

Inför omförhandling av tomträttsavgäld

Nacka Sickalön 13:83

(Bergs Oljehamn)

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Nacka Sickalön 13:83.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

1.3 Syfte

Värderingen syftar till att utgöra underlag till bestämmande av skälig tomträttsavgäld vid kommande omförhandling av densamma.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad 2016.

1.5 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.

1.6 Särskilda förutsättningar

- Det bedömda markvärdet bygger helt på den användning som framgår i tomträttskontrakt. Någon eventuell framtida ny markanvändning, t.ex. bostadsbebyggelse beaktas inte.
- Som en följd av första punkten i detta stycke beaktas inte att tomträttsavtalet från Nacka kommuns sida är uppsagt för upphörande. Värderingen förutsätter att denna uppsägning inte fullföljs.

1.7 Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2016-02-25 av Staffan Bäckman och Bo Rendahl, NAI Svefa.

Följande källor har använts:

- Utdrag ur fastighets-, taxeringsregistret
- Kartor
- Muntliga och skriftliga uppgifter från uppdragsgivaren
- Muntliga uppgifter från Cirkel K Sverige AB vid besiktningen
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas RealEstate
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas LOP

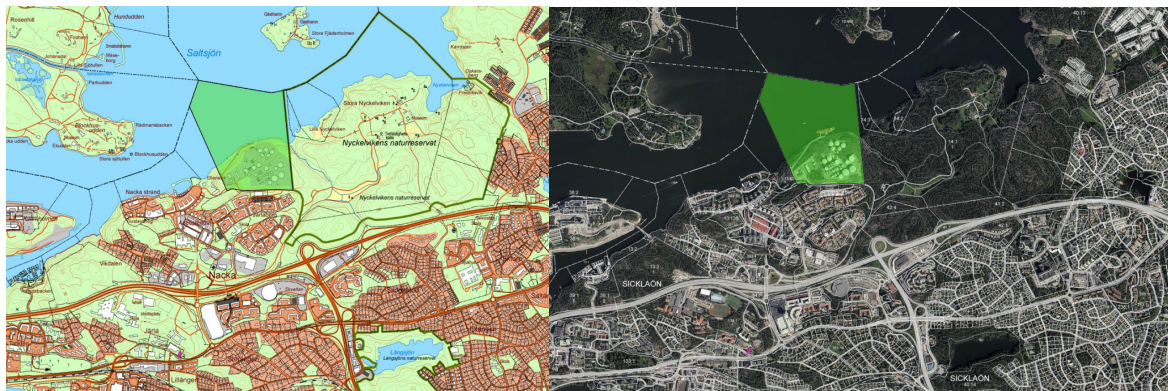
2 Objektsbeskrivning

2.1 Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, enligt kartor nedan. Fastigheten är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av en större industrifastighet. Lagfaren ägare är Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Circle K Sverige AB org. nr: 556000-6834 (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Enligt gällande tomträttskontakt får området användas till "industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter".

Enligt Circle K passerar 60 procent av Stockholmsområdets behov av flytande bränsle via Bergs oljehamn. Det handlar främst om bensin, diesel, tjockolja och flygbränsle. Huvuddelen av bränslet kommer till Berg med tankfartyg. Varje dag går 120 tankbilar från oljehamnen, till bland annat bensinmackar och till Arlanda. Det finns ett 40-tal cisterner och tre bergrum för beredskapslagring av bensin på området. Att så stora mängder oljeprodukter hanteras gör hamnen och depån till ett krävande objekt i kommunens tillsyn av miljöfarliga verksamheter. (källa: Nacka kommuns hemsida http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/nyheter/Sidor/bergs_oljehamn.aspx)

Fastigheten har en landareal om 155 983 kvm med ett tillhörande vattenområde om 285 500 kvm.

