



Marknadsvärdering av fastigheten Orminge 60:2 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2015-11-09
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	10
Värdebedömning 1 – Bostadsmark fri upplåtelse	11
Ortsprisanalys	11
Värdebedömning 2 – Bostadsmark hyresrätt	26
Tomträtsupplåtelser – indikerade värden	26
Ortspris – sålda tomträtter	26
Bedömning	26
Marknadsvärde	28

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Orminge 60:2 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 4 395 m² med en bruttoarea om 2 596 BTA bostäder enligt fastighetstaxeringen. Fastigheten har adressen Kommunalvägen 10A-16K och har ett gott läge nära Orminge Centrum. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus. Antalet försäljningar av mark för bostäder upplåtna med hyresrätter är mycket få och därför är värdet något osäkert.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus på Orminge 60:2 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 november 2015 ligga på enligt nedan.

Bostäder – fri upplåtelse (bostadsrätt)

21 000 000 kr eller 8 000 kr/m² BTA

Bostäder - hyresrätter

10 400 000 kr eller 4 000 kr/m² BTA

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-09

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark med bostadsändamål upplåten som hyresrätt eller fri upplåtelseform på fastigheten Orminge 60:2 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Orminge 60:2 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdetidpunkt

9 november 2015.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför avgäldsreglering.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- **Nuvarande tomträttsavtal har bortsetts ifrån i värdebedömningen.**
- **Värderingen grundar sig på en bruttoarea om 2 596 m² ljus BTA, enligt fastighetstaxeringen.**

Underlag

Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

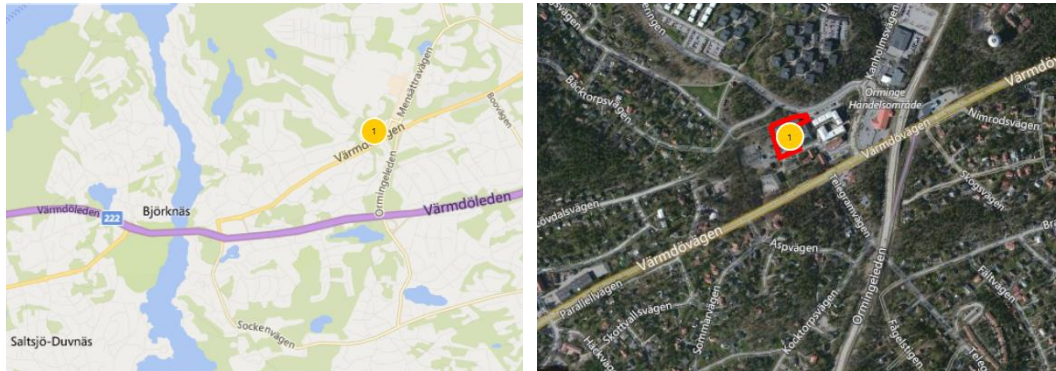
Typ av objekt

Objektet utgörs av tomtmark för bostadsändamål på fastigheten Orminge 60:2 i Nacka kommun.

Lagfaren ägare/Tomträttshavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttshavare är Vestigiahus Orminge 60:2 AB, org. nr. 556707-4504.

Läge



Objektet är beläget i Orminge i Nacka kommun, ca 500 m söder om Orminge Centrum. Adressen är Kommunalvägen 10A – 16K. Tomten sluttar något från väster till öster och gränsar till en kraftverksstation. Området består av bostäder och handel.

Avståndet till Nacka Forum är ca 5 km och till Södermalm ca 9 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss. Busslinjerna 471, 444 och 422 trafikerar Kanholmsvägen nära fastigheten. Närmaste större service ligger i Orminge Centrum.



Tomten



Tomten är belägen på en höjd i Henriksdal. Fastigheten har en tomtareal om 4 395 m². Tomten är plan och i sin helhet bebyggd. Tomten gränsar till en innergård som är bebyggd med bostäder, förskola och äldreboenden. Obebyggda delar av tomten består av asfalterade parkeringsplatser och körytor samt gångvägar. Fastigheten nås via Värmdövägen, Mensättravägen, Ormingeringen och Kanholmsvägen.

Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Hyreshusenhet, bostäder	320	-	7 200 000	-	7 200 000

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015.



Planer och bestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan för del av Orminge, fastigheterna Orminge 1:18, 1:57 m fl., seniorbostäder i centrala Boo, nr Dp 355, antagen 2005-06-15. Planen anger bostads- och vårdändamål. Byggnader får uppföras i ett och två våningsplan med en högsta totalhöjd om +46 m över stadens nollplan. Sluttningsplan får anordnas utöver angivet våningsplan. Vind får inte inredas. Två uthus får uppföras med en högsta byggnadshöjd om tre meter. Del av tomtmark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Del av tomt får ej bebyggas. Genomförandetiden har utgått.

Befintlig bebyggelse bedöms inte strida mot gällande plan.

Rättigheter etc

Fastigheten berörs av 13 avtalsservitut avseende kraftledning, fiske, jakt, ledning, väg, avloppsledning och brunn m m. Servituten är från år mellan 1937 och 1967.

En ledningsrätt finns gällande vatten- och avlopp. Ledningshavare är Nacka kommun. Rättigheten belastar Orminge 1:57, 62:1 och 60:2.

I värdebedömningen har förutsatts att rättigheterna inte påverkar värdet.

Miljö

Fastigheten är bebyggd år 2005 med bostäder och sannolikt inga miljöföroreningar. I samband med nyuppförandet av bostäderna har sannolikt en inventering av miljö gjorts. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.



För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastighetsmarknad i Nacka

Bostäder

I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m² med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2014 har endast fyra bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om 29 000 m². Köpesumman uppgick till totalt 540 Mkr. Merparten av dessa försäljningar har avsett Wallenstams försäljningar till BRF till en köpeskilling om totalt 498 Mkr.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att vara stabil eller öka.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



Värdebedömning 1 – Bostadsmark fri upplåtelse

Värdet för byggrätt för bostäder med fri upplåtelse kan bedömas genom en ortsprismetod, d v s genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt. För värderingsobjektet bedöms fri upplåtelse vara bostadsrätt. Det skulle kunna vara äganderätt men med hänsyn till byggnadsformen är bostadsrätt mest troligt. Ortsprrismaterialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprrismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m ² BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2015

