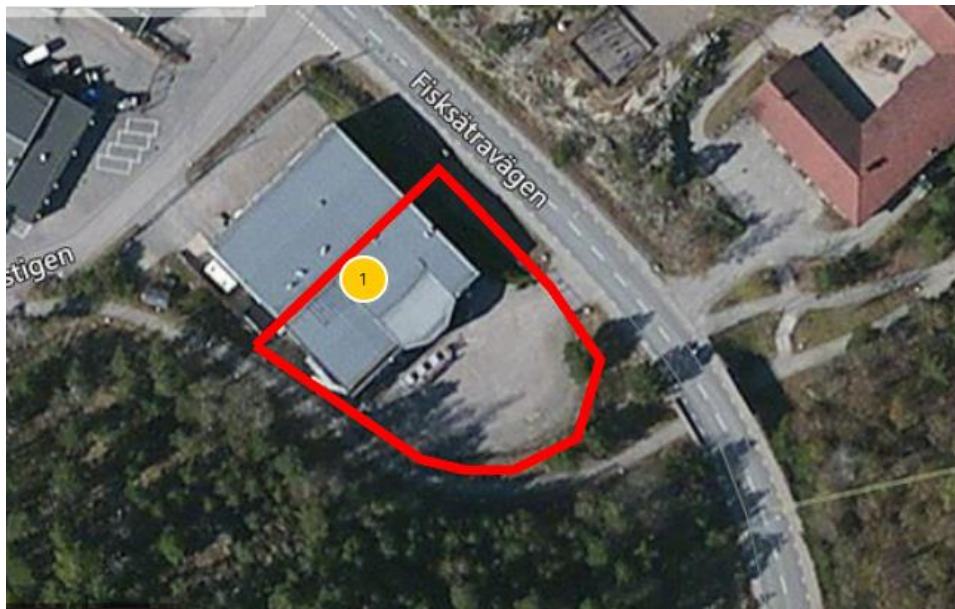




## Värdebedömning avseende fastigheten Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



---

# Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Ortsprisanalys	12
Bedömd tomträttsavgäld	24
Marknadsvärde	25

## *Bilagor*

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



---

## Sammanfattning

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m<sup>2</sup>. Fastigheten har adressen Fisksättravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

### *Marknadsvärde*

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**2 100 000 kr**

Två miljoner ett hundra tusen kronor


Tomträttsavgäld

**63 000 kr per år**

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20



Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB



---

# Uppdrag

## ***Värderingsobjekt***

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

## ***Uppdragsgivare***

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

## ***Värdetidpunkt***

Värdetidpunkt är 18 april 2016.

## ***Bakgrund och syfte***

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträttsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

## ***Förutsättningar***

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

**• Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org) respektive [www.rics.org](http://www.rics.org).

För mer information om Fastighetstrategi AB, se [www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)



## ***Underlag***

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

## Beskrivning av värderingsobjektet

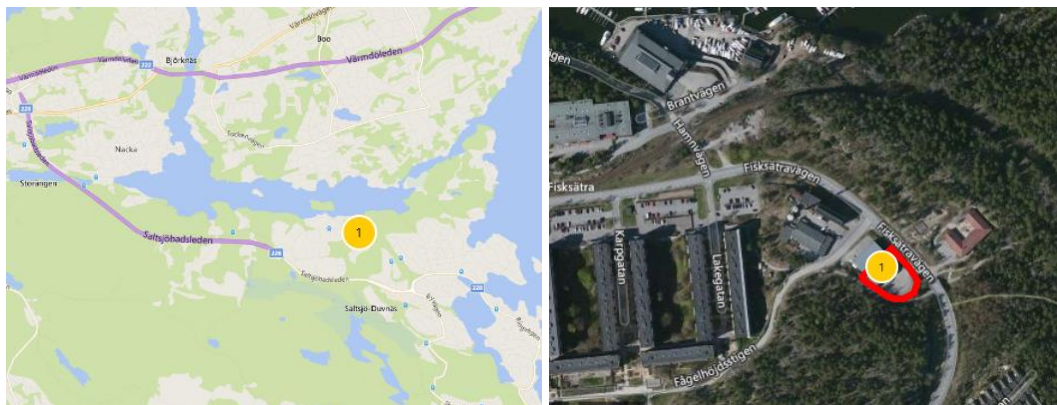
### ***Typ av objekt***

Objektet utgörs av en industritomt.

### ***Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare***

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

### ***Läge***



Objektet har adressen Fisksättravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