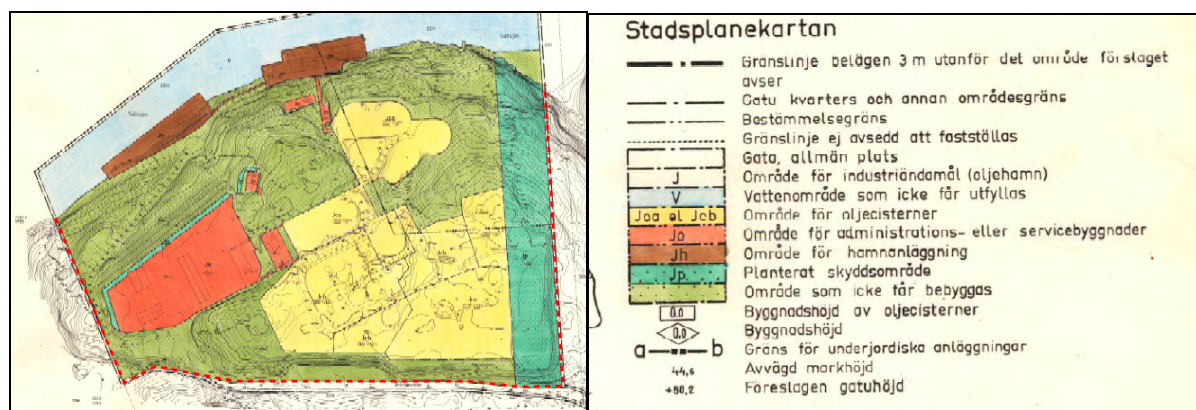


Översikt fastigheten – karta och flygfoto.

I fastighetens södra och västra delar består omgivning av bostads- och kontorshyreshus. I öster av ett större grönområde.

2.2 Planförhållanden m m

För fastigheten gäller detaljplan från 1966.



Utdrag ur gällande detaljplan med teckenförklaring

Detaljplanen omfattar enbart Sicklaön 13:83 (värderingsobjektet). De yttre delarna av vattenområdet omfattas inte av detaljplanen.

Byggrätten får betraktas som i det närmaste fullt utnyttjad förutom ett område för en hamnanläggning längs strandområdet i västra delen av fastigheten.

2.3 Rättsliga förhållanden m m

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelse tiden gäller fr.o.m. 1 januari 1959 för att sedan gälla i 60 år, d.v.s. t.o.m. 31 december 2018. Därefter gäller avtalet i 40-åriga perioder. Avgäldsperioden har under hela perioden varit 20 år i taget. Den årliga avgälden var ursprungligen 200 000 kr per år. Nuvarande avgäld är 2 525 000 kr/år och denna avgäld har gällt fr.o.m. 1 januari 1999 t.o.m. 31 december 2018.

Sicklaön 13:83 har vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen åsatts typkod 433, industrienhet, annan övrig byggnad. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 104 009 000 kr varav 86 000 000 kr i markvärde.

Se även bilagt utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.

3 Ersättningsprinciper/regler

Enligt bestämmelserna om omprövning av tomträttsavgäld i 13 kap. 11 § JB ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Värdetidpunkten, som inte är preciserad i lagtexten, har i praxis ansetts vara tidpunkten då den nya avgäldsperioden börjar, dvs. i detta fall den 1 januari 2019. Då det inte praktiskt låter sig göras att bedöma marknadsvärden i framtiden är dock värdetidpunkt för denna värdering mars 2016.

Med markvärdet avses ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick, dvs. värdet av den tomtmark upplåtaren ställt till tomträttsavarens förfogande. Detta markvärde - avgäldsunderlaget - ska i första hand bestämmas som ett efter ortens pris beräknat värde för mark nybebyggelse med tillåtet utnyttjande enligt gällande planer och med iakttagande av de föreskrifter som enligt tomträttsavtalet gäller för fastighetens användning och bebyggelse.

Tomträttsavgälden bör enligt förarbetena till 13 kap. 11 § JB motsvara skällig ränta på det uppskattade markvärdet.