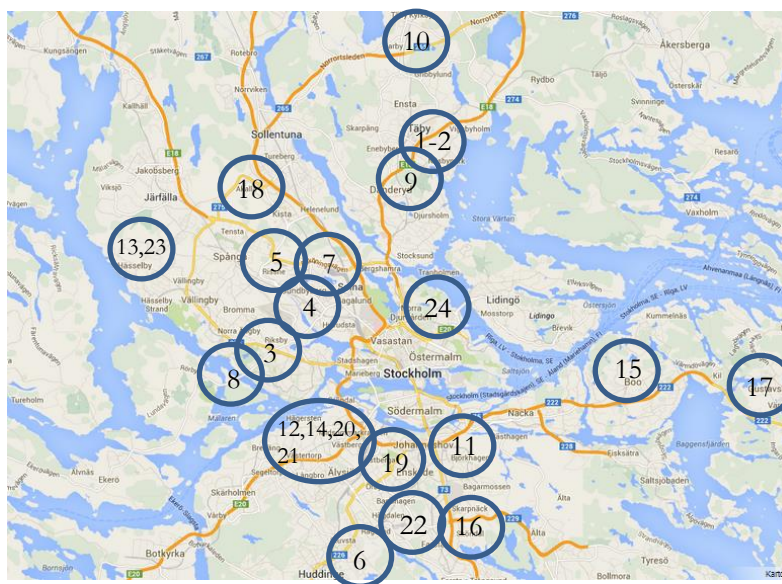
Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m ²	Upplåtelse BR/HR	Köpedatum År-månad	Köpesk/ Kr/m ² BTA
1	Hästen 3	Täby Galopp	Galoppvägen 3	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mars 1 m fl	Tibble	Grindtorps Skolg.6	31 500	BR	dec-12	8 476
3	Vävnaden 1 m fl	Bromma	Tunnlandet 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Rovan 1	Huvudsta C	Storgatan 68	18 000	BR	aug-10	5 390
5	Arrendatorn 1 mfl	Sundbyberg	Arrendevägen 37	13 900	BR	dec-10	5 007
6	Fabriken 15	Huddinge	Dalhemsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Stallgatan 28	11 000	BR	dec-10	5 090
8	Ceremonien 5	Nockeby	Gubbkärrsvägen 15	16 000	BR	jun-13	6 500 ¹⁾
9	Maskrosen 1	Roslags-Näsby	Sågtorpsvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tendern 1 m fl	Täby Kyrkby	Sandborgsslingan 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarbyh. 1:1	Stockholm	Resare Bengts plan	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Stjärnströms väg	4 500	BR	jun-11	11 000
13	Blomkronan 2 mfl	Hässelby	Blomsterkungsv.116	~2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Vasaloppsvägen	~3 000	BR	feb-13	8 700
15	Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Edövägen 5 m fl	39 500	BR/HR	Jan-14	4 000
16	Älvsjö 1:1	Rågsved	Snösättravägen	~6 000	BR	Feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 mfl	Gustavsbergs C	Idrottsvägen	9 000	HR	Okt-13	3 500
18	Odde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	~140 000	BR	April-15	5 500 ²⁾
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstafältet	95 000 ³⁾	BR	Feb-15	15 975
20	Herbariet 2 m fl	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	~12 000	BR	Aug-15	14 000
21	Midsommarkr 1:1,del	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	5 000	BR	Maj-15	14 600
22	Gubbängen 1:1, del	Hökarängen	Tisdagsvägen	~4 000	BR	Sep-15	8 250
23	Snödroppen 28 m fl	Hässelby Villas.	Snärvindevägen	~3 200	BR	Feb-15	5 560
24	Hjorthagen 1:3	Östermalm	Gasverksvägen	~8 000	BR	Mars-15	23 000

1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter

2) Två köpeskillingar 5 500 kr/m² och 4 675 kr/m²

3) Avser etapp 1 på Årstafältet av totalt ca 450 000 m²



Karta på försäljningar



Analys

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 24 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Dessa fastigheter har sålts/anvisats till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/m² BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 8 216 kr/m² BTA. Motsvarande median är 5 905 kr/m² byggrätt.

För verksamheter har det under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer. En god infrastruktur och närhet till service och tillväxtområden är viktiga faktorer vid val av investeringar och exploatering. Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå.

1) Hästen 3, Täby



Fastigheten såldes i maj 2011 till en uppskattad köpeskilling 2 Mdr eller 3 756 kr/m² tomtyta. Fastigheten har adressen Galoppvägen 3 och en tomtareal om 532 509 m². Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Hela Täby Galopp-området uppgår till ca 70 hektar och kommer att bebyggas med 4 000 bostäder och ett stort antal lokaler för arbetsplatser (kontor, butiker, skola m m). Exploateringen i området uppskattas till ca 425 000 m² byggrätt totalt. Det ger fastigheten med en andel om 75 procent en exploatering om ca 320 000 m² byggrätt. I byggrätten ingår en uppskattad lokalandel om 15 procent. Priset för byggrätten bedöms uppgå till **6 250 kr/m² BTA**. Köpare var ett gemensamt bolag, Galoppfältet Exploatering AB, ägt av JM AB och Skanska Nya Hem AB och säljare var Svenska Galopp. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

2) Mars 1 m fl, Täby



Fastigheten Mars 1 och del av Tibble 10:330 såldes i december 2012 till en köpeskillning om 267 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Grindtorps Skolväg 6 och en tomtareal om 11 951 m² tomtyta plus den del av Tibble 10:33 som är okänd. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Detaljplanen är klar för bostäder om 315 lägenheter och en byggrätt om 31 500 m² BTA. Priset uppgår till **8 476 kr/m² BTA**. Köpare var JM och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

3) Vävraden 1 m fl, Stockholm



Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillningen uppgår till **9 600 kr/m² byggrätt bostäder**. Fastigheterna är belägna vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheterna är det gulmarkerade området på bilden ovan. Fastigheterna är obebyggda. Omgivningen består av bostadshus och trafikrondellen i Riksby. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

4) *Rovan 1, del av, Solna*



Del av fastigheten såldes i augusti 2010 till en köpeskilling om 97 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Storgatan 68 och en total tomtareal om 10 143 m² tomtyta, varav en del ingår i köpet. Fastigheten ligger i Huvudsta Centrum med tillgång till tunnelbana och butiker. Fastigheten säljs med en byggrätt om 18 000 m² bostäder. Priset uppgår till **5 390 kr/m² BTA**. Köpare var Fabege och säljare var Peab. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

5) *Arrendatorn 1 och Kronogården 7, Sundbyberg*



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 69,6 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Arrendevägen 37 och Oxenstiernas Allé 34 och en total tomtareal om 11 442 m² tomtyta. Fastigheten ligger i Ursvik ca 1 km öster om Ringeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 13 900 m² bostäder. Upphandling av byggtreprenör pågår. Priset uppgår till **5 007 kr/m² BTA**. Köpare var Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och säljare var NCC. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