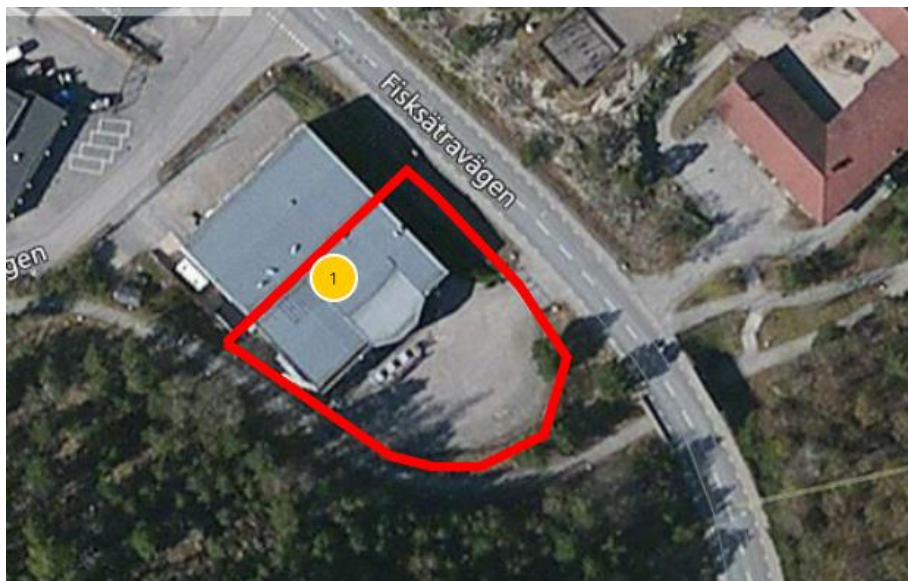


Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

### ***Tomt***



*Tomtkarta - illustration*

Tomten omfattar en areal om 1 740 m<sup>2</sup>. Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtefigur framgår av tomtkarta ovan.

### ***Byggnad***

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.



## ***Taxeringsuppgifter***

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ- kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

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

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

## ***Tomträtt***

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Uppsägning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommit, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

## ***Planer och bestämmelser***

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att närboende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.



---

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

### ***Rättigheter etc***

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

### ***Inteckningar***

Fastigheten har 14 inteckningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

### ***Miljö***

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. 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.

### ***Industriområden***

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m<sup>2</sup> och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m<sup>2</sup>. Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensättra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industrietan uppgår till ca 250 000 m<sup>2</sup>. Medelytan uppgår till ca 1 400 m<sup>2</sup>.

Antalet obebyggda industritomter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m<sup>2</sup>. Medelarealen uppgår till 3 833 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändring som sker i hela landet.

### ***Hyresmarknaden***

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m<sup>2</sup> eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m<sup>2</sup>. Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksättra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m<sup>2</sup>.



### ***Fastighetsmarknaden***

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

### ***Tomträtter***

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomträtt. Vid tomträtt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomträtt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m<sup>2</sup> och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m<sup>2</sup>. Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m<sup>2</sup> tomtyta.

### ***Tomträttsavgälder***

Tomträttsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.



---

## 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.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

### ***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.



## Ortsprisanalys

### Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

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

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtalsdatum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

### Analys

Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m<sup>2</sup> taxerad tomtyta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m<sup>2</sup> tomtyta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m<sup>2</sup> respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

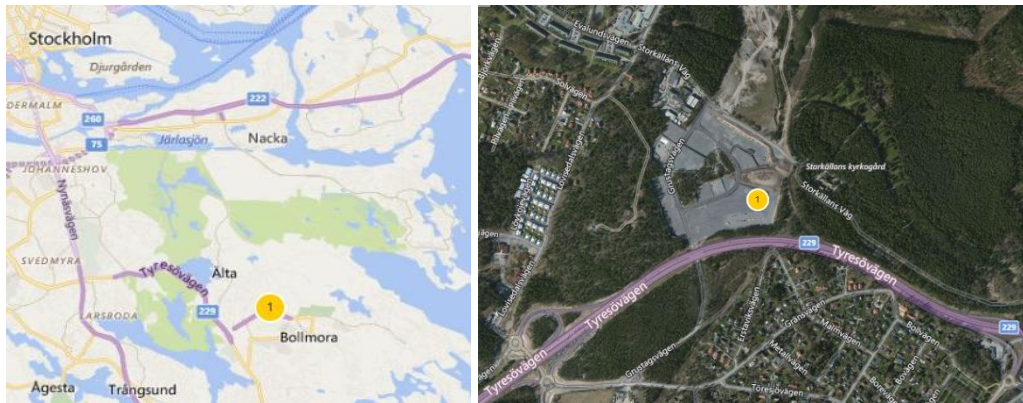
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.



Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt utyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