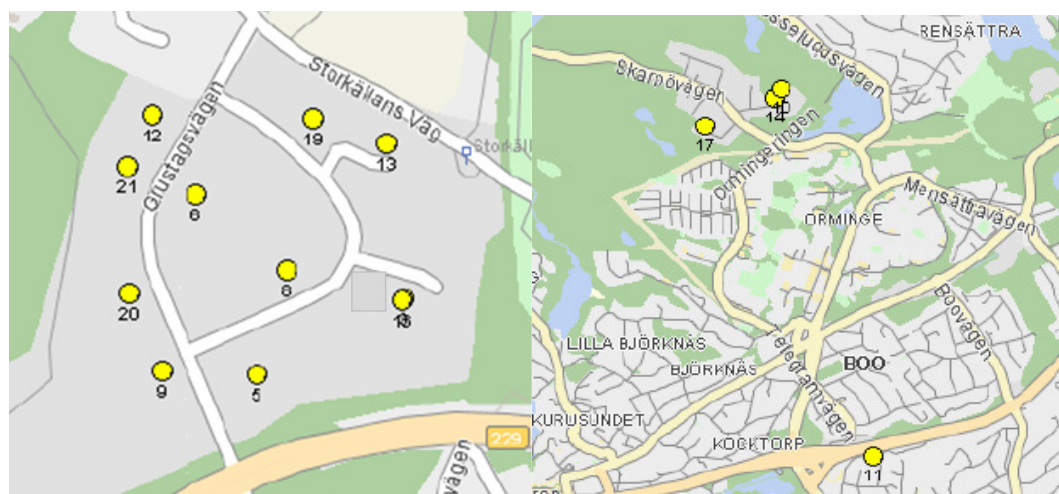
4 Värdering/analys - avgäldsunderlag

4.1 Analys utifrån planlagd industrimark i närområdet

Som en första analys har vi valt att göra en ortsprissökning för obebyggda planlagda (alt. markanvisade) industritomter i Nacka kommun. Fastigheter som sålts med intressegemenskap (exempelvis till dotterbolag etc.) har gallrats bort från urvalet.

Utbudet av industritomter i Nacka är begränsat. Övervägande del av de försäljningar som skett i närtid har genomförts i Älta i kommundelen Älta. Inom Älta har sedan 2012 totalt elva stycken obebyggda industrifastigheter försålts. Enligt uppgift från Nacka kommun har dessa tomter försålts till fast prislista om 1 300 kr/kvm TA. Således ger inte dessa köp uttryck för ett direkt marknadsvärde men det indikerar någon form av minimivärde. Samtidigt påverkar dessa köp marknaden i hög utsträckning då en köpare som kan betala 1 300 kr/kvm TA knappast torde vara villig att betala ett särskilt mycket högre värde för en motsvarande tomt inom närområdet, givet jämförbart läge mm. Köp nr 3 nedan är genomfört på den öppna marknaden och detta köp bedöms styrka att marknadsvärdet är något överstigande 1 300 kr/kvm TA i Älta.

Nr på karta	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
3	ÄLTA 10:50	2015-03-05	Ältaberg Företagshus AB	TEKNO-BYGG I STOCKHOLM AB	3 576	1 951	2,87	1 833
5	ÄLTA 10:47	2014-10-01	Reforma Förvaltning AB	NACKA KOMMUN	11 040	1 589	2,56	6 947
6	ÄLTA 10:36	2014-09-15	Ältaberg fastighets AB	NACKA KOMMUN	6 097	1 300	1,91	4 690
8	ÄLTA 10:45	2013-11-25	Calles Golv&Fastighets Ab	Nacka Kommun	2 044	1 300	1,91	1 572
9	ÄLTA 10:34	2013-09-04	Ältaberg Företagshus Ab	Nacka Kommun	5 435	1 300	0,61	4 181
10	SKARPNÄS 8:20	2013-08-12	Bright Equipment I Stockholm Ab	Wallin&Vallin Ljus Ab	2 000	1 333	1,67	1 500
11	LÄNNERSTA 55:5	2013-05-03	Tp1 Fastighet Ab	Braga Brodén,Joana	2 500	2 068	0,56	1 209
12	ÄLTA 10:31	2013-03-08	Thuresson Estate Ab	Nacka Kommun	3 977	1 300	1,63	3 059
13	ÄLTA 10:41	2013-02-28	Älta Fastigheter Ab	Nacka Kommun	1 089	1 306	1,92	834
14	SKARPNÄS 8:26	2013-02-05	Plåtslagaren G.H.Johansson Bygg&Fa	Nacka Miljötransporter Ab	912	742	0,93	1 229
16	ÄLTA 10:50	2013-01-28	Tekno-Bbygg I Stockholm Ab	Nacka Kommun	2 383	1 300	1,91	1 833
17	SKARPNÄS 6:29	2012-11-29	Joha Fastighets Ab	Hansen,Kjell Hans Oscar	1 450	727	0,91	1 994
19	ÄLTA 10:39	2012-04-20	Jugge Larson Ab	Nacka Kommun	4 048	1 300	1,63	3 114
20	ÄLTA 10:33	2012-03-20	Prolegro Fastighet Ab	Nacka Kommun	4 892	1 300	1,63	3 763
21	ÄLTA 10:32	2012-03-01	Alentec&Orion Ab	Nacka Kommun	6 055	1 300	1,63	4 658
			Medel:		3 833	1 341	1,62	2 828



