NAI Svefa

Värde-
utlåtande

Fastigheten Nacka Erstavik 6:11

(Stora Nynäs)

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Nacka Erstavik 6:11, nedan kallad fastigheten eller värderingsobjektet. Värderingen är en uppdatering av tidigare utförd värdering per maj 2014.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Stockholm Stad (org.nummer 212000-0142), genom Fastighetskontoret, Anna Lindqvist och Jonas Mångs.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Stockholms kommun, Stadshuset/Redovisningsenheten.

1.4 Syfte

Värderingen avser att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Värderingen är avsedd att ligga till grund för beslut om eventuell försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars 2016.

1.6 Allmänna villkor

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

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

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

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

NAI Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt Jordabalken 4 kap19 §.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar, bilaga 1.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

1.7 Särskilda förutsättningar

Följande förutsätts i värderingen:

- Att marken inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- Fastigheten värderas som en enhet försåld på den öppna marknaden med beaktande av att byggnaden idag är upplåten till två hyresgäster.

1.8 Underlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts 2014-03-05 och 2016-02-18 av Per Wåhlin. Från fastighetsägarens sida deltog Ralf Österberg (2014) och Jonas Mångs och Anna Lindqvist (2016). Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret.
- Utdrag ur fastighetstaxeringsregistret.
- Kartor.
- Muntliga och skriftliga uppgifter från uppdragsgivaren.
- Muntliga och skriftliga uppgifter från Eminenta, Lazze Nilsson.
- Muntliga uppgifter från sittande hyresgäst som deltog vid besiktningen.
- Uppgifter om bostadspriser för småhus inom området.
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas RealEstate.

2 Objektsbeskrivning

2.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Erstavik 6:11, enligt karta nedan. Fastigheten utgörs av en tilltänkt avstyckningsenhet (småhusenhet). Berörd del av fastigheten är idag bebyggd med en större bostadsbyggnad inrymmandes två separata lägenheter.

Fastighetens geografiska placering och karta över värderingsobjektet

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

2.2 Läge generellt

Fastigheten är belägen dikt an Sicklasjön och har sjöläge. På andra sidan kanalen mellan Sicklasjön och Järlasjön ligger Nackanäs och Sickla tätort. Fastigheten är bullerstörd från Ältavägen och tomten har ett skuggläge norr om Nackareservatet.

Kommersiell service finns i Sickla köpcentrum inom en knapp kilometer från värderingsobjektet och större serviceutbud inklusive kommunalhus, bibliotek etc. finns även vid Nacka centrum, beläget ca 1 kilometer norr om värderingsobjektet (fågelvägen). Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av lokal busstrafik längs Ältavägen.

2.3 Beskrivning av marken

Värderingsobjektets areal bedöms uppgå till totalt ca 1 759 kvadratmeter. Fastigheten utgörs idag av huvudsakligen ianspråktagen tomtmarksareal.

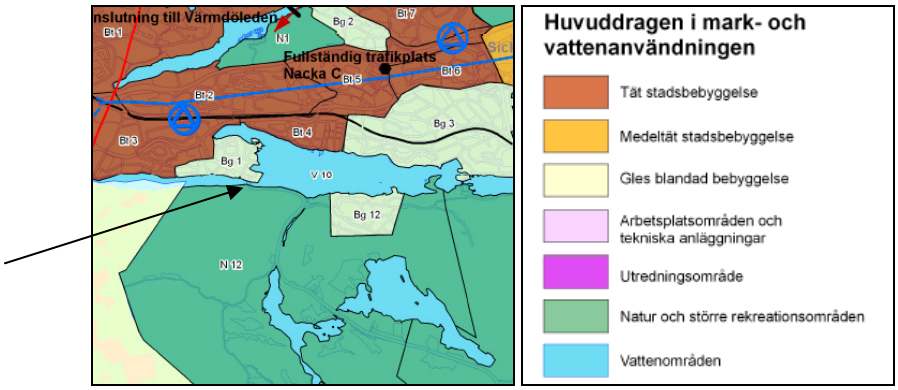
Tomten ligger naturskönt belägen vid vattnet mellan Sicklasjön och Järlasjön. Söder om tomten reser sig en åsrygg vilket gör tomten relativt skuggig stora delar av dagen och året. Åsen ingår i Nackareservatets naturreservat vilket säkerställer att ingen exploatering inom överskådlig framtid bedöms komma att ske dikt an fastigheten.

Fastigheten ligger bullerstört med Ältavägen belägen direkt öster om tomten vilket bedöms påverka marknadsvärdet i negativ riktning, se vidare bild under byggnadsbeskrivning samt resonemang under punkt 3, värdering.