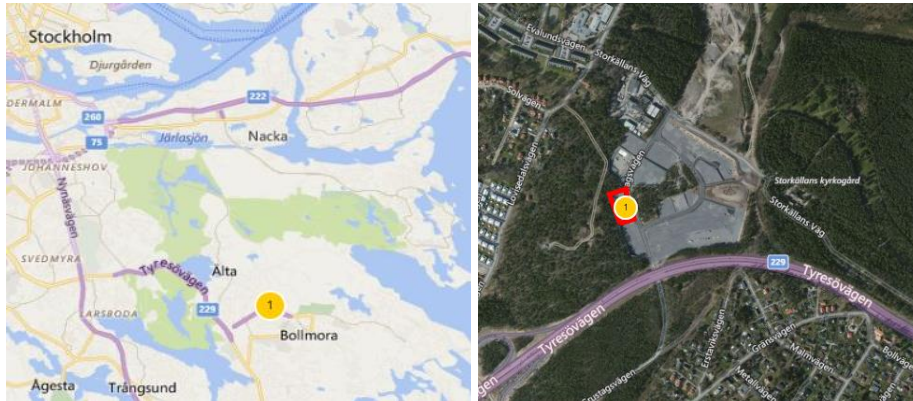
### 1. *Ålta 10:50, Nacka*



Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

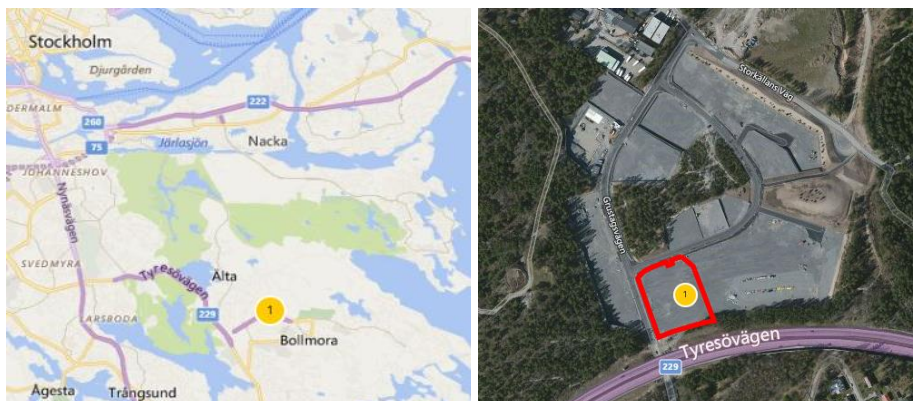


## 2. Ålta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

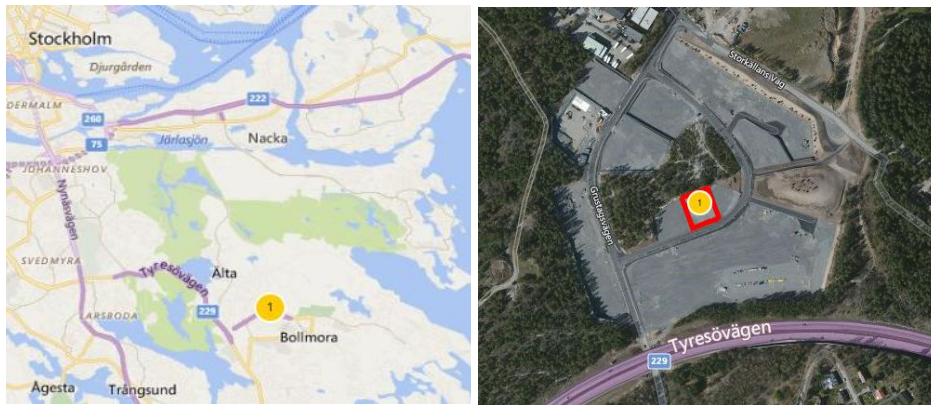
## 3. Ålta 10:47, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid

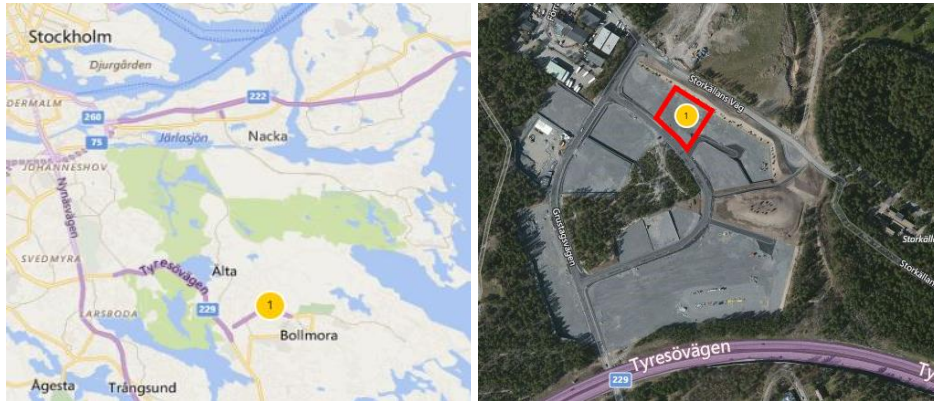
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### 4. Älta 10:45, Nacka



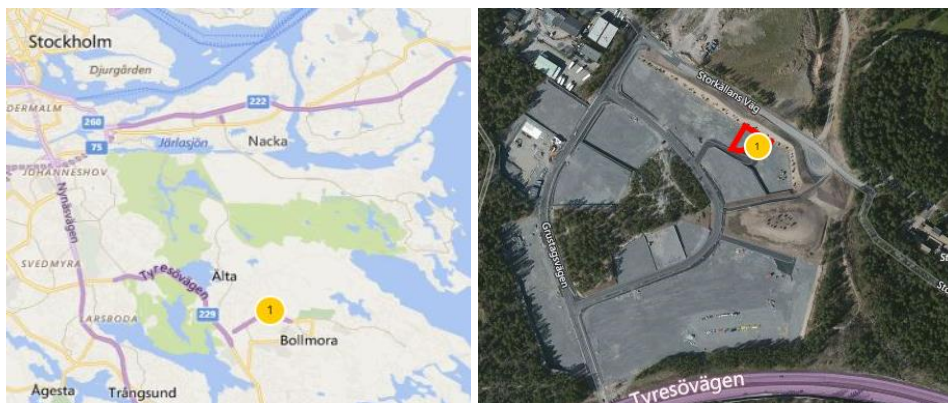
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