6) *Fabriken 15, Huddinge*



Fastigheten såldes 2013-01-14 till köpeskillingen 128 000 000 kr eller 6 107 kr/m² tomtyta. Fastigheten har adressen Dalhemsvägen 23-29 och är belägen i centrala Huddinge. Arealen uppgår till 20 959 m² och är bebyggd med en industribyggnad. Fastigheten är taxerad som industri, typkod 426. Fastigheten har köpts av JM som har för avsikt att omvandla fastigheten från industri till 400 bostäder. Arbete med ny detaljplan kommer eventuellt att påbörjas redan år 2013, vilket bedöms innebära en start av byggnation kan ske redan år 2015. JM planerar att exploatera fastigheten med 400 bostäder vilket bedöms ge en byggrätt om mellan 34 000 – 40 000 m² BTA. Exploateringsgraden uppgår med bedömd byggrätt till mellan 1,6 – 1,9 vilket är högt. Priset uppgår med bedömd exploatering om 1,75 till **3 500 kr/m² BTA**. Säljare är en privatperson. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

7) *Stallet 1 och 2, Sundbyberg*



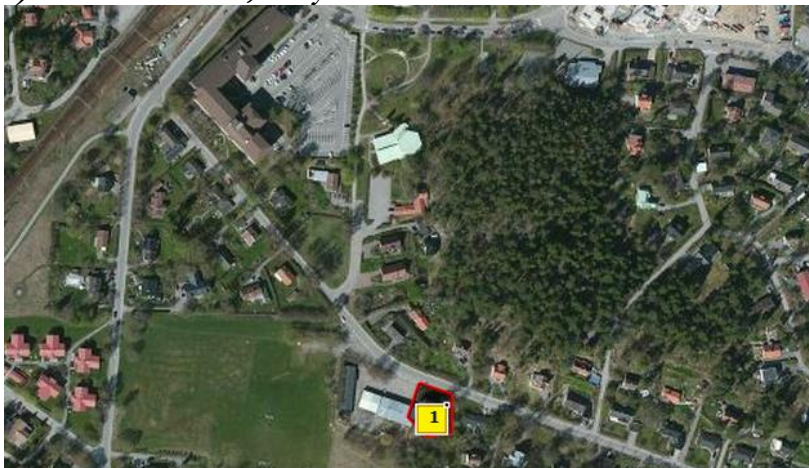
Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 56 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Oxenstiernas Allé 31 och en total tomtareal om 5 734 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i Ursvik ca 1 km öster om Rinkeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 11 000 m² bostäder. Försäljning av etapp 2 är igång och inflyttning av etapp 1 pågår. Priset uppgår till **5 090 kr/m² BTA**. Köpare var Lindbäcks Bygg AB och säljare var NCC. Fastigheterna bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.

8) Ceremonien 5, Stockholm



Fastigheten såldes i juni 2013 till en köpeskilling om 88 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Gubbkärrsvägen 15 och en tomtareal om 13 316 m² tomtyta. Fastigheten är belägen i Bromma nära Nockebybron. Fastigheten är bebyggd med ett äldreboende om 8 600 m² och nya ägaren har nu ansökt om att få riva byggnaden och uppföra 200 bostäder, vilket uppskatts ge ca 16 000 m² byggrätt. Priset för fastigheten i det fall en byggrätt erhålls uppgår till **6 500 kr/m² BTA**. Köpare var JM och säljare var Micasa. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

9) Maskrosen 1 m fl, Täby



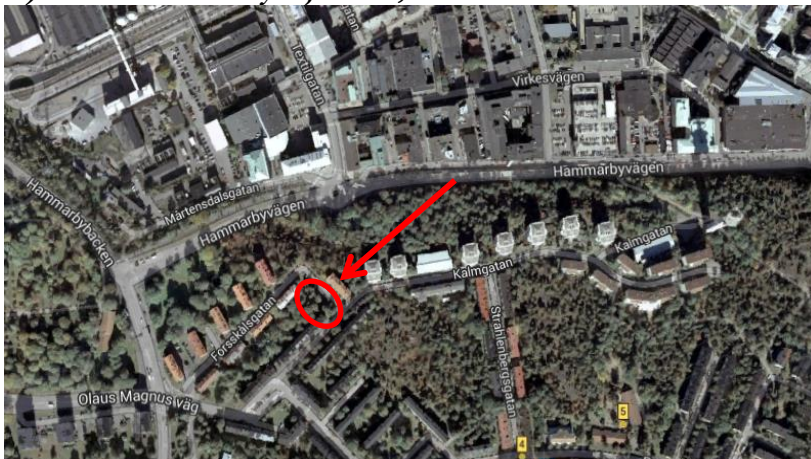
Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 24,3 miljoner kronor. Fastigheten Maskrosen 1 har adressen Sågtorpsvägen 67 och en tomtareal om 1 140 m² tomtyta. Den totala tomtarealen som ingår i köpet uppgår till 5 966 m². Fastigheterna är belägna i Roslags-Näsby nära Roslagsbanan och stationen Roslags-Näsby. Fastigheterna får bebyggas med 5 900 m² byggrätt bostäder. Priset uppgår till **4 117 kr/m² BTA**. Köpare var Besqab och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



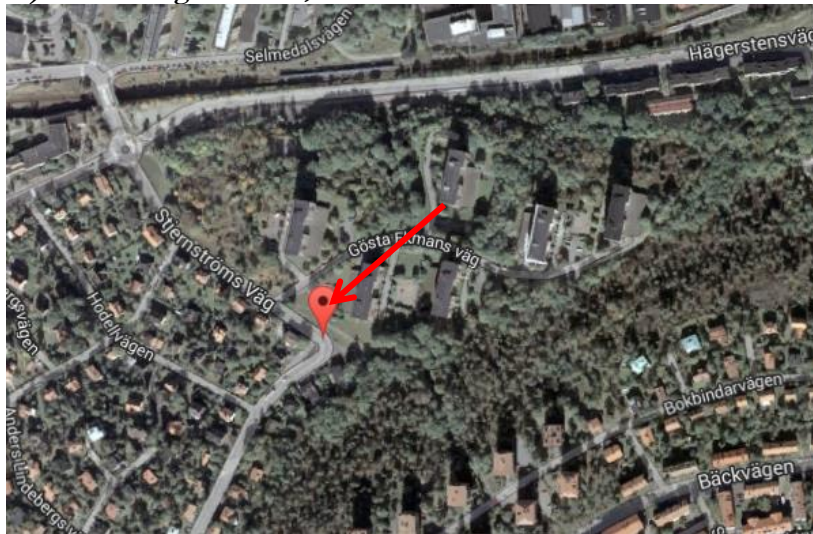
Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 5,1 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Jarlabankes 43-45 och har en total tomtareal om 3 149 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i Täby Kyrkby intill Jarlabankes Golfklubb. Fastigheterna får bebyggas med 940 m² byggrätt bostäder. Priset uppgår till **5 432 kr/m² BTA**. Köpare var BRF Blåbärsriset 17 och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget sämre jämfört med värderingsobjektet.