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet.

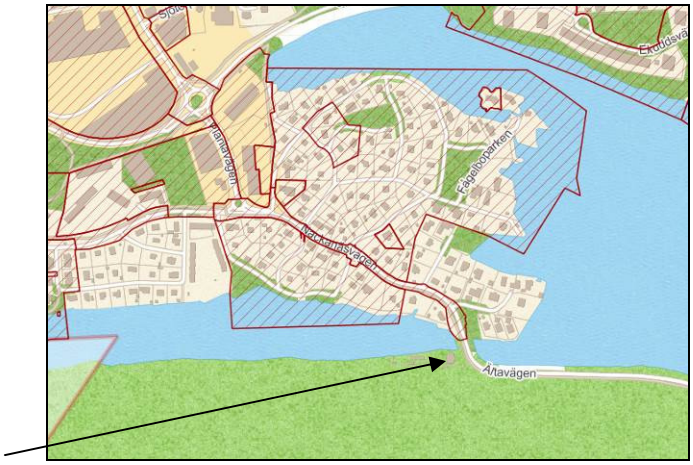
2.4 Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas idag ej av någon detaljplan och inget planarbete pågår för den av värderingen berörda delen av fastigheten. Nedan visas utdrag ur Nacka kommuns översiktsplan, där det framgår att berörd del av fastigheten är belägen inom område som angetts som ”natur och större rekreationsområde”.



Utkast ur gällande översiktsplan, pilen indikerar värderingsobjektets ungefärliga placering, källa Nacka kommun

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11



Karta över angränsande gällande detaljplaner, pilen indikerar värderingsobjektets ungefärliga placering, källa Nacka kommun

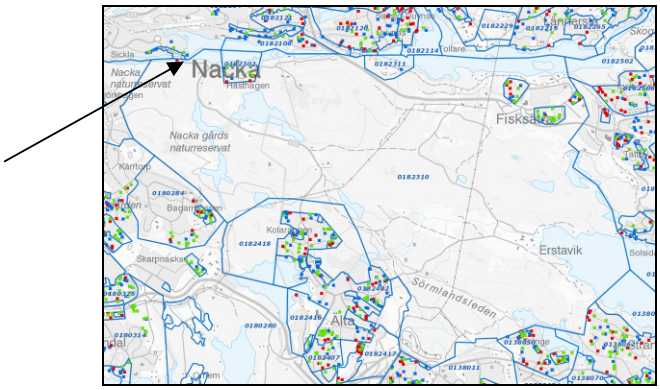
2.5 Fastighetsrättsliga förhållanden

Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter framgår närmare av bifogat utdrag ur fastighetsregistret.

2.6 Taxeringsvärde

Fastigheten Erstavik 6:11 har vid den allmänna fastighetstaxeringen åsatts typkod 220, småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer, se vidare bifogat utdrag ur fastighetsregistret. Taxeringsvärdet uppgår till 5 737 000 kr.

Fastigheten ingår i värdeområde 0182310, som utgörs av ett stort glesbygdsområde med huvudsakligen friliggande villabebyggelse, se karta nedan.



Värdeområdet inrymmer friliggande småhusfastigheter och enligt fastighetstaxeringen ligger riktvärdet för markvärdet inom området, som förutsätter snittbelägenhet strandklass 2 (strandnära, ej egen strand), på ca 4 800 000 kronor och genomsnittligt byggnadstaxeringsvärde om ca 1 200 000 kronor vilket ger ett taxeringsvärde om i snitt ca 6 000 000 kronor för värdeområdet.

Värdeområdets byggnadsbestånd är genomgående äldre med värdeår före 1929. Byggnaderna inom området är i genomsnitt ca 156 kvm stora och har erhållit i genomsnitt ca 27 standardpoäng. Tomtmarken uppgår i genomsnitt till ca 3 300 kvm.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

2.7 Byggnadsbeskrivning

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus om totalt ca 240 kvm BOA och 150 kvm BIA enligt mätresultat från 2014-03-06 (Eminenta). Byggnaden inrymmer två separata lägenhetsdelar och en råvind. Lägenheten på nedre plan omfattar totalt 115 kvm BOA och 13 kvm BIA och lägenheten på det övre planet omfattar totalt 126 kvm BOA och 13 kvm BIA. Vindsplanet omfattar totalt 129 kvm.