5. *Ålta 10:39, Nacka*



Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

6. *Ålta 10:41, Nacka*

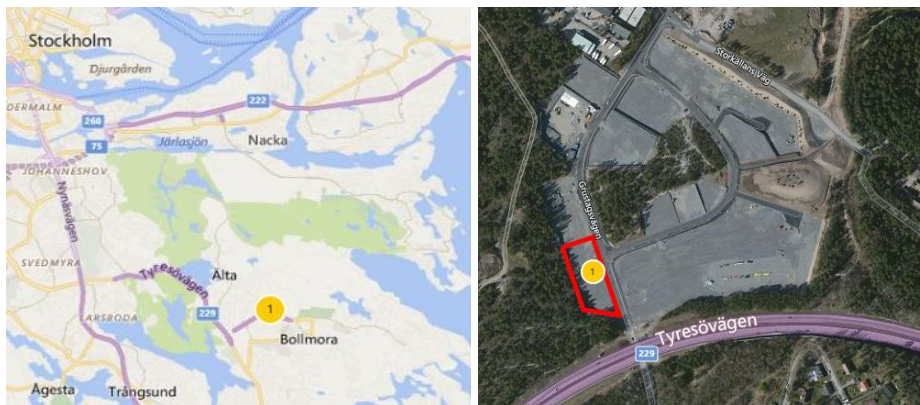






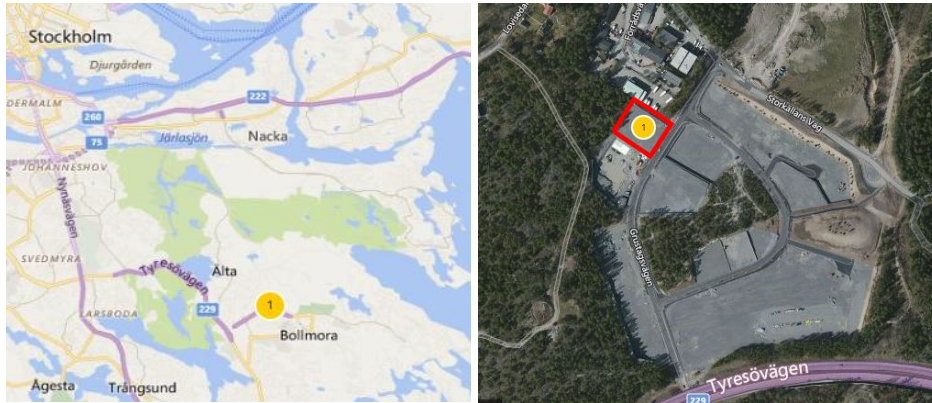
Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 7. Älta 10:34, Nacka



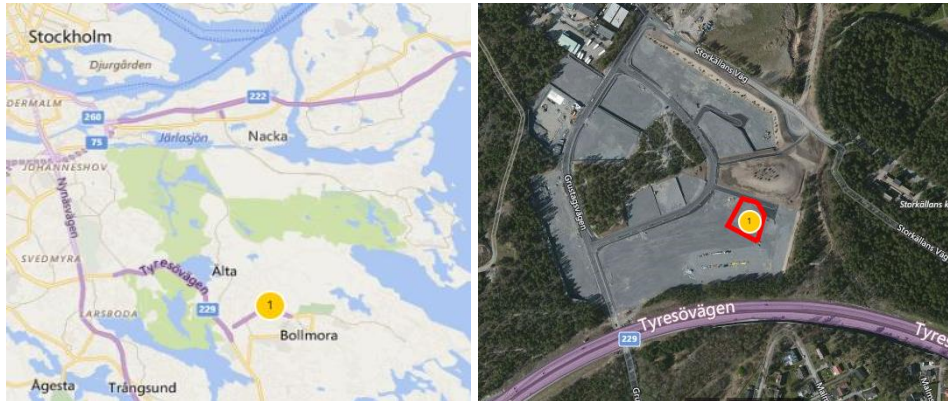
Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

## 8. Ålta 10:31, Nacka



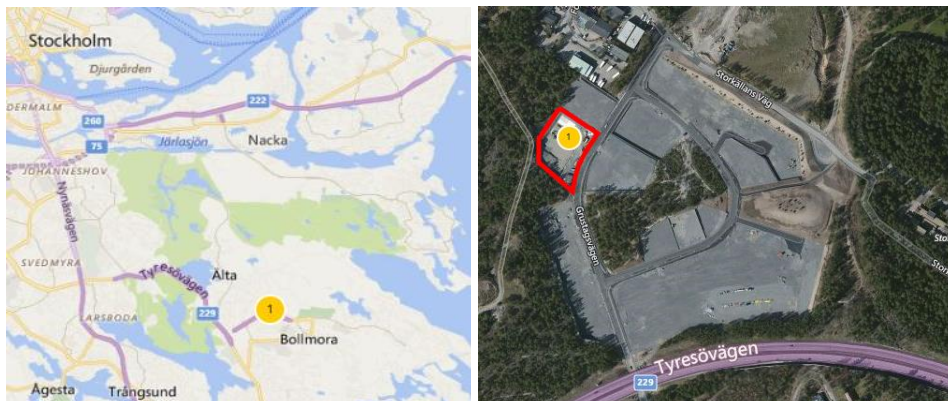
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 9. Ålta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkröken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 10. Ålta 10:32, Nacka

