

Värdeutlåtande

Tomträtten till Nacka Älta 35:55

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



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Värderingsobjektet _____	4
3. Marknadsförutsättningar _____	6
4. Värdering _____	8
5. Bedömning/beräkning av tomträtsavgäld _____	11
6. Slutsatser _____	12

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Älta 35:55.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av marken (mark för ideellt föreningsändamål såsom scoutverksamhet eller dylikt) inför omreglering av tomträttsavgäld samt en bedömning av avgäldsrisken och årlig ny avgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad 2019.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Evelina Sandström.

Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till tomträtten är Älta scoutkår. Tomträtten är upplåten sedan 1 januari 2001.

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.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-05-08 av Hedvig Mathisson, Svefa AB.

Följande uppgifter och källor har använts:

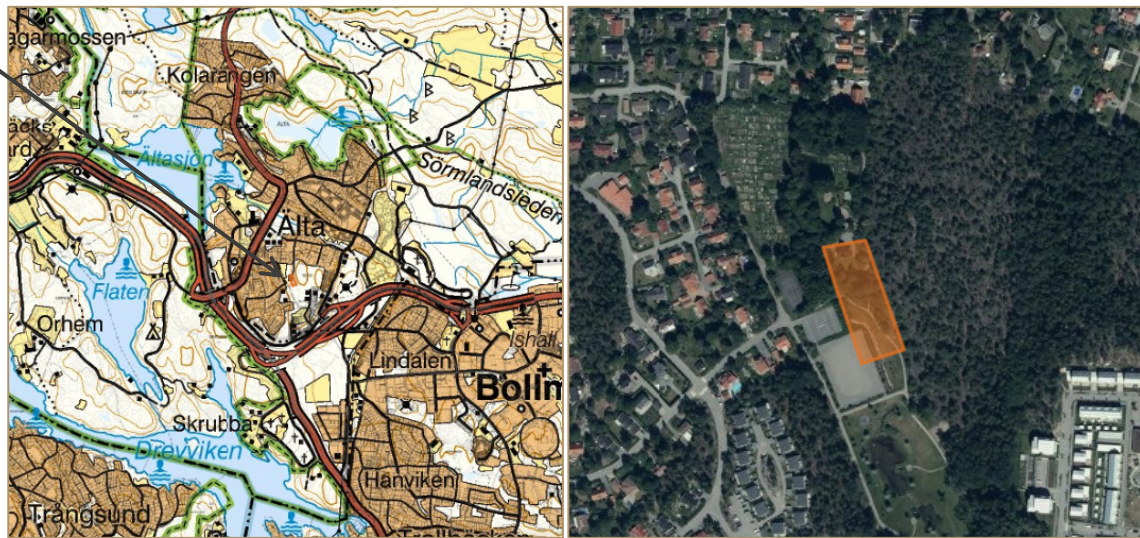
- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisystem (Real Estate) studerats.

2. Värderingsobjektet

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Älta 35:55 vilken är beläget intill bostadsområdet Hedvigslund i kommundelen Älta i Nacka kommun. Fastigheten har en tomtareal om 4 623 kvm och är bebyggd med en äldre villa som nyttjas för Älta scoutverksamhet.



Översikt över värderingsobjektet

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

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av *detaljplanen 96*, vilken vann lagakraft den 24 juni 1993. Enligt planen tillåts fastigheten nyttjas för friluftssändamål.



Detaljplan för värderingsobjektet

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 281 (Småhusenhet, undantag för skatteplikt).

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

Avgäldsrentan vid reglering för 10-årig avgäldsperiod är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt gällande tomträttsavtal får fastigheten enbart nyttjas för ideellt föreningsändamål (scoutverksamhet eller liknande).

Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden uppgår för Älta 35:55 till 15 000 kr per år.

3. Marknadsförutsättningar

Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i högkonjunktur, men den goda utvecklingen väntas mattas av.