Köp i Ältaberg

Övriga köp i Nacka

Ordernummer: 157 439
Nacka Sicklaön 13:83

Med tanke på närheten till Stockholm borde Sicklaön ha en något högre prisnivå än t.ex. Ältaberg. En jämförelse kan göras med värdeområdesindelningen i fastighetstaxeringssammanhang. Nacka kommun är här indelat i fyra områden;

Nr	Värdeområdesnamn, nr
1	Västra Sickalön, 0182122
2	Mellersta Sickalön, 0182124
3	Östra Sickalön, 0182126
4	Resterande del av kommunen, 0182120

De absoluta talen i riktvärde får anses ha en låg vikt då få eller inga försäljningar av obebyggda industrifastigheter finns med utan riktvärden är här fastställda med hjälp av den s.k. tomtvärdetabellen. Värdeområdesindelningen och relationen mellan områdena bedöms dock relevant som en indikation på områdenas attraktivitet. Om man jämför Mellersta Sicklaön (VO nr 0182124) med t.ex. Ältaberg som ingår i område 4 ovan indikerar detta en 35 -40 procent högre värde i Mellersta Sickalön jämfört med resterande delen av kommunen (1 100 / 800).

Utifrån ovanstående analys bedöms således ett marknadsvärde för planlagd industrimark, med utbyggd infrastruktur i form av gata och VA anläggningar inom området med en normal tomtstorlek (ca 3 000 – 4 000 kvm TA), vara beläget någonstans mellan **1 800 – 2 000 kr/kvm TA**, exkl. VA anslutning inom kommundelen Sicklaön.

4.2 Analys utifrån välbelägna industrifastigheter inom Stockholms stad och närförort

Nacka kommun har ett begränsat antal försäljningar av industrimark, speciellt i värderingsobjektets närhet på Sickalön. Därför har här analyserats försäljningar eller friköp av tomträttsmark inom Stockholms stad. Under en särskild rubrik redovisas analysvärden i enlighet med en dom i ett tomträttsmål.

Resultat, se bilaga 1A.

Prisnoteringarna har räknats upp med 3 procent årligen från köpedatum till dagens värdetidpunkt.

Medelvärde av de köp/friköp av industrimark, köp 1A-8A, är 1 765 kr/kvm TA. Medelvärde av de analysvärden framtagna i Svea hovrättsdom, köp nr 1B-7B är 1 645 kr/kvm TA.

Om man betraktar kartbilaga, bilaga 1B bedöms att värderingsobjektet är beläget mest centralt (i förhållande till Stockholms C) i jämförelse med industriobjekt som redovias i bilaga 1A vilket då bedöms indikera ett marknadsvärde för värderingsobjektet i ett övre intervall.

Utifrån ovanstående analys bedöms således ett marknadsvärde för planlagd industrimark, med utbyggd infrastruktur i form av gata och VA anläggningar inom området med en normal tomtstorlek (ca 3 000 kvm TA), vara beläget någonstans mellan **1 800 – 2 000 kr/kvm TA** inom kommundelen Sicklaön.