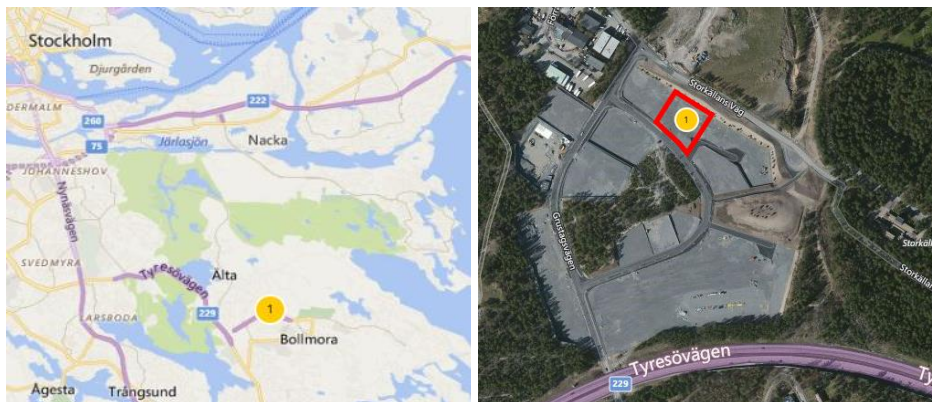






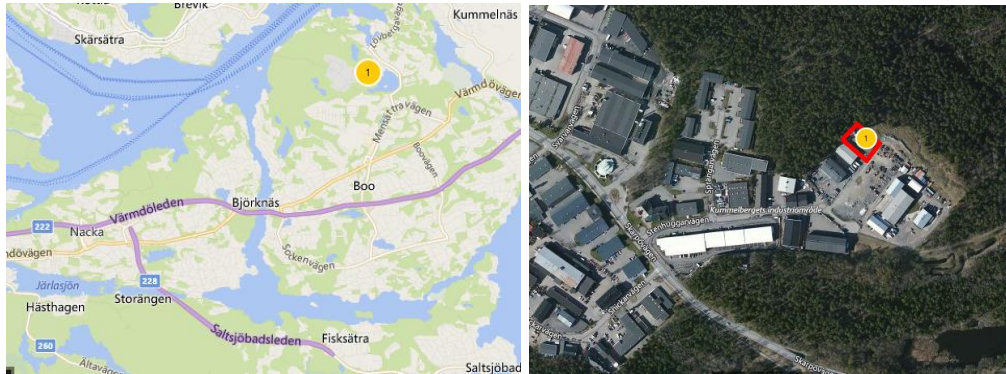
Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 11. Älta 10:39, Nacka



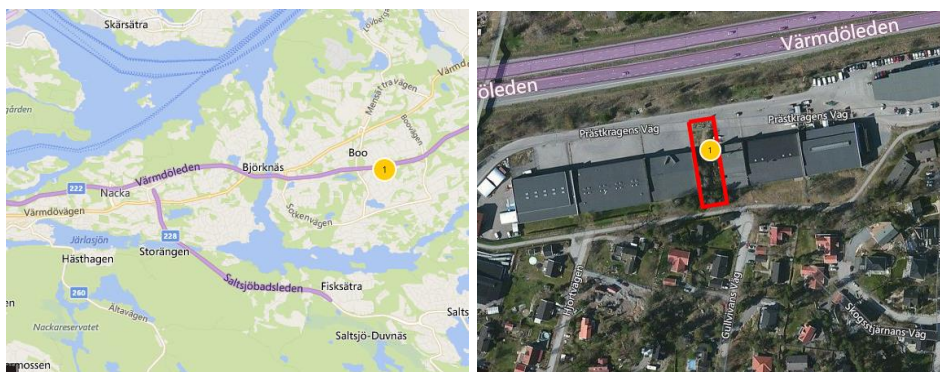
Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 12. Skarpnäs 8:20, Nacka



Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

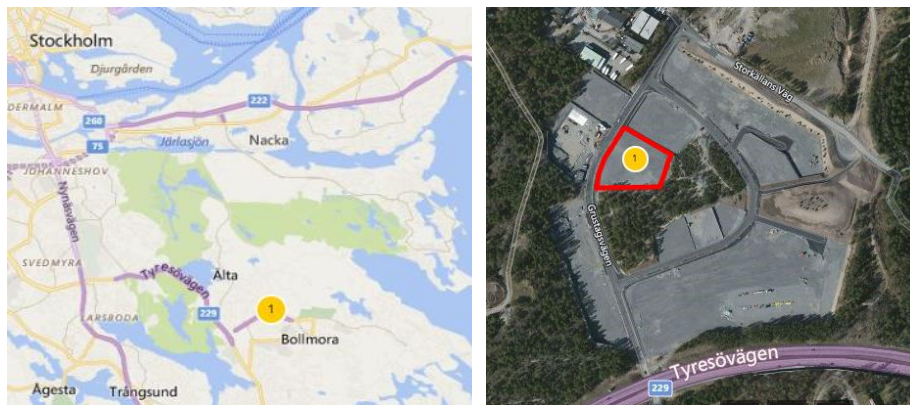
### 13. Lännersta 55:5, Nacka





Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m<sup>2</sup> BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### 14. *Älta 10:36, Nacka*