11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm



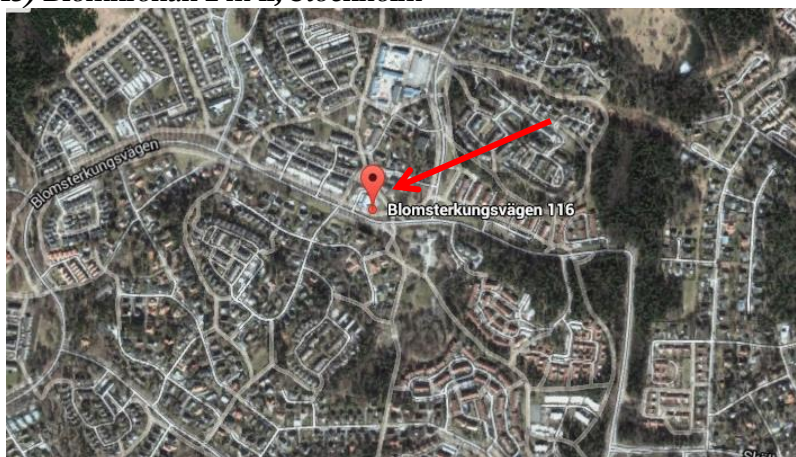
Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 om 700 m² tomtyta. Fastigheten ligger i Hammarbyhamnen och har adressen Resare Bengts plan. Fastigheten ska bebyggas med 1 100 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **10 000 kr/m² BTA**. Köpare är Maxera Bostad AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Sjernströmsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 4 500 m² BTA bostäder, bostadsrätter och radhus. Priset för fastigheten uppgår till **11 000 kr/m² BTA**. Köpare är Svanberg & Sjögren Bygg AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



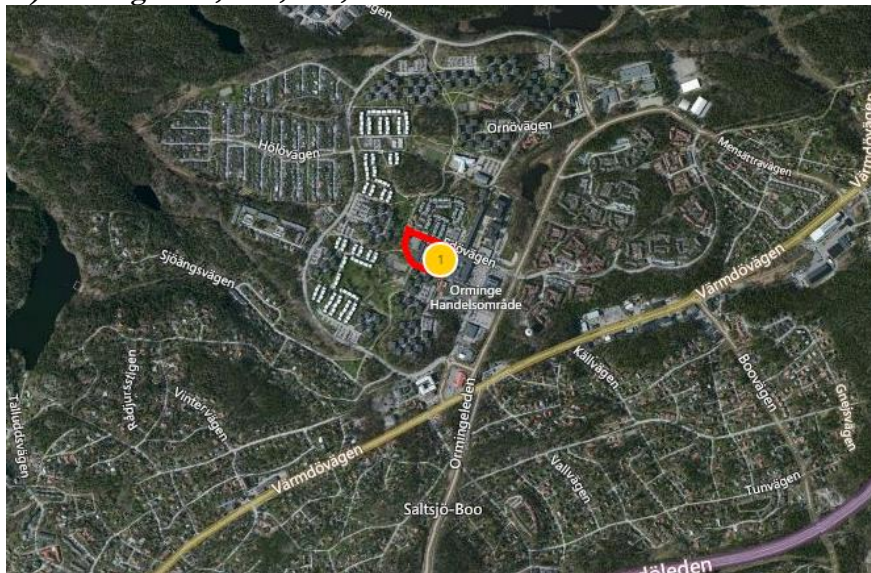
Stockholms kommun har markanvisat fastigheten Blomkronan 2 och del av Villastad 28:1 i Hässelby. Fastigheten ligger norr om Stockholms Stad och har adressen Blomsterkungsvägen 116. Fastigheten ska bebyggas med ca 2 000 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **5 400 kr/m² BTA**. Köpare är Blomkronan AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm



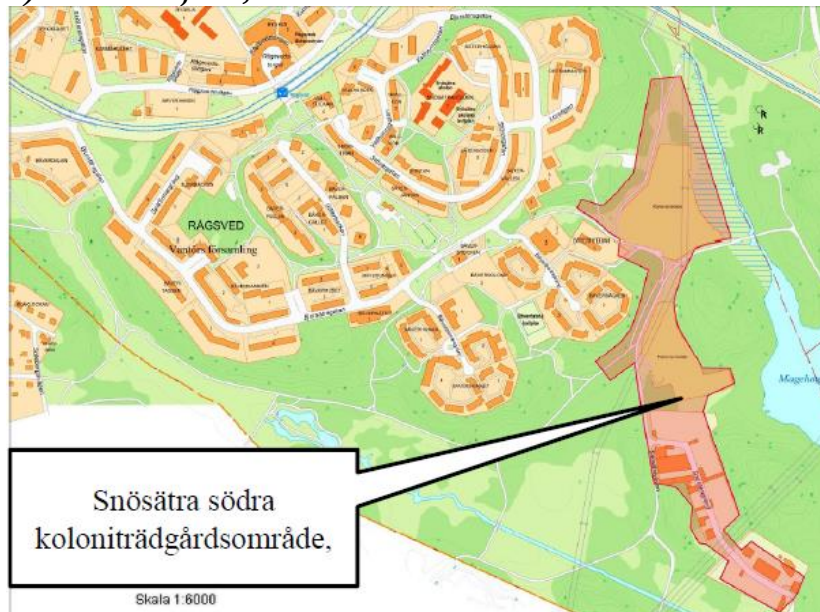
Stockholms kommun har markanvisat fastigheten del av Västertorp 1:1 i Västertorp. Fastigheten ligger i Västertorp strax söder om Stockholms Stad och har adressen Vasaloppsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 3 000 m² BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **8 700 kr/m² BTA**. Köpare är Åke Sundvall Projekt AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



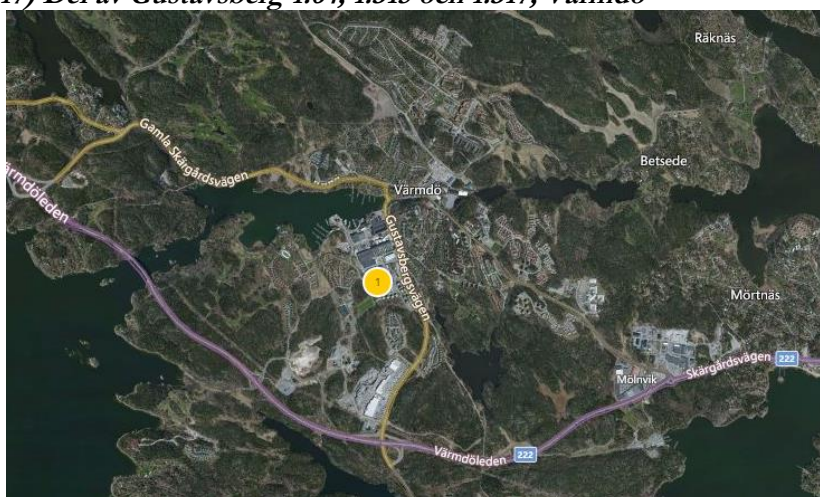
Nacka kommun har markanvisat fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till **4 000 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till BoKlok Housing AB februari 2014. Fastigheten ligger i Snösätra i Rågsved, ca 3 - 4 km söder om Globen City. Fastigheten saknar adress men fastigheten är belägen längs Snösättravägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 60 – 80 lägenheter i småskalig flerfamiljbebyggelse. Byggrätten bedöms uppgå till ca 6 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 900 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