Byggnaden är uppförd på torpargrund. Byggnaden är uppförd med timmerstomme och med fasad täckt med liggande träpanel. Byggnaden bedöms ursprungligen vara uppförd under 1860- talet och därefter ombyggd i omgångar. Taket är klätt med tegel. Byggnaden inrymmer två separata lägenhetsdelar om vardera 4 rum samt oinredd vind.

På det nedre planet finns 4 kakelugnar varav 3 enligt uppgift från hyresgästen är funktionella. Våtutrymmen är huvudsakligen från 70-talet. Köket är enligt bedömning uppfört under tidigt 80-tal. Lägenheten har genomgående högt i tak och äldre trägolv. I anslutning till lägenheten finns en inglasad veranda om bedömt ca 15 kvm.

Övre plan är något större och har en likartad rumsindelning med det nedre planet. Även här finns ett antal kakelugnar och en veranda. Ingen av kakelugnarna ska enligt uppgift vara eldningsbara, ett par är spräckta.

Vindsutrymmet utgörs av oisolerad ”råvind” men två rum på vardera kortsida med en öppen vind däremellan. Entré till vinden sker genom lägenheten på det övre planet.

Byggnaden håller övergripande ett normalt skick och en normal standard med avseende på byggnadsår och användning. Störst invändigt renoveringsbehov föreligger främst på det övre planet där kök, våtrum och ytskikt och golv bedöms vara i behov av renovering. Byggnaden har enkelglasfönster som i omgångar renoverats vilket gjort att de slipats ner och gångjärn satts in vilket medför ett visst glapp vilket lett till otäthet som följd.

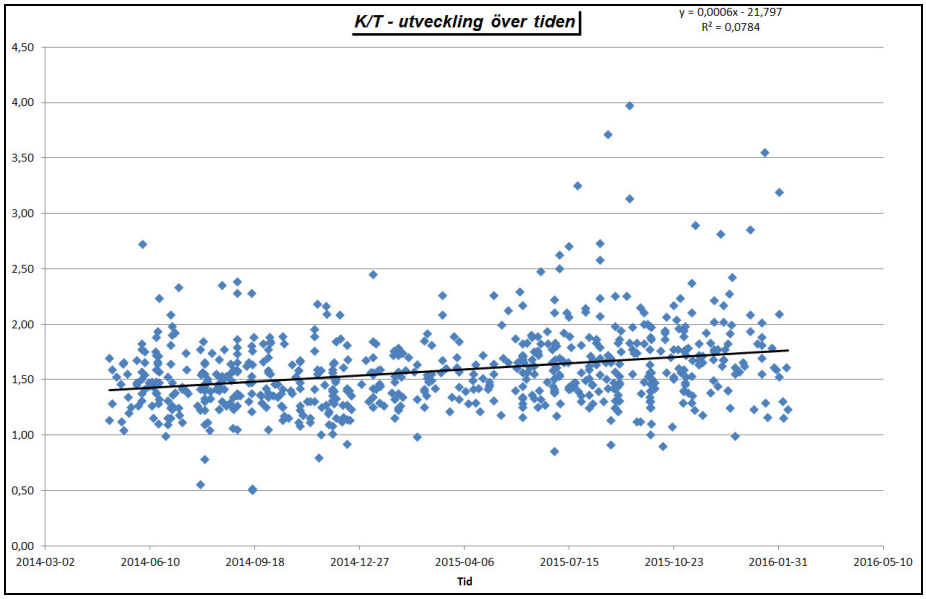
Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

3 Marknadsförutsättningar

3.1 Prisutvecklingen på småhusmarknaden

Marknaden för småhus i Stockholms län har de senaste åren varit starkt positiv. Enligt mäklarstatistik har priserna i Stor-Stockholm generellt ökat med 17 % under fjolåret (analys av 1 459 försålda objekt).