4.3 Sammanfattning - markvärde

Utifrån analyserna i kapitel 4.1 och 4.2 ovan bedöms ett marknadsvärde av en industritomt belägen på mellersta Sicklaön om ca 3 000 – 4 000 kvm TA till ca 1 800 – 2 000 kr/kvm TA. Intervallens mitt: 1 900 kr/kvm TA.

Värderingsobjektet har ett mycket speciellt och – för den verksamhet som bedrivs på platsen – attraktivt läge. Vidare är värderingsobjektet speciellt med tanke på koppling till vattnet, den stora land- och vattenarealen samt områdets kupering.

Landarealen är ca 156 000 kvm. Av denna areal är ca 60 procent utlagd som kvartersmark. Resterande del är mark som inte får bebyggas. Industritomter har generellt sett ett stort behov av mark som inte bebyggs med tanke på behov för verksamheten kör- last, och upplagsytor. Exploateringstal¹ om 0,3 – 0,6 är vanligt förekommande vilket spontant antyder att värderingsobjektet skulle inneha en högst normal exploateringsgrad. Värderingsobjektets exploateringstal beror dock på att ca 40 procent av tomten inte får användas till något ändamål. Detta föranleder att värdet bör justeras nedåt för de 40 procent av tomtytan som inte får bebyggas. Värdet av denna yta , d.v.s. totalt 62 400 kvm TA sätts lågt eller schablonmässigt till 400 kr/kvm TA. Som synes bedöms trots allt något värde på denna mark då delar av marken idag utnyttjas idag för transportvägar för pipelines och fordon.

Värderingsobjektet är vidare beläget på en stor sluttning med kraftig kupering. I princip hela den bebyggbara ytan bedöms ha krävt sprängningskostnader vilket i och för sig inte är onormalt vid etablering av industriytor. Den stora volym sprängning som har krävts på värderingsobjektet bedöms dock delvis som ”extraordinära”. Vid den förra omförhandlingen år 1999/2000 synes parterna varit ense om att markvärdet skulle reduceras med ett belopp av 13,5 Mkr, baserat på det ett uppräknat belopp som parterna vara ense om vid den omförhandling som skedde närmast innan. En uppräkning med KPI av beloppet fr.o.m. december år 2000 till nu ger vid handen ca 16,2Mkr (314,14/261,5 x 13,5 Mkr).

Parterna har vid den förra omregleringstidpunkten varit överens om att tomträten upplåtits med tillgång till avlopp. Det innebär att kommunen stått kostnaden för avloppsanslutning. Vid den tidpunkten var man också överens om att kostnaden vid omregleringstidpunkten uppgått till 5 Mkr. En uppräkning med KPI av beloppet fr.o.m. december år 2000 till nu ger vid handen ca 6 Mkr (314,14/261,5 x 5 Mkr).

Typ av mark	Kvm, TA (landareal)	Delvärde
Kvartersmark	93 600	177 840 000
Ej byggbar mark	62 400	24 960 000
Avdrag, extraordinära kostnader	---	16 200 000
Tillägg för avloppsanslutning		6 000 000
Summa:	---	192 600 000
	Kr/kvm TA:	1 235

Det som återstår att bedöma är dels att värderingsobjektet har en mycket stor yta vilket bedöms generellt vara brist på större industriytor i regionen vilket då skulle tala för en värdehöjande riktning. Vidare har värderingsobjektet ett läge som får bedömas som extremt optimalt för den verksamhet som bedrivs på tomträten. I brist på jämförelseobjekt beträffande dessa faktorer är värdepåverkan vanskelig att bedöma men det anses här åtminstone minst uppgå till ovanstående summa avrundat till närmaste 100 Mkr, d.v.s. **200 000 000 kr**.

¹ Förhållandet mellan byggnadsytan och tomtarean

5 Analys - avgäldsrenta

Avgäldsrentan har i senare rättspraxis bestämts med utgångspunkt från en långsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).