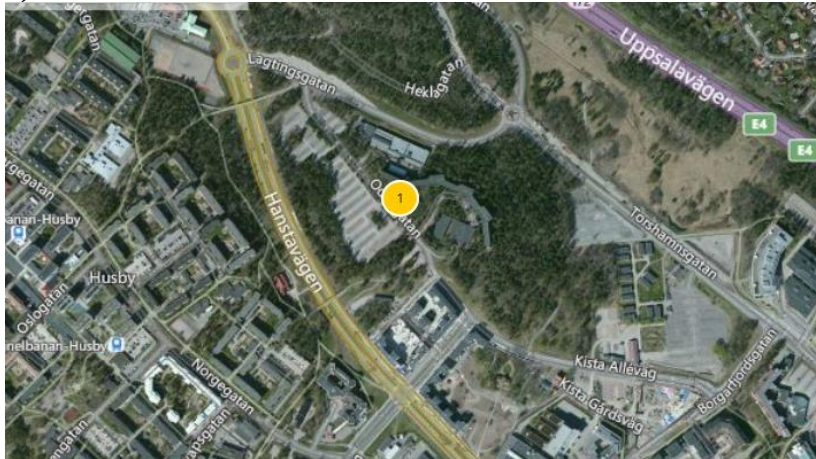
17) Del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317, Värmdö



Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 110 lägenheter. Byggrätten uppgår

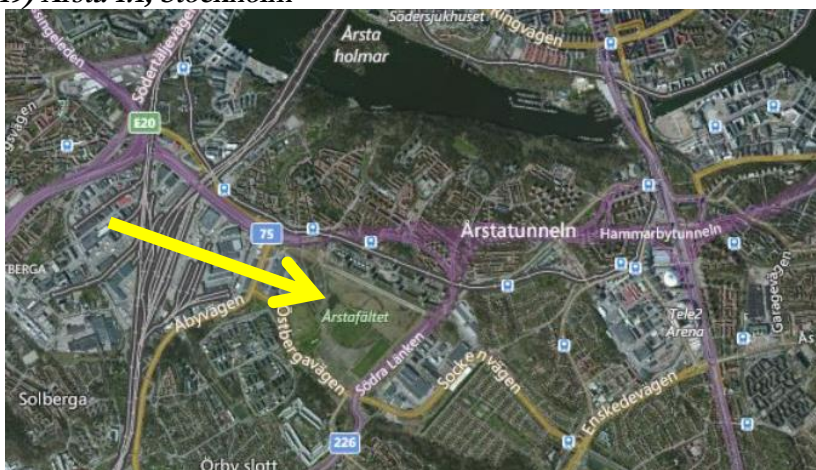
till 9 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m² BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

18) Odde 1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 1:1 till IBM Svenska AB i maj 2015. Fastigheterna ligger i Kista, ca 800 m norr om Kista Galleria. Fastigheterna har adressen Kista Alléväg 60. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 2 000 lägenheter, varav ca 350 studentlägenheter i IBM's gamla byggnad. Byggrätten uppgår till 140 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 500 kr/m² BTA för mark på Akalla 1:1 och 4 675 kr/m² BTA på Odde 1**. Prisnivån avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

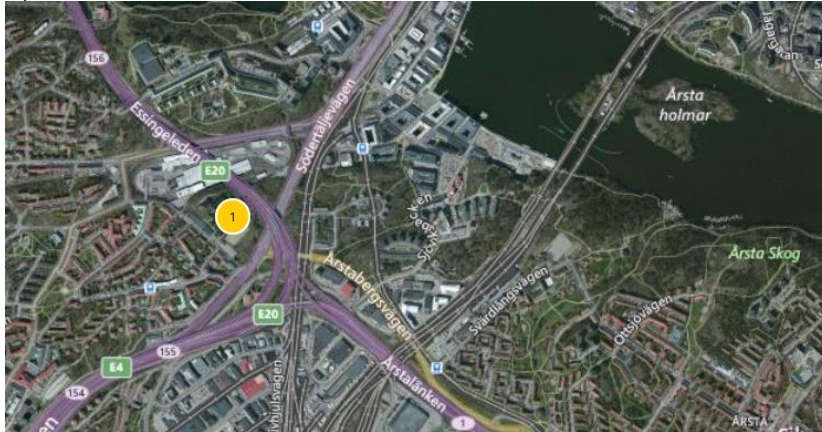
19) Årsta 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt Mäklarstatistik AB till augusti 2015. Fastigheterna

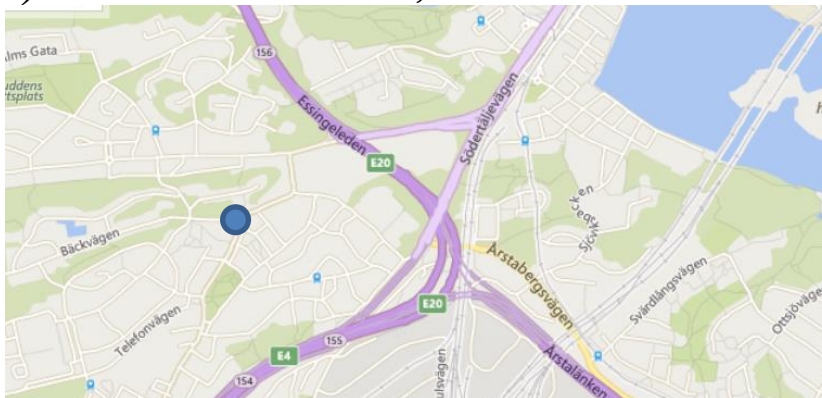
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m² BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m² BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

20) Herbariet 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheterna Herbariet 2 och 3 till Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB i augusti 2015. Fastigheterna ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheterna har adressen Tellusborgsvägen 10-20, 30, 30X och 30Y. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 12 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 000 kr/m² BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