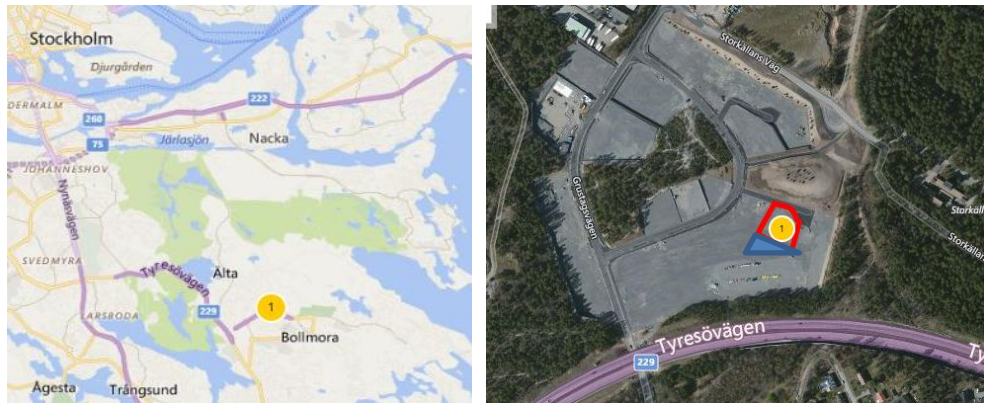


Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.





### 15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m<sup>2</sup> tomtyta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m<sup>2</sup>, exklusive VA-kostnader.**



---

## Bedömd tomträttsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den så kallade triangeleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangeleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.





## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m<sup>2</sup>. Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

### *Marknadsvärde*

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**2 100 000 kr**

TVå miljoner ett hundra tusen kronor

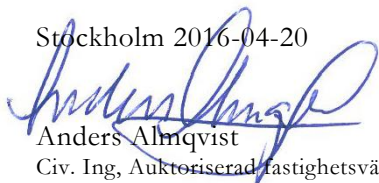
Tomträttsavgäld

**63 000 kr per år**

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

  
Anders Almqvist  
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare  
MRICS

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

103 94 Stockholm

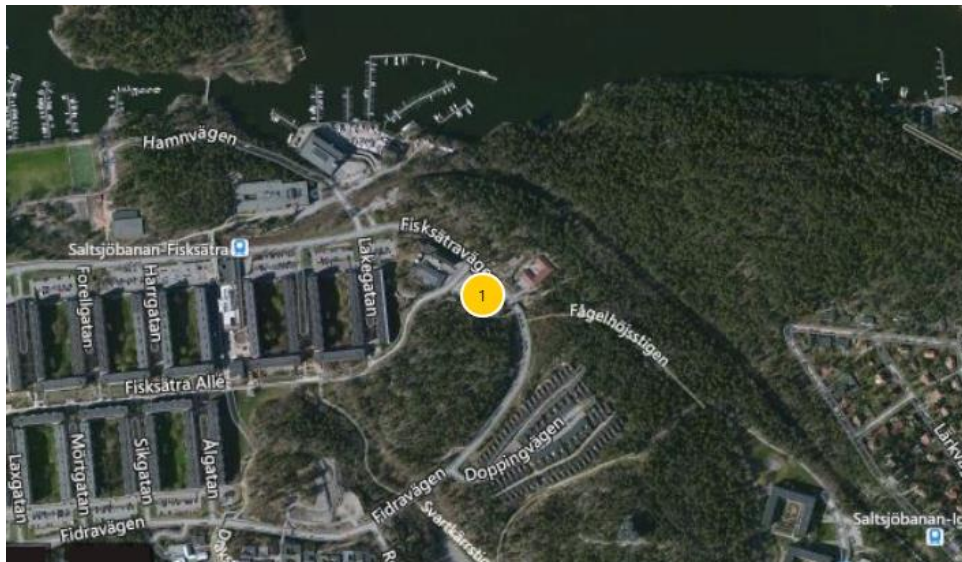
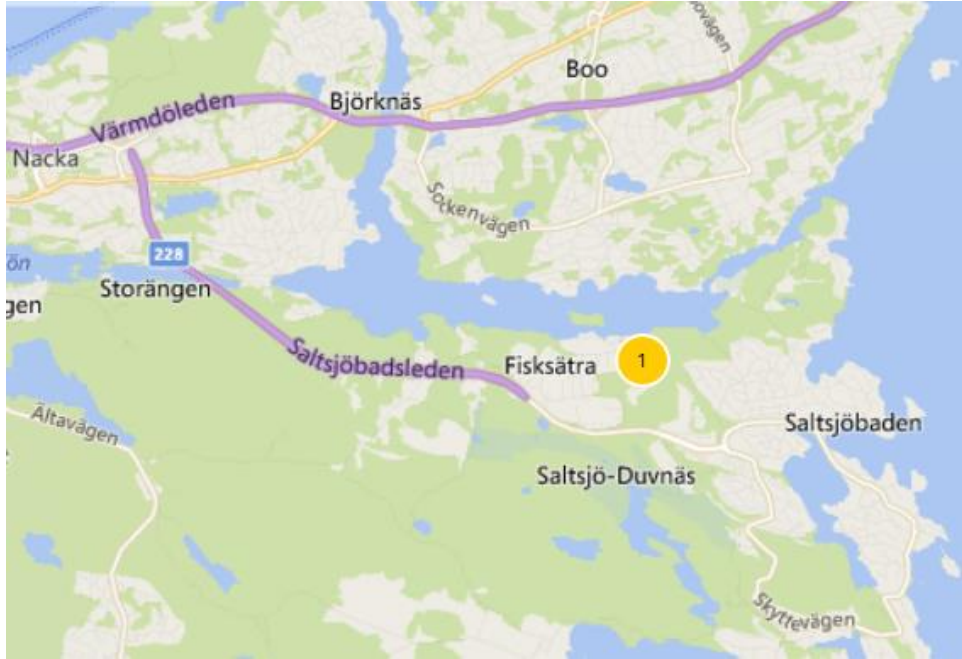
Telefon 08 - 545 297 30