Ett av de grundläggande syftena med tomträttsinstitutet är att tomträttsupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldsunderlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegring och avkastningsökning som äger rum under avgäldsperioden, den s.k. triangeleffekten. Med beaktande av triangeleffekten har avgäldsrentan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en risk fri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangeleffekt om 0,25 procent.

NAI Svefa anser att avgäldsrentan i detta mål bör fastställas utifrån gällande praxis 3,0 procents avgäldsrenta för 10-åriga avgäldsperioder. Omräknat till 20 årig avgäldsperiod blir det avrundat **3,28 procent** inklusive en beräknad triangeleffekt om 1,19341 (2,75 procents avkastning, 2 procent långsiktig inflation).

6 Sammanfattning

Med ett avgäldsunderlag om 200 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3,28 procent genererar detta en årlig avgäld om 6 560 000 kr.

För värdeutlåtandet gäller de särskilda förutsättningar som anges under punkt 1.6.

2016-05-30



Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
Fastighetsekonom



Bo Rendahl
Civilingenjör, lantmäteri
Fastighetsekonom

Bilagor

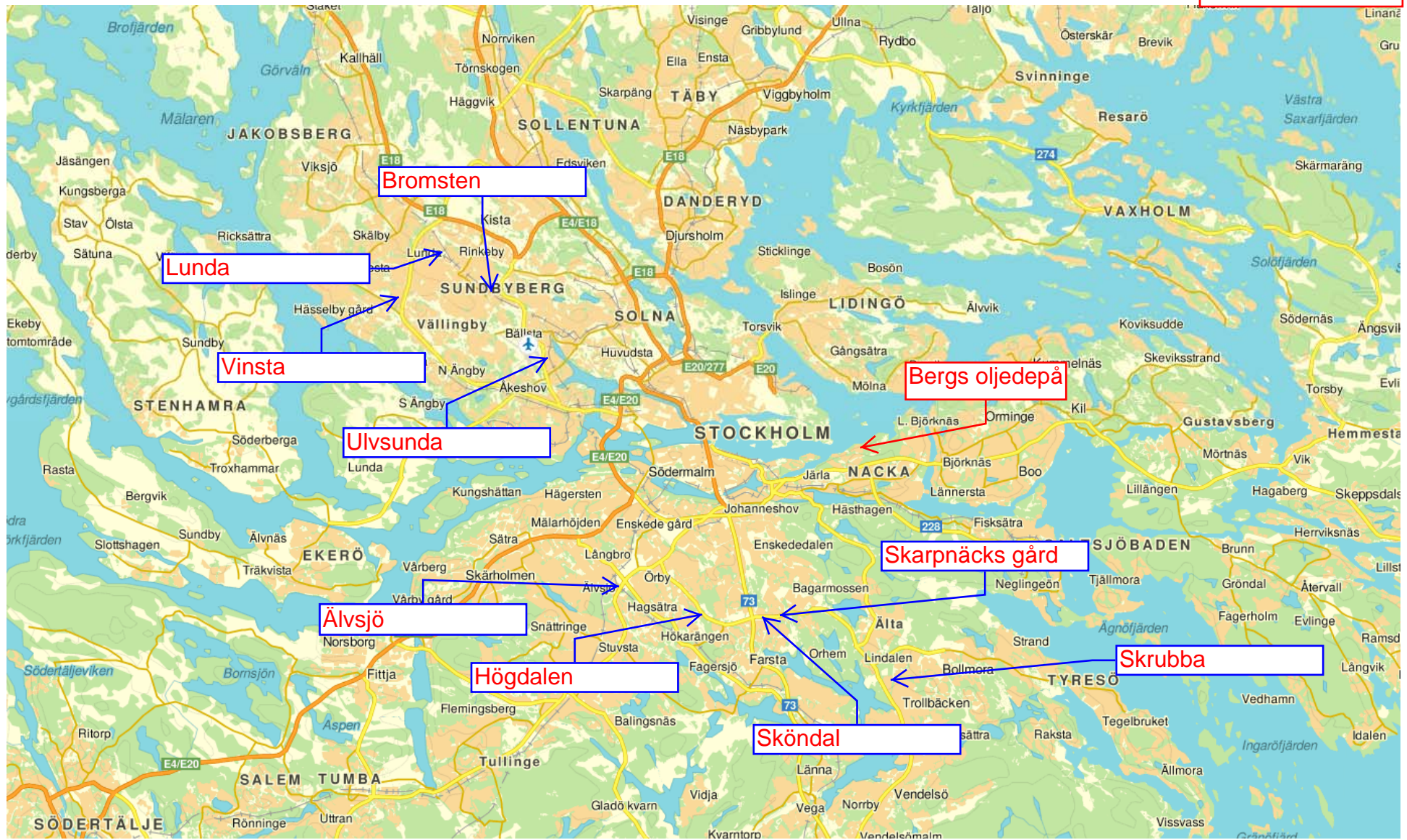
- Bilaga 1A: Ortspriser
- Bilaga 1B: Karta
- Bilaga: Fastighetsdatautdrag
- Bilaga: Allmänna villkor för värdeutlåtande