En expansiv finanspolitik, en stark arbetsmarknad och en fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrog till att tillväxten för BNP väntas uppgå till ca 2,2 % för 2018. Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Istället utgör exporten, stärkt av den svaga svenska kronan och goda investeringskonjunkturen i omvärlden, en allt viktigare del av BNP. Prognosen för 2019 och 2020 ligger 1,3 respektive 1,5 %, till stor del också beroende av en mer normaliserad penningpolitik och förväntningar om åtstramningar inom finanspolitiken.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har också minskat markant under 2018 och inledningen av 2019). En bestående nedgång på marknaden skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten.

Det politiska läget bedöms, trots ny regering, vara fortsatt osäkert vilket medför att det också är osäkert hur den ekonomiska politiken för 2019 kommer att se ut. Åtstramningar av finanspolitiken är dock sannolikt att vänta.

Riksbanken beslutade i december att höja reporäntan med 0,25 procentenheter, till -0,25 % (lämnades oförändrad vid mötet i februari). Konjunkturen är fortsatt stark med goda förutsättningar för att inflationen ska stabiliseras kring målet om 2 %. Behovet av en fortsatt expansiv penningpolitik kvarstår, men har minskat något. Nästa höjning sker sannolikt först under andra halvåret 2019 (kommande räntehöjningar, som är prognostiserade till 0,25 %-enheter 2 gånger/år, ska anpassas efter konjunktur- och inflationsutvecklingen som väntas dämpas något framöver). Återinvesteringarna av förfall och kupongbetalningar i statsobligationsportföljen fortsätter tillsvidare.

Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga och stigande skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Trots höjningen kvarstår en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark. Den goda utvecklingen väntas fortsätta, men i något långsammare takt. Under 2019 och 2020 väntas sysselsättningen öka med 65 000 respektive 46 000 personer. Arbetslösheten väntas dock öka något, från 6,4 % 2018 (prognos, att jämföra med 6,7 % 2017) till 6,5 respektive 6,7 % för 2019 och 2020. Detta förklaras av en fortsatt ökning av arbetskraften, till stor del med personer som står långt från arbetsmarknaden. Bristen på utbildad arbetskraft medför att nyanställningar bromsar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mer mogen fas vilket successivt dämpar efterfrågan av arbetskraft och tillväxten av nya jobb.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste tillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda, till vilka 8 av 10 nya jobb väntas gå (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten på historiskt låga nivåer). Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning.

Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Objektets marknadsförutsättningar

Älta Scoutkår driver sin verksamhet inom värderingsobjektet. Kåren är en ideell förening som 2018 hade ca 195 medlemmar. Under föregående år hyrde en förskoleverksamhet periodvis scoutstugan till sin dagverksamhet. Föreningens ekonomi grundar sig på statsbidrag, medlemsavgift samt diverse stödfonder. Medlemsavgiften uppgick under 2018 till 450 kr per år. Det statliga bidraget uppgår till ca 800 kr per medlemsförening, därtill tillkommer ca 16 kr per medlem.

4. Värdering

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms uteslutande genom ortsprismetoden. Dvs. en studie av vilka priser som tidigare betalats för mark med liknande förutsättningar avseende läge och bebyggelse. För- och nackdelar med jämförelseobjekten i förhållande till värderingsobjektet beaktas och bedöms. Vidare beaktas tidsaspekter. d.v.s. den allmänna prisutvecklingen på orten, som kan ha ägt rum sedan jämförelseobjekten sålts. Köp som inte bedöms som marknadsmässiga gallras bort. Exempel på sådana köp kan vara köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare, såsom t.ex. försäljningar inom koncernbolag. Vidare kan köp med uppenbart avvikande köpeskillingar i vissa fall gallras bort.

