
| SMÅINDUSTRI                                                           | 112 000 SEK                            |                                                                 |
| <b>Avgäldsperiod</b>                                                  | <b>Perioddatum från</b>                |                                                                 |
| 10 år                                                                 | 1977-01-01                             |                                                                 |
| <b>Tidigaste uppsägningsdatum</b>                                     | <b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> | <b>Inskränkningar</b>                                           |
| 2017-01-01                                                            | 20 år                                  | Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas |
| Anmärkning: NY AVGÄLD 06/9417, NY AVGÄLD 85/51990, NY AVGÄLD 95/37953 |                                        |                                                                 |
| Nytt beslut:                                                          |                                        |                                                                 |

| TOMTRÄTTSINNEHAV                                                                                    |       |                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| Ägare                                                                                               | Andel | Inskrivningsdag | Akt               |
| 559170-5800<br>Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets AB<br>BOX 4044<br>131 04 NACKA<br>Fusion: 2020-08-19 | 1/1   | 2020-08-21      | D-2020-00340429:1 |

| ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet. |  |

| INTECKNINGAR                                                  |              |                                  |                 |                   |
|---------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Totalt antal inteckningar: 8<br>Totalt belopp: 26 000 000 SEK |              |                                  |                 |                   |
| Nr                                                            | Information  | Belopp                           | Inskrivningsdag | Akt               |
| 1                                                             | Datapantbrev | 2 100 000 SEK<br>Utbyte: 84/5790 | 1983-05-25      | 83/6987A          |
| 2                                                             | Datapantbrev | 400 000 SEK<br>Utbyte: 84/5790   | 1983-05-25      | 83/6987B          |
| 3                                                             | Datapantbrev | 500 000 SEK                      | 1983-10-26      | 83/28944          |
| 4                                                             | Datapantbrev | 1 000 000 SEK                    | 1989-08-22      | 89/37631          |
| 5                                                             | Datapantbrev | 400 000 SEK                      | 1991-01-10      | 91/1518           |
| 6                                                             | Datapantbrev | 1 000 000 SEK                    | 2011-08-12      | 11/27699          |
| 7                                                             | Datapantbrev | 7 159 223 SEK                    | 2020-05-18      | D-2020-00197152:1 |
| 8                                                             | Datapantbrev | 13 440 777 SEK                   | 2020-09-03      | D-2020-00358421:1 |

| RÄTTIGHETER |                  |               |                                         |                 |
|-------------|------------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Ändamål     | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Datum                                   | Akt             |
| Starkström  | Last             | Ledningsrätt  | 2021-02-09<br>Senast ändrad: 2024-07-C1 | 0182K-2019/79.1 |
| SVAGSTRÖM   | Last             | Ledningsrätt  | 1998-01-19<br>Senast ändrad: 2024-07-C1 | 0182K-97/116.1  |