Köp/Friköp av industrimark Stockholms kommun

Nr	Kommun	Fastighet	Område	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris just.	Kr/kvm just.	Areal	Anm
1A	Stockholm	SOLKRAFTEN 26	Skrubba	sep-14	Skrubba Fastighets AB	Stockholms Kommun	6 192	1 532	4 042	
2A	Stockholm	STILLBILDEN 15	Högdalen	mar-14	PMN FASTIGHETS AB	Stockholms Kommun	9 200	3 151	2 920	Plansprängd
3A	Stockholm	SOLKRAFTEN 25	Skrubba	jun-11	A-S Lastbilsservice Ab	Stockholms Kommun	3 947	1 596	2 473	
4A	Stockholm	VINDKRAFTEN 1	Skrubba	jan-08	Skrubbatriangeln Fastigheter AB	Stockholms Kommun	9 881	1 525	6 480	
5A	Stockholm	LEVERANTÖREN 1	Älvsjö	aug-13	Terra Green Building AB	Stockholms Kommun	5 802	1 531	3 791	Friköp av tomträttsmark
6A	Stockholm	LANDNINGSBANAN 7	Skarpnäcks gård	nov-11	Erik Frisell Fastighets AB	Stockholms Kommun	7 037	1 623	4 337	Friköp av tomträttsmark
7A	Stockholm	FINSPÅNG 3	Lunda	okt-13	Norimex AB	Stockholms Kommun	5 655	1 525	3 709	Friköp av tomträttsmark
8A	Stockholm	SINGELN 3	Vinsta	feb-10	Pluvi AB	Stockholms Kommun	2 113	1 641	1 288	Friköp av tomträttsmark
		Medel:					6 229	1 765	3 630	

Analysvärden enligt Svea Hovrättsdom 2005-04-01 i mål nr 4447-03

#	Kommun	Fastighet	Område	Köp, månad	Köpare	Säljare	Pris. Just.	Kr/kvm just.	Areal	Anm
1B	Stockholm	Mopsen 1	Sköndal	dec-04	Söderkyl AB	JM AB	6 273	1 237	5 071	
2B	Stockholm	Vallonsmidet 7	Ulvsunda	apr-99	Fgh. AB Vallonsmidet	Stockholms stad	14 049	2 142	6 560	Friköp av tomträttsmark
3B	Stockholm	Domnarvet 47	Lunda	sep-98	S o T Isacson´s Food	Stockholms stad	7 286	1 362	5 350	Dåliga grundläggningsförh.
4B	Stockholm	Domnarvet 33	Lunda	okt-99	Spånga fgh AB	Stockholms stad	3 471	1 827	1 900	Friköp av tomträttsmark
5B	Stockholm	Domnarvet 22	Lunda	apr-00	Nordisk papper AB	Stockholms stad	3 611	1 804	2 001	Friköp av tomträttsmark
6B	Stockholm	Domnarvet 35	Lunda	jan-01	Spånga fgh AB	Stockholms stad	5 920	1 526	3 879	
7B	Stockholm	Hallsten 21 o 28	Bromsten	jan-01	Aborn AB	Stockholms stad	2 205	1 620	1 361	
		Medel:					6 116	1 645	3 732	