Ortsprisundersökning – mark för föreningsändamål

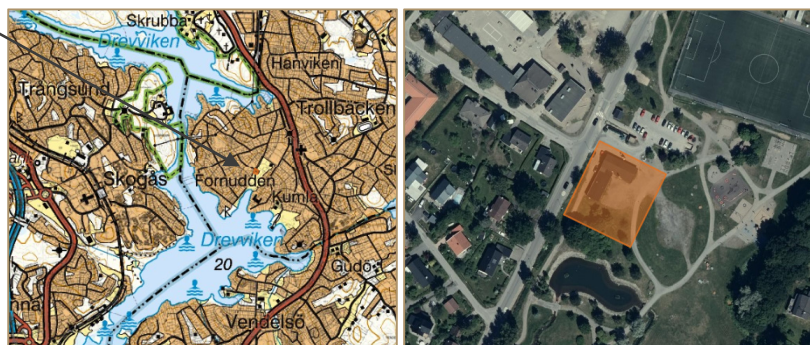
En ortsprisundersökning har genomförts avseende tomträtt/arrendeupplåtelser av mark för föreningsändamål inom Storstockholm.

[Stockholm, Årsta, januari 2016]

Stockholms stad ingick ett 25-årigt arrendeavtal med Hammarby IF Fotbollsförening inom Årsta IP. Syftet är att föreningen inom ett arrendeområde om 1 390 kvm skall uppföra en ny klubbhusbyggnad om ca 1 600 kvm BTA. Klubbhuset som ska användas för den idrottsverksamhet som föreningen bedriver på idrottsplatsen, inrymmer omklädningsrum, gym, förråd och kansli. Hammarby IF Fotbollsförening är en ideell förening som bland annat bedriver en omfattande ungdomsverksamhet. Gällande arrendeavgiften föreslås en trappstegsvis rabatt gälla vilket innebär att föreningen betalar 42 000 kr per år under de första 10 åren, därefter 70 000 kr per år för nästkommande 10 år och slutligen 92 000 kr per år för de sista 5 åren. Arrendeavgiften kommer årligen indexjusteras och ska gälla från den 1 januari 2016.

[Tyresö, Fornudden, juni 2018]

Tyresö kommun ingick ett arrendeavtal med Trollbäckens Scoutkår omfattande fastigheten Kumla 3:1273. Det föreslagna arrendeavtalet har en upplåtelseperiod på 25 år, vilket är längsta möjliga avtalstid inom detaljplanlagt område. Arrendeavgiften är 10 000 kr/år vilken årligen räknas upp med konsumentprisindex. Fastigheten har en areal om 2 400 kvm, vilket ger en avgift om ca 4 kr per kvm och år.



[Nacka, Skuru, oktober 2017]

Under 2017 träffade Nacka kommun och tomträtthavaren till tomträten Sicklaön 73:118 en överenskommelse avseende ny avgäld för nästkommande avgäldperiod. Tomträten är upplåten för ideellt föreningsändamål och används av tomträtthavaren som klubbhus för Skuru IK. Fastigheten har en tomtareal om 1 614 kvm och är bebyggd med ett småhus om ca 270 kvm BYA. Den nya avgälden har beräknats till 37

000 kr per år, motsvarande ca 23 kr/kvm TA, och baseras på ett markvärde om ca 4 600 kr/kvm BYA (ca 770 kr/kvm TA).



Ortsprisundersökning – planlagd mark för idrottsändamål

Då antalet uppgörelse avseende mark för föreningsändamål är starkt begränsat har det valts att nedan även redovisa ortspriser för mark för idrottsändamål inom Storstockholm.

[Järfälla, Veddesta, maj 2017]

Järfälla kommun och Serneke Veddestas AB har under våren 2017 tecknat ett markanvisningsavtal avseende en multisportarena med bla en skidslinga i temperaturreglerad inomhusmiljö, friskvård, bostäder, kontor, hotell, handel m.m. inom del av fastigheterna Veddesta 2:1, 2:7 och 2:33. Enligt avtal skall minst 20% av den totala byggrätten utgöras av idrott inklusive friskvård. Priset för byggrätten avseende idrott och friskvård uppgår till 250 kr/kvm ljus BTA.