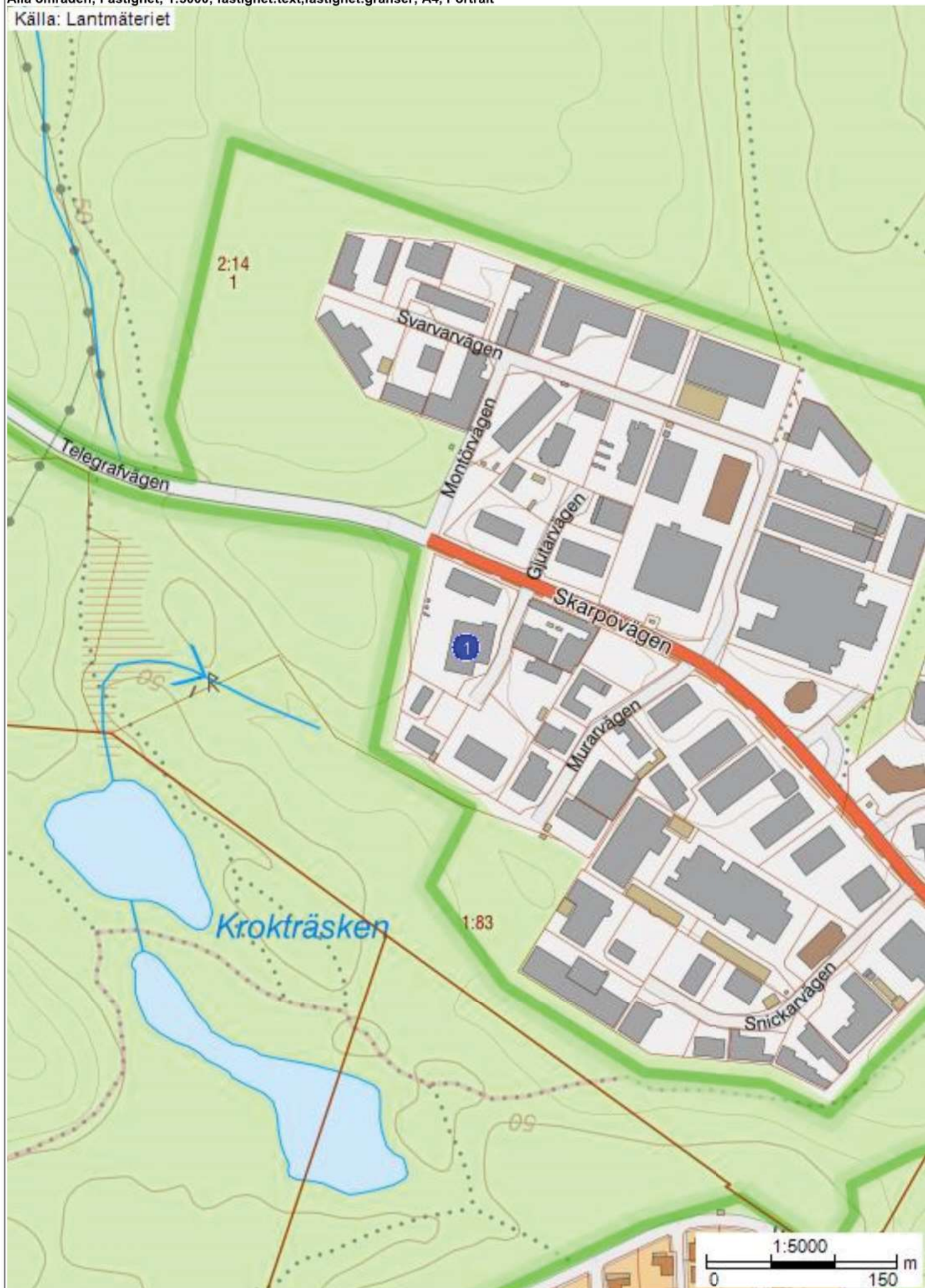


| PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planer</b><br>stadsplan: S 352 gällande                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>Datum</b><br>1987-05-20<br>Senast ajourföring: 2024-07-01                                       | <b>Akt</b><br>0182K-87/41                                                                                              |
| Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT<br>ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2011/73)                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
| TAXERINGSINFORMATON                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
| <b>Taxeringsenhet</b><br>INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI<br>(426)<br>118617-1<br><b>Taxvärde</b><br>14 468 000 SEK<br><b>Taxerad ägare</b><br>559170-5800<br>Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets AB<br>BOX 4044<br>131 04 NACKA                       |  |                                                                                                    | <b>Taxeringsår</b><br>2021<br><br><b>Areal</b><br>6002 kvm<br><b>Juridisk form</b><br>Övriga aktiebolag                |
| <b>Värderingsenhet industrimark 350770432021</b><br><b>Taxvärde</b><br>5 600 000 SEK<br><b>Areal</b><br>6002 kvm                                                                                                                                             |  | <b>Riktvärde byggnad</b><br>8 868 000 SEK<br><b>Andel</b><br>1/1                                   | <b>Taxvärde mark</b><br>5 600 000 SEK<br><b>Ägartyp</b><br><br><b>Justeringsorsak</b><br><br><b>Riktvärde byggrätt</b> |
| <b>Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 350780432021</b><br><b>Taxvärde</b><br>896 000 SEK<br><b>Värdeår</b><br>1983<br><b>Lokalyta</b><br>216 kvm                                                                          |  | <b>Riktvärdeområde</b><br>182120<br><b>Nybyggnadsår</b><br>1983<br><b>Standardpoäng</b><br>27      | <b>Justeringsorsak</b><br><br><b>Tillbyggnadsår</b><br><br><b>Saneringsmogen</b><br>Nej                                |
| <b>Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 350790432021</b><br><b>Taxvärde</b><br>1 302 000 SEK<br><b>Värdeår</b><br>1983<br><b>Lokalyta</b><br>257 kvm                                                                                    |  | <b>Riktvärdeområde</b><br>182120<br><b>Nybyggnadsår</b><br>1983<br><b>Standardklass</b><br>Normala | <b>Justeringsorsak</b><br><br><b>Tillbyggnadsår</b><br><br><b>Saneringsmogen</b><br>Nej                                |
| <b>Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 350800432021</b><br><b>Taxvärde</b><br>1 822 000 SEK<br><b>Värdeår</b><br>1983<br><b>Yta lagerutrymme</b><br>684 kvm                                                                             |  | <b>Riktvärdeområde</b><br>182120<br><b>Nybyggnadsår</b><br>1983<br><b>Standardklass</b><br>Enkel   | <b>Justeringsorsak</b><br><br><b>Tillbyggnadsår</b><br><br><b>Saneringsmogen</b><br>Nej                                |