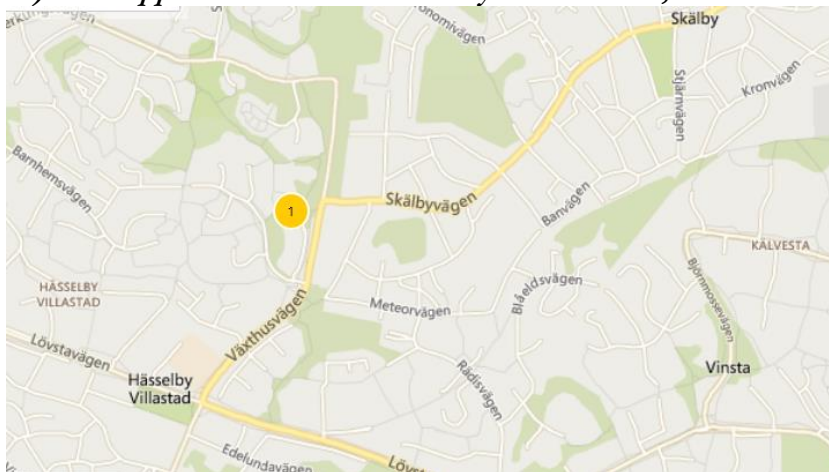
Stockholms kommun anvisar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB i maj 2015. Fastigheten ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger vid Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 5 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m² BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av fastigheten Gubbängen 1:1 Midsommarkransen 1:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger söder om Tisdagsvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 4 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **8 250 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

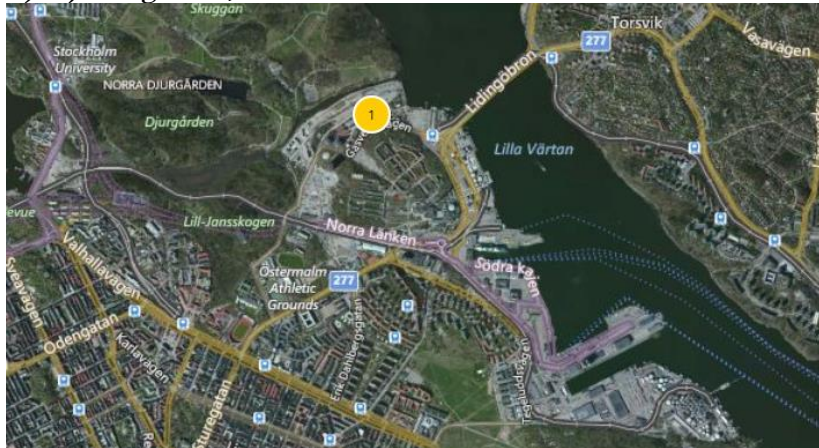
23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med förskola (SISAB) och ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 3 200 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 250 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara

jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

24) Hjorthagen 1:3, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB i mars 2015. Fastigheten ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen. Fastigheten ligger på Östermalm som räknas som Stockholms innerstad. Fastigheten har adressen Gasverksvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 8 000 m² BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **23 000 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

Bedömning

Sammantaget visar ortsprismaterialet ett värde om mellan 3 500 och 23 000 kr/m² BTA för bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge.

De två försålda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 och 4 000 kr/m² bruttoarea bostäder. Det gäller dock hyresrätt eller 50 procent hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet. Värderingsobjektet har därför jämförts med liknande objekt i liknande lägen.

Samtliga försäljningar bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet förutom de fastigheter som har ett mycket nära läge till Stockholms innerstad. De försäljningar som är jämförbara har skett till priser om mellan 3 500 – 8 200 kr/m² BTA. För att göra priserna jämförbara så kan priserna justeras till år 2015 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisnivåerna har justerats med upp till 54 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2015 års prisläge till mellan 4 700 – 12 800 kr/m² BTA. Medelvärdet uppgår till 7 716 kr/m² BTA. Median uppgår till 7 819 kr/m² BTA.

Någon kontroll har inte gjorts avseende typ av bostadsrätter som sålts och i vilken omfattning byggkostnadspriserna har ökat. Därför råder en osäkerhet avseende de indikerade värdenivåerna.



Värdet för byggrätt med bostäder inom området för värderingsobjektet i Henriksdal i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan **7 000 – 8 000 kr/m² BTA**. Värdet för marken med byggrätt för bostäder i flerbostadshus om 2 596 m² BTA bedöms till mellan **18 200 000 – 20 800 000 kr**.

Värdebedömning 2 – Bostadsmark hyresrätt

Tomträttsupplåtelser – indikerade värden

Försäljningar eller markanvisningar av mark för bostäder upplätta med hyresrätt förekommer mycket sällan. En stor del av nybyggnation av bostäder i Stockholm avser bostäder upplätta med bostadsrätt. Företag som producerar bostäder vill helst köpa mark för bostäder upplätta med bostadsrätt.

På senare tid har mark för hyresrätter markanvisats men i de fallen uppläts marken med tomträtt. Tomträttsavgälder som överenskommit med tomträttshavare ger en indikation på markvärdet, se nedan i tabellen.

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m ²	Upplåtelse	Köpedatum År-månad	T-avgäld/ Kr/m ² BTA
1	Porslins kvarteren	Värmdö	Gustavsberg	15 300	HR	Okt-14	180
2	Herbariet 2 och 3	Stockholm	Midsommarkransen	~17 000	HR	Aug-15	124
3	Skärholmen 2:1	Stockholm	Skärholmen	~6 600	HR	Sep-15	91
4	Västberga 1:1	Stockholm	Västberga	~11 000	HR	Maj-15	102

Upplåtelseerna har en avgäld om mellan 91 – 180 kr/m² BTA vilket med en avgäldsränta om 3,25 procent indikerar ett värde på marken om **2 800 - 5 540 kr/m² BTA**.

Ortspris – sålda tomträtter

Under perioden 2014 och 2015 har Stockholms kommun sålt 13 fastigheter (mark) till tomträttsinnehavarna av flerbostadshus, ej bostadsrättsföreningar. Försäljningarna är gjorda under 2014 till priser mellan 1 124 – 7 089 kr/m² bostadsarea. Det bedöms motsvara mellan 1 300 – 5 700 kr/m² BTA. Medelvärdet på försäljningarna uppgår till **2 800 kr/m² BTA** och medianen ligger på 2 800 kr/m² BTA. Försäljningarna har skett i Stockholms kommun, exklusive Stockholms innerstad. Det ska beaktas att köparna av en tomträtt säljs i praktiken bara av en tomträttsinnehavare och därför saknas egentligen en marknad. Prisnivåerna ska därför betraktas vara ett minsta värde på marken.