[Haninge, Vendelsö, april 2017]

Under våren 2017 försålde Haninge kommun del fastigheten Vendelsö 3:1714 till Tornberget som avser uppför en ny idrottshall tillhörande angränsande skola, Lyckeskolan. Tomtarealen uppgår till ca 9 000 kvm och skall överföras till Tornbergets fastighet Vendelsö 3:1070. Ersättningen för marken uppgick till 300 kr/kvm TA. Förutom idrottshallen planeras anläggningen komma att inrymma läktare för 150 personer, café, förråd m.m.

[Järfälla, Jakobsberg, november 2016]

Järfälla kommun överlät fastigheten Järfälla Jakobsberg 2:2841 till Nya Badanläggning AB, dotterbolag till Tagebad AB under november månad 2016. Bolaget skall både bygga, finansiera och driva den nya simhallen som är tänkt att ersätta den befintliga hallen i Jakobsberg. Avtalet är villkorat av att kommunen ska gå i borgen för huvuddelen av investeringsbeloppet för badhuset. Därutöver skall kommunen betala en årlig ersättning till bolaget om 23 100 000 kr, som avser de delar i anläggningen som omfattar kommunens intresse, d.v.s. ytor för bad- och simändamål. Simhallen är tänkt att omfatta en byggnadsarea om ca 3 800 kvm. Köpeskillingen uppgick till 2 000 000 kr för en tomtyta om ca 5 400 kvm, vilket motsvarar 370 kr/kvm TA.

[Ekerö, Ekebyhovsdalen, maj 2016]

Under 2015 beslöt Ekerö kommun att försälja det markområde som då var upplåten med arrende till Ekerö Tennisklubb. Arrendatorn begärde att få köpa fastigheten direkt till det av föreningen ägda bolaget Ekerö Tennis AB. Förvärvet genomfördes under våren 2016 till en köpeskillning om 1 150 000 kr. Fastigheten omfattar en tomtareal om 6 100 kvm, vilket innebär ett markpris per kvadratmeter tomtareal om ca 189 kr.

Resultat direkt ortsprismetod

Det kan konstateras att det ur ortsprismaterialet är svårt att dra några direkta slutsatser om värdet av värderingsobjektet, då objekten skiljer sig åt, vad avser läge, förutsättningar samt det faktum att inte alla ekonomiska fakta kring jämförelseköpen är kända.

Beträffande värderingsobjektet tillåts tomträtten i enlighet med gällande tomträttsavtal endast nyttjas för ideell förening såsom scoutverksamhet eller dylikt vilket innebär att verksamheten inom objektet endast kan drivas med ekonomiska bidrag samt eventuellt en medlemsavgift. I detta fall har det konstaterats att bidrag samt medlemsavgift för scoutverksamhet är låga och ger en mycket begränsad betalningsförmåga för marken. Ingen investerare skulle av ekonomiska skäl vara villig att investera i en sådan typ av verksamhet.

Redovisat ortprismaterial omfattar en arrendeupplåtelse för scoutverksamhet i Tyresö kommun. Arrendeuppgiften utgår med 10 000 kr per år vilket bedöms som en symbolisk summa för nyttjanderätten av marken. Övriga jämförelseobjekt avseende föreningsändamål uppvisar en arrendeavgift mellan 37 000 – 92 000 kr per år motsvarande ett markvärde om ca 750 – 1 350 kr/kvm TA. Arrendeställena nyttjas för fotbollsklubbar vilka vanligtvis har bättre ekonomiska förutsättningar i jämförelse med värderingsobjektet.

Beträffande jämförelseobjekten för mark för idrottsändamål uppvisar dessa ett markpris varierande mellan ca 200 – 350 kr/kvm TA. Främst objekten som avser mark för simhallar är i viss mening jämförbart med värderingsobjektet då de avser idrottsverksamheter vilka likt värderingsobjektet drivs av ekonomiska bidrag.

Sammanfattningsvis kan sägas att utifrån fastighetsekonomiska marknadsmässiga parametrar är det svårt att påvisa ett markvärde för värderingsobjektet då en verksamhet för scoutverksamhet ej är ekonomiskt försvarbart. Utifrån ovanstående bedöms således markvärdet uppgå till **ca 100 kr/kvm TA** eller totalt **ca 450 000 kr**.

5. Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld

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 anger 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

Avgäldsrentan vid reglering och 10-årig period är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

Beräkning av avgäld

Som framgått ovan beräknas avgälden för en 10-årig avgäldsperiod utifrån en avgäldsrent om 3,00 procent vilket multipliceras med bedömt markvärde. För värderingsobjektet har markvärdet bedömts uppgå till ca 450 000 kr, motsvarande ca 100 kr/kvm TA. Detta ger en årlig tomträttsavgäld om avrundat till ca 13 500 kr, motsvarande ca 3 kr/kvm TA.

6. Slutsatser

Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för föreningsändamål för scoutverksamhet** inom fastigheten Nacka Älta 35:55 vid värdetidpunkten maj 2019 till:

450 000 kronor

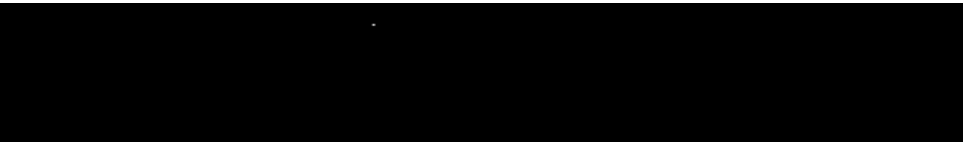
Årlig tomträttsavgäld

13 500 kronor

Nyckeltal:

Avgäld per tomtareal: 3 kr

Stockholm 2019-06-04



Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Per Wåhlin
Jägmästare/Fastighetsvärderare
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad lantbruksvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga 2	Fastighetsdatautdrag
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtand



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ÄLTA 35:55 Nyckel: 010388955 UUID: 909a6a46-1eef-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt. Distrikt: Nacka	1999-12-01	2001-04-09 13:00	2019-04-29

ADRESS
Adress Alpvägen 90 138 34 Älta

LÄGE, KARTA			
Område 1 Anmärkning: PRIMÄRKARTA:7556:44 STATISTIKOMRÅDE:431000	N (SWEREF 99 TM) 6572478.9	E (SWEREF 99 TM) 681665.8	Registerkarta

AREAL			
Område Totalt	Totalareal 4 623 kvm	Därav landareal 4 623 kvm	Därav vattenareal 0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÄGEN 19 131 40 NACKA Köp: 1968-06-28 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1968-09-18	Akt 68/2985

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag 2001-01-01	Inskrivningsdag 2001-04-09	Akt 01/7757	
Ändamål IDEELLT FÖRENINGSSÄNDAMÅL	Avgäld 15 000 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2001-01-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2021-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare 814000-4709 ÄLTA SCOUTKÅR C/O MARIE ZACKRISSON GÅRDSMYGEN 1 138 37 ÄLTA Upplåtelse av tomträtt: 2001-01-08	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2001-04-09	Akt 01/7758

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål VÄG	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Akt 01-NAC-1084.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer Detaljplan: DP 96	Datum 1993-06-24 Laga kraft: 1993-06-24 Senast ajourföring: 2018-08-21	Akt 0182K-93/1
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT. Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2007/200)		

TAXERINGSPÅGÅR			
Taxeringsenhet SMÅHUSENHET, UNDANTAG FÖR SKATTEPLIKT ENLIGT 3 KAP 4 PAR FTL (281) 102065-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2018
Taxerad ägare 814000-4709 ÄLTA SCOUTKÅR c/o MARIE ZACKRISSON GÅRDSMYGEN 1 138 37 ÄLTA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Ideella föreningar

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**Gemensamhetsanläggningar**
NACKA ÄLTA GA:24**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-11-08	01-NAC-1084
Fastighetsreglering	1999-12-01	0182K-1999/142

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA ÄLTA 1:1199	1954-12-29	
A-NACKA STG 4147	1969-06-01	
A-NACKA ÄLTA 35:55	1983-06-15	0182K- RF2709



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 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 förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet 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.