| <b>Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 3017162642021</b><br><b>Taxvärde</b><br>4 848 000 SEK<br><b>Värdeår</b><br>2020<br><b>Yta lagerutrymme</b><br>808 kvm                                                                            |  | <b>Riktvärdeområde</b><br>182120<br><b>Nybyggnadsår</b><br>2020<br><b>Standardklass</b><br>Enkel   | <b>Justeringsorsak</b><br><br><b>Tillbyggnadsår</b><br><br><b>Saneringsmogen</b><br>Nej                                |
| ÅTGÄRDER                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b><br>avstyckning<br>ledningsrättsåtgärd<br>ledningsrättsåtgärd<br>fastighetsreglering                                                                                                                                      |  | <b>Datum</b><br>1976-12-09<br>1998-01-19<br>2021-02-09<br>2024-07-01                               | <b>Akt</b><br>0182K-8961<br>0182K-97/116<br>0182K-2019/79<br>0182K-2024/15                                             |
| TIDIGARE ÄGARE                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
| <b>Tidigare tomträttsinnehavare</b><br>556996-2706<br>Genova Skarpnäs AB<br>C/O GENOVA PROPERTY GROUP AB<br>SMÅLANDSGATAN 12<br>111 46 STOCKHOLM<br>Köp: 2015-01-23 Andel: 1/1<br>Köpeskilling: 4 066 009 SEK Avser hela fastigheten<br>Överlåten andel: 1/1 |  | <b>Inskrivningsdag</b><br>2015-02-27<br>Nytt beslut: 2015-04-20                                    | <b>Akt</b><br>D-2015-00079061:1<br>D-2015-00150532:1                                                                   |
| 556100-5397<br>CIJA TANK AB<br>BOX 166<br>132 25 SALTSJÖ BOO<br>Köp: 1982-01-28 Andel: 1/1<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br>Överlåten andel: 1/1                                                                                                          |  | 1983-04-27                                                                                         | 83/1099                                                                                                                |
| TIDIGARE BETECKNING                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
| <b>Beteckning</b><br>A-NACKA SKARPNÄS 6:12                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>Omregistreringsdatum</b><br>1983-06-15                                                          | <b>Akt</b><br>0182K-RF2709                                                                                             |
| URSPRUNG                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |
| NACKA SKARPNÄS 2:14                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                    |                                                                                                                        |











# 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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 arrendavtal 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

## 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 den okulära besiktningen 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.
  - Brister i de delar som ej besiktats

## 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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