[www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)

Bilaga 1 – Karta



Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 – Fotografier



Bilaga 2 - Fotografier







## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET** ⓘ**NACKA ERSTAVIK 26:604**

<b>Fastighetsnyckel:</b>	010373563	<b>Aktualitet FR:</b>	--
<b>Län:</b>	01, STOCKHOLM	<b>Kommun:</b>	82, NACKA
<b>Distrikt:</b>	212104, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

**TIDIGARE BETECKNING** ⓘ

<b>Registrerat:</b>	1983-06-15	<b>Akt:</b>	0182K-RF2709
A-NACKA ERSTAVIK 26 604			

**URSPRUNG** ⓘ

NACKA ERSTAVIK 26:435

**AREAL** ⓘ

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,174 ha	0,174 ha	0 ha

**KOORDINATER** ⓘ

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	6577285.4 6577313 (RT90)	685862.8 1640082 (RT90)	

**ÅTGÄRDER** ⓘ

	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Avstyckning	1977-04-29	0182K-10243

**ADRESS** ⓘ

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Fisksätravägen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

**LANTMÄTERIKONTOR**

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

**PLANER**

**S 57**  
**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-5651 **Beslutsdatum:** 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.

**Hänv. till beslut:**  
 010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118

**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

**Berörd kommun:** NACKA



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**RÄTTIGHETER** ⓘ**Inga rättigheter hittades.****INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ**Aktualitet:** 2016-04-12  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2007-10-02 13:00:00**Inskrivningskontor**  
LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
Kontorsbeteckning: AI24  
761 80 NORRTÄLJE  
Tel: 0771-636363**LAGFART****Ägare:**  
212000-0167  
NACKA KOMMUN  
131 81 NACKA  
**Dagboksnr:** 47/304  
**Inskrivningsdag:** 1947-03-05  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 1947-02-28  
**Andel:** 1/1  
**Not:** ÖVR FÅNG 57/497**TOMTRÄTT** ⓘ**Innehavare:**  
19840322-0315  
JACOB SAMUEL KELLERMANN  
BRÄNNKYRKAGATAN 73 LGH 1204  
118 23 STOCKHOLM  
**Dagboksnr:** 07/43046  
**Inskrivningsdag:** 2007-09-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Gåva 2007-06-30  
**Andel:** 1/419870124-0098  
ELIE GABRIEL KELLERMANN  
BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401  
211 48 MALMÖ  
**Dagboksnr:** 07/43047  
**Inskrivningsdag:** 2007-09-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Gåva 2007-06-30  
**Andel:** 1/419560527-6905  
GITTA MIRJAM KELLERMANN  
TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402  
118 25 STOCKHOLM  
**Dagboksnr:** 07/46001



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**Inskrivningsdag:** 2007-10-02  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Bodelning 2007-09-26  
**Andel:** 1/2

**UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT**

**Inskrivningsdag:** 1978-12-13 **Dagboksnr:** 78/3810  
**Beslut:** Beviljad  
**Upplåtelsedag:** 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI  
  
**Årlig avgäld:** SEK 26 100  
**Avgäldens start:** 1987-08-01  
**Avgäldsperiod:** 10 år

**Uppsägning får ske till:** 2017-08-01 därefter med 20 års perioder.  
**Inskränkning:** Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas  
**Anmärkning:**  
Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD  
Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLD  
Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLD

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
19510902-0056  
DAVID KELLERMANN  
FRUNZE STREET 10, APT 1  
196135 ST PETERSBURG  
RYSSLAND  
**Fång:** Köp 1985-12-31  
**Köpeskilling fast egendom:** SEK 1 400 000  
Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Överlåten andel:** 1/2