Bedömning

Värdet av mark för bostäder upplätta med hyresrätt har ett lägre värde jämfört med mark med bostäder upplätta med bostadsrätt. Det beror på att bostadsrätter säljs till högre priser jämfört med bostäder upplätta med hyresrätt. Värdet för mark för bostäder upplätta med hyresrätt har därför ett lägre värde om det bedömda värdet om 7 000 – 8 000 kr/m² BTA för bostadsrätter i Orminge. Indikerade värden vid tomträttsupplåtelser ligger på mellan 2 800 –



5 500 kr/m² BTA och tomträtter har sålts till mellan 1 300 – 5 700 kr/m² BTA. Värdet för marken bedöms uppgå till **4 000 kr/m² BTA** eller **10 400 000 kr**.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Orminge 60:2 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 4 395 m² med en bruttoarea om 2 596 BTA bostäder enligt fastighetstaxeringen. Fastigheten har adressen Kommunalvägen 10A-16K och har ett gott läge nära Orminge Centrum. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en orsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus. Antalet försäljningar av mark för bostäder upplåtna med hyresrätter är mycket få och därför är värdet något osäkert.

Marknadsvärde

Efter en orsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus på Orminge 60:2 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 november 2015 ligga på enligt nedan.

Bostäder – fri upplåtelse (bostadsrätt)


21 000 000 kr eller 8 000 kr/m² BTA

Bostäder - hyresrätter

10 400 000 kr eller 4 000 kr/m² BTA

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-09



Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm
Tfn 08 - 545 297 30

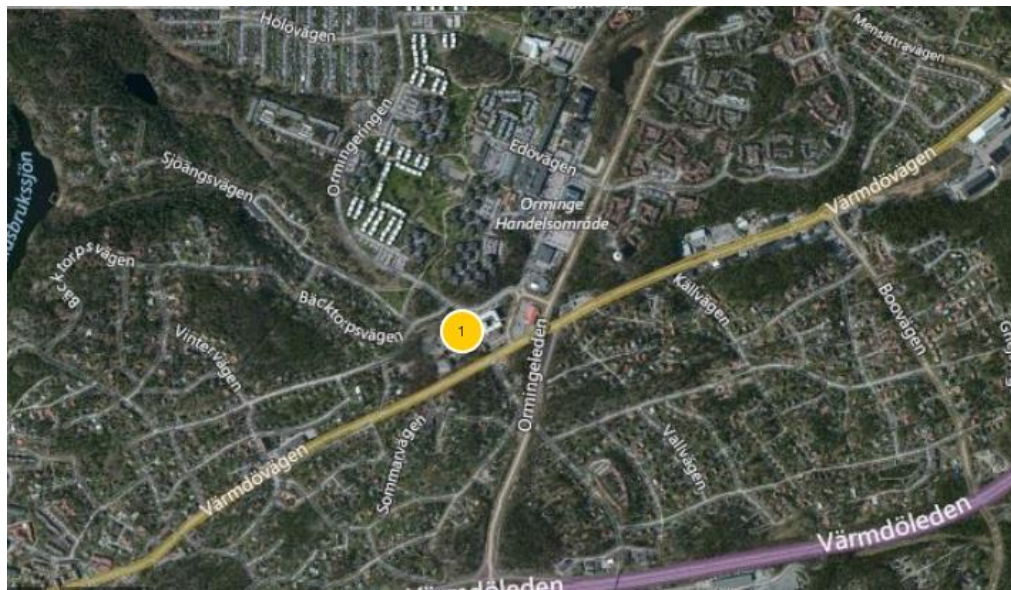
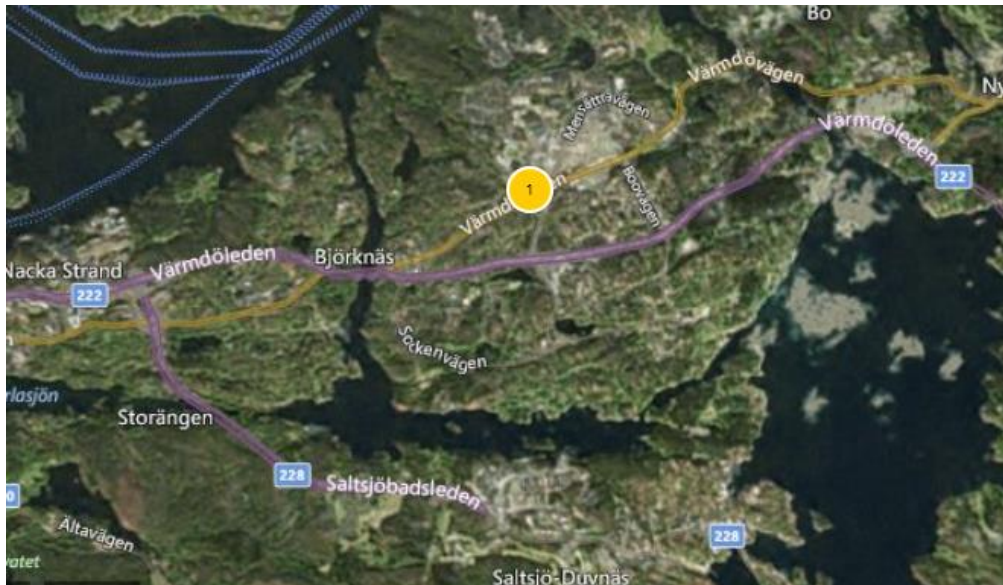
www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Karta



Bilaga 2 – Bilder



Bilaga 2 – Bilder



Bilaga 3 – Utdrag FDS



FASTIGHET ↑

NACKA ORMINGE 60:2

Fastighetsnyckel:	010499863	Aktualitet FR:	2013-12-17
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Församling:	03, BOO		

URSPRUNG ↑

NACKA ORMINGE 60:1

AREAL ↑

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
4 395 kvm	4 395 kvm	0 kvm
0,4395 ha	0,4395 ha	0 ha

KOORDINATER ↑

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6580491.1 6580529 (RT90)	685102.0 1639361 (RT90)	

ÅTGÄRDER ↑

	Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga		
Avstyckning, Anläggningsåtgärd	2006-06-08	0182K- 2006/58
Ledningsåtgärd	2013-12-17	0182K- 2012/25

ANDEL I GA

Ev. andelstal inom parentes
NACKA ORMINGE GA:3

ADRESS ↑

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kommunalvägen 10A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 10G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 12H	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

Kommunalvägen 14D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14H	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14I	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14J	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 14K	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16A	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16B	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16C	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16D	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16E	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16F	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16G	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16H	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16I	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16J	132 34	Saltsjö-Boo	Boo
Kommunalvägen 16K	132 34	Saltsjö-Boo	Boo

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER

DP 355

Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-2005/113 **Beslutsdatum:** 2005-06-15

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010001400 010037990 010053704

Laga kraft: 2005-07-15

Genomförande: 2005-07-16 - 2010-07-15

Populärnamn: SENIORBOST ORMINGE

Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER

Redovisningen kan vara ofullständig.