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 13:83 Nyckel: 010380612 Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2011-11-15	2014-11-19	2016-01-13
Församling Okänd			

ADRESS

Adress
Skönviksvägen 2
131 49 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6579987.2	680457.2			NACKA
Anmärkning: PRIMÄRKARTA:6856:11					

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	441483 kvm	155983 kvm	285500 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1954-06-03 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1954-06-16	54/549

TOMTRÄTTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
556000-6834 Statoil Fuel & Retail Sverige AB 118 88STOCKHOLM Upplåtelse (tomträtt): 1958-11-07 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Tomträttsinnehavsanmärkning: Namn Akt: 88/17213	1959-06-03	1/1	59/1

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1959-01-01	1959-06-03	59/1
Ändamål INDUSTRI	Avgäld	
Avgäldsperiod 20 år	Perioddatum från 1959-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2019-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar
Anmärkning: Beviljad;19590101;14/508;Beviljad;UPPSÄGNING;		

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut OMRÅDE	1959-06-03	59/1

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 2 850 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/1
3	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/2
4	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/3
5	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/4
6	Skriftligt pantbrev	200 000 SEK	1960-11-09	60/5
7	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/6
8	Skriftligt pantbrev	100 000 SEK	1960-11-09	60/7

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 39	1966-05-13	0182K-5436
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: S 328	1982-10-06 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-12271

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörskrets	Rättighetsbeteckning
AVLOPPSLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-94/30447.1
OMRÅDE	Last	Avtalsservitut	01-IM8-59/1.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår	
INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 129459-1	2015	2013	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxvärde 104 009 000 SEK	Taxvärde byggnad 18 009 000 SEK	Taxvärde mark 86 000 000 SEK	
Taxerad ägare 556000-6834 Statoil Fuel & Retail Sverige AB 118 88 STOCKHOLM	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Övriga aktiebolag

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300484598

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
6 120 000 SEK		VALFRI
Värdeår 1987	Nybyggnadsår 1987	Tillbyggnadsår
Återanskaffningskostnad 46 349 000 SEK	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad
Bruttoarea 0 kvm	Typ av byggnad	Under byggnad Nej
Återstående ekonomiska livslängd		

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 56317043

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
1 629 000 SEK		VALFRI
Värdeår 1964	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 1988
Återanskaffningskostnad 12 066 000 SEK	Nybyggnadskostnad 181 000 SEK	Tillbyggnadskostnad
Bruttoarea 0 kvm	Typ av byggnad	Under byggnad Nej
Återstående ekonomiska livslängd		

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 84715043

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
10 260 000 SEK		VALFRI
Värdeår 1963	Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår 1988
Återanskaffningskostnad 77 200 000 SEK	Nybyggnadskostnad 3 000 SEK	Tillbyggnadskostnad
Bruttoarea 0 kvm	Typ av byggnad	Under byggnad Nej
Återstående ekonomiska livslängd		

Värderingsenhet industrimark 56316043

Taxvärde	Riktvärdeområde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
86 000 000 SEK	182124		VALFRI
Areal 155983 kvm	Riktvärde tomtareal 1 100 SEK/kvm		

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avsöndring	1883-02-12	0182K-12364
Avsöndring (ALT.AKT 0182K-12364)	1883-02-12	01-NAC-AVS435
Ägostyckning C2	1898-06-30	01-NAC-79
Gränsbestämning	1957-09-21	0182K-2805
Gränsbestämning	1957-09-21	01-NAC-1283
Gränsbestämning	1963-05-27	0182K-5189

Tekniska åtgärder

	Datum	Akt
Arealutredning	1978-01-12	0182K-RF2221

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 5:1

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA SICKLA 1:21	1954-12-29	
A-NACKA STG 2244	1969-06-01	
A-NACKA SICKLAÖN 13:83	1983-06-15	0182K-RF2709



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden 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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. 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 värdeutlåtandet

- 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts 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 förutsätts 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.