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
19510902-0056  
DAVID KELLERMANN  
FRUNZE STREET 10, APT 1  
196135 ST PETERSBURG  
RYSSLAND  
**Fång:** Köp 1985-12-31  
**Köpeskilling fast egendom:** SEK 1 400 000  
Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Överlåten andel:** 1/2

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

<b>Akt:</b> A81/8470	<b>Akt:</b> A84/14904	<b>Akt:</b> A81/12560	<b>Akt:</b> A85/4484	<b>Akt:</b> T79/173
<b>Akt:</b> A84/17704	<b>Akt:</b> A86/11619	<b>Akt:</b> A85/4487	<b>Akt:</b> A86/11620	<b>Akt:</b> A85/32602
<b>Akt:</b> A86/11621	<b>Akt:</b> A85/38273	<b>Akt:</b> A86/11622	<b>Akt:</b> I80/3564	<b>Akt:</b> I80/8758
<b>Akt:</b> I80/8762	<b>Akt:</b> I80/8763	<b>Akt:</b> I80/8764	<b>Akt:</b> I80/8761	<b>Akt:</b> Ö98/2005
<b>Akt:</b> I98/24041	<b>Akt:</b> I98/27502	<b>Akt:</b> I03/20557	<b>Akt:</b> I98/27489	<b>Akt:</b> I98/27490
<b>Akt:</b> I98/27491	<b>Akt:</b> I98/27492	<b>Akt:</b> I98/27493	<b>Akt:</b> I98/27494	<b>Akt:</b> I98/27495
<b>Akt:</b> I98/27496	<b>Akt:</b> I98/27497	<b>Akt:</b> I98/27498	<b>Akt:</b> I98/27499	<b>Akt:</b> I98/27500
<b>Akt:</b> I98/27501	<b>Akt:</b> I03/20580	<b>Akt:</b> I03/20581	<b>Akt:</b> I03/20582	<b>Akt:</b> I03/20583
<b>Akt:</b> I03/20584	<b>Akt:</b> I03/20585	<b>Akt:</b> I03/20586	<b>Akt:</b> I03/20587	<b>Akt:</b> I03/20588
<b>Akt:</b> I03/20589	<b>Akt:</b> I03/20590	<b>Akt:</b> I03/20591	<b>Akt:</b> I03/20592	<b>Akt:</b> Ö05/2902
<b>Akt:</b> T86/7471				

**INTECKNINGAR**

**Antal inteckningar:** 14st **Summa:** 2 600 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 1

**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360

**Belopp:** SEK 300 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 2

**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A

**Belopp:** SEK 90 000

**Händelse:**

**Dagboksnr:** 80/8756

Beslut: Beviljad

Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 3

**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B

**Belopp:** SEK 110 000

**Händelse:**

**Dagboksnr:** 80/8757

Beslut: Beviljad

Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 4

**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362

**Belopp:** SEK 70 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 5

**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767

**Belopp:** SEK 30 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 6

**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768

**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 7

**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A

**Belopp:** SEK 40 000

**Händelse:**

**Dagboksnr:** 80/8759





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Beslut: Beviljad  
Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 8  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B  
**Belopp:** SEK 10 000  
**Händelse:**  
**Dagboksnr:** 80/8760  
Beslut: Beviljad  
Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 9  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770  
**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 10  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771  
**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 11  
**Inskr.dag:** 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410  
**Belopp:** SEK 100 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 12  
**Inskr.dag:** 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241  
**Belopp:** SEK 500 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 13  
**Inskr.dag:** 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472  
**Belopp:** SEK 400 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 14  
**Inskr.dag:** 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040  
**Belopp:** SEK 800 000

**INSKRIVNINGAR** ⓘ

Inga inskrivningar hittades.

**ANTECKNING** ⓘ

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION** ⓘ

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

**TAXERING** ⓘ

**Taxeringsenhet:** 101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

<b>Taxeringsår:</b>	2013
<b>Taxeringsvärde i tkr:</b>	8 540
<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	3 456
<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	3 456
<b>Samtaxerad med:</b>	NACKA ERSTAVIK 26:435
<b>Ägare:</b>	
	<b>19560527-6905</b>
	Kellermann, Gitta
	TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402
	118 25 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/2
	<b>19840322-0315</b>
	Kellermann, Jacob Samuel
	BRÄNNKYRKAGATAN 73 LGH 1204
	118 23 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
	<b>19870124-0098</b>
	Kellermann, Elie
	BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401
	211 48 MALMÖ
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Industrimark</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20997043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 764
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Riktvärde tomtmark i kr/kvm:</b>	800
<b>Tomtareal i kvm:</b>	3 456
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20998043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	772
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, prod.lokal, i kvm:</b>	250
<b>Summa standardpoäng:</b>	20
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Kontor värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20999043



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA ERSTAVIK 26 604

---

<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 250
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, kontorslokal, i kvm:</b>	475
<b>Standardklass:</b>	Högklassiga
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Lager värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	21000043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 754
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, lagerlokal, i kvm:</b>	1 012
<b>Standardklass:</b>	Hög
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej

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 bedöms 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 myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

#### 3 Miljöfrågor

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

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

#### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

#### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

#### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

#### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.