Ledningsrätt Akt: 0182K-97/18.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2015-11-02

Senaste ändring för fastigheten: 2015-09-29 09:55:20.261

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

Tel: 0771-636363

LAGFART**Ägare:**212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA**Dagboksnr:** 35/1276**Inskrivningsdag:** 1935-05-29**Beslut:** Beviljad**Fång:** Gåva 1935-02-01**Andel:** 1/1**Not:**

ÖVR FÅNG 66/926, ÖVR FÅNG 69/112, ÖVR FÅNG 70/2121, ÖVR FÅNG 64/4972, ÖVR FÅNG 67/415, ÖVR FÅNG 70/2095, ÖVR FÅNG 69/2298, ÖVR FÅNG 68/203, ÖVR FÅNG 66/910, ÖVR FÅNG 66/925, ÖVR FÅNG 48/1004, ÖVR FÅNG 75/1408, ÖVR FÅNG 67/822, ÖVR FÅNG 67/1523, ÖVR FÅNG 69/2199, ÖVR FÅNG 69/1853, ÖVR FÅNG 67/569, ÖVR FÅNG 70/799, ÖVR FÅNG 68/65, ÖVR FÅNG 68/2226, ÖVR FÅNG 70/1599, ÖVR FÅNG 55/77, ÖVR FÅNG 69/2200, ÖVR FÅNG 69/1852, ÖVR FÅNG 65/6013, ÖVR FÅNG 79/1570, ÖVR FÅNG 77/85, ÖVR FÅNG 67/2499, ÖVR FÅNG 69/1531, ÖVR FÅNG 65/5561, ÖVR FÅNG 55/910, ÖVR FÅNG 68/233, ÖVR FÅNG 67/413, ÖVR FÅNG 65/5767, ÖVR FÅNG 76/2667, ÖVR FÅNG 67/68, ÖVR FÅNG 69/1546, ÖVR FÅNG 66/809, ÖVR FÅNG 69/1533, ÖVR FÅNG 66/1468, ÖVR FÅNG 65/5211, ÖVR FÅNG 66/2052, ÖVR FÅNG 66/938, ÖVR FÅNG 57/1506, ÖVR FÅNG 56/209

TOMTRÄTT**Innehavare:**556707-4504
VESTIGIAHUS ORMINGE 60:2 AB
c/o FÖRVALTNINGS AB STADSMUREN
BOX 22039
104 22 STOCKHOLM**Dagboksnr:** 09/16193**Inskrivningsdag:** 2009-04-30**Beslut:** Beviljad**Fång:** Köp 2009-02-23**Köpeskilling fast egendom:** SEK 40 000 000

Avser hela fastigheten

Andel: 1/1**Aktuellt namn hos Bolagsverket:** BFBER Sweden 03 AB**UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT****Inskrivningsdag:** 2006-08-18 **Dagboksnr:** 06/43102**Beslut:** Beviljad**Upplåtelsedag:** 2006-07-01 **Ändamål:** BOSTAD**Årlig avgäld:** SEK 265 000**Avgäldens start:** 2007-01-01**Avgäldsperiod:** 10 år**Upsägning får ske till:** 2067-01-01 därefter med 40 års perioder.**Inskränkning:** Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:

556671-1056
 ALLIANCE FASTIGHETSUTVECKLING AB
 c/o ALLIANCE SVENSKA HOLDING AB
 KUNGSBRO STRAND 15
 112 26 STOCKHOLM

Fång: Upplåtelse av tomträtt 2006-07-01

Överlåten andel: 1/1

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:

556671-1056
 ALLIANCE FASTIGHETSUTVECKLING AB
 c/o ALLIANCE SVENSKA HOLDING AB
 KUNGSBRO STRAND 15
 112 26 STOCKHOLM

Fång: Upplåtelse av tomträtt 2006-07-01

Överlåten andel: 1/1

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: T06/43103

Akt: A10/10284

Akt: A11/2590

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 2st **Summa:** 40 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 14

Inskr.dag: 2006-10-25 **Dagboksnr:** 06/54913

Belopp: SEK 34 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 15

Inskr.dag: 2006-10-25 **Dagboksnr:** 06/54914

Belopp: SEK 6 000 000

INSKRIVNINGAR

Avtalsservitut Företrädesordning 1

Inskr.dag: 1937-07-28 **Dagboksnr:** 37/3323
 KRAFTLEDNING

Avtalsservitut Företrädesordning 2

Inskr.dag: 1939-04-26 **Dagboksnr:** 39/2360
 KRAFTLEDNING MM

Avtalsservitut Företrädesordning 3

Inskr.dag: 1941-11-12 **Dagboksnr:** 41/3452
 KRAFTLEDNING

Avtalsservitut Företrädesordning 4

Inskr.dag: 1946-04-17 **Dagboksnr:** 46/2830A
 KRAFTLEDNING

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

Avtalsnyttjanderätt Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1949-10-12 **Dagboksnr:** 49/7187
FISKE

Avtalsnyttjanderätt Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1950-01-04 **Dagboksnr:** 50/55
JAKT

Avtalsservitut Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1950-04-19 **Dagboksnr:** 50/2797
LEDNING

Avtalsservitut Företrädesordning 8
Inskr.dag: 1951-03-21 **Dagboksnr:** 51/2381
KRAFTLEDNING

Avtalsservitut Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1952-04-30 **Dagboksnr:** 52/2761
VÄG

Avtalsservitut Företrädesordning 10
Inskr.dag: 1952-08-13 **Dagboksnr:** 52/5406
AVLOPPSLEDNING

Avtalsservitut Företrädesordning 11
Inskr.dag: 1954-09-22 **Dagboksnr:** 54/7607
BRUNN MM

Avtalsservitut Företrädesordning 12
Inskr.dag: 1967-01-25 **Dagboksnr:** 67/378
KRAFTLEDNING

Avtalsservitut Företrädesordning 13
Inskr.dag: 1967-03-15 **Dagboksnr:** 67/1356
LEDNING

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 36 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

Det bor 560 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: 710339-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 31 000

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ORMINGE 60 2

Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	4 395
Ägare:	
	556707-4504
	BFBER Sweden 03 AB
	c/o FÖRVALTNINGS AB STADSMUREN
	BOX 22039
	104 22 STOCKHOLM
	Juridisk form: Övriga aktieföretag
	Andel: 1/1
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för bostäder
Tillhör tax.enhet:	710339-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Skatteverkets id:	300700465
Tax.värde i tkr:	7 200
Riktvärdeområde:	182286
Riktvärde kr/kvm:	2 800
Byggrätt i kvm:	2 596
Markid:	20034262
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för bostäder
Tillhör tax.enhet:	710339-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Skatteverkets id:	300574060
Tax.värde i tkr:	23 800
Riktvärdeområde:	182286
Boyta i kvm:	2 077
Hyra i tkr/år:	3 032
Nybyggnadsår:	2007
Värdeår:	2007
Under byggnad:	Nej
Placerad på mark:	20034262

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal 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 besiktningsstillfället.
- 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 föfoganden, 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.