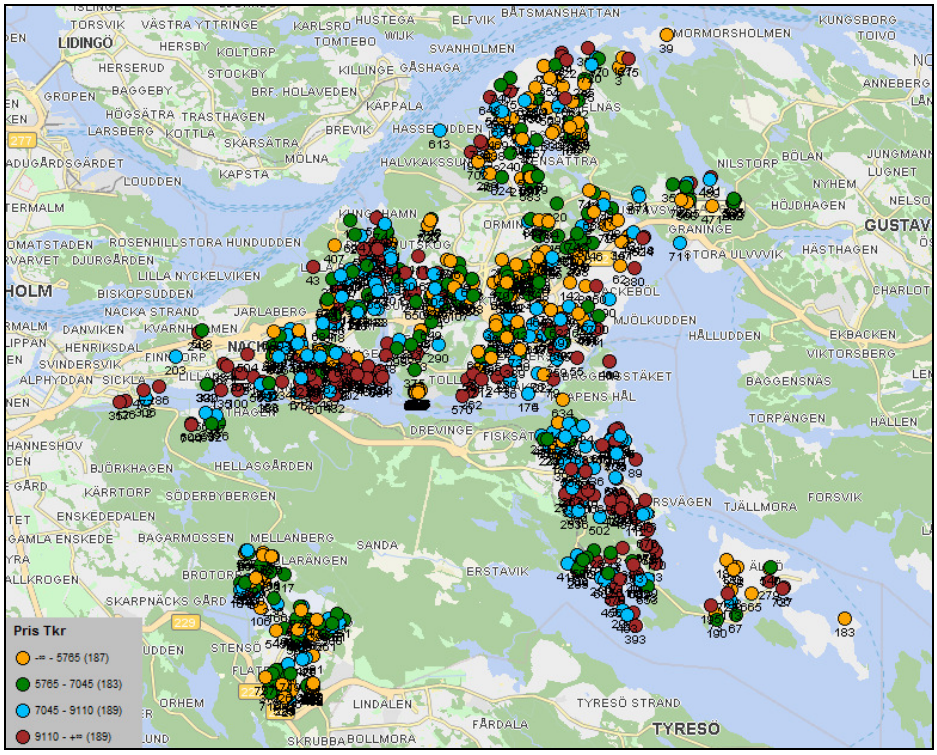
För Nacka kommun har prisutvecklingen sett över nyckeltalet K/T (köpeskilling / taxeringsvärde) sedan tidigare värdering av objektet gjordes, stigit från i genomsnitt ca 1,45 till ca 1,75 vilket indikerar en marknadsvärdeökning om i genomsnitt ca 20 %. Nyckeltalet ger ingen sanning på enskilda objekt då taxeringsvärdena appliceras per typfastighet inom olika större värdeområden och där enskilda objekt kan avvika och ej justeras fullt ut i taxeringssystemet. Det stora antalet köp (ca 900 stycken) bedöms dock ge en bra indikation på marknadens utveckling generellt.



Samtliga försålda småhusenheter (typkod 220) i Nacka kommun från maj månad 2014 till och med januari månad 2016

Om motsvarande analys görs kring totalvärde har fastigheterna i genomsnitt gått från ca 7 000 000 kr till ca 9 000 000 kr vilket indikerar en ökning om ca 30 %. Denna jämförelse är dock mer osäker att använda då detta till stor del även påverkas av vilken typ av objekt som försålts på marknaden och har ingen direkt koppling till hur taxeringsvärdet för enskilda objekt kontra faktiskt köpeskilling har rört sig. Således bör prisutvecklingen främst härledas utifrån jämförlsen över K/T.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11



Geografisk belägenhet och försäljningpriser uppdelat på fyra värdeintervall

4 Värdering

4.1 Ortsprismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet jämförs med sålda, så långt möjligt jämförbara fastigheter vad avser läge, byggnadsutformning, skick och standard etc. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/kvm byggnadsyta eller köpeskillingskoefficient (K/T).

4.2 Ortsprisanalys fastigheter med egen strand

Värdebedömningen av den befintliga byggnationen görs med hjälp av en jämförelse med liknande fastigheter som sålts från och med 2014-01-01. Det första urvalet görs endast rörande fastigheter med egen strand.

Värdebedömningen görs således med följande kriterier:

Fastighetstyp: Bebyggd småhusenhet (typkod 220, 221, helårsbostad och fritidsbostad).
Bebyggelsetyp: Friliggande, egen strand.
Byggnadsstorlek: Större än 150 kvm.

Dessa kriterier uppfylldes av 6 stycken fastigheter som redovisas nedan. Materialet tyder på köpeskillingar huvudsakligen inom intervallet 13 500 000 - 26 500 000 kronor med ett bedömt medelvärde om ca 20 000 000 kronor. Inget av köpen nedan bedöms direkt jämförbart med värderingsobjektet, dels utifrån läget dikt an tillgängligheten till havet, attraktivare område generellt samt med beaktan av värderingsobjektets skuggiga och bullerstörda läge.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

#	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Blg	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Std
1	Nacka	220	SICKLAÖN 258:15	2015-08-24	25 500	119 159	1,69	1 360	1	234	214	115	1968	1968	30
2	Nacka	220	SICKLAÖN 258:7	2015-06-04	26 500	106 000	1,50	2 879	1	270	250	203	1970	1968	36
3	Nacka	220	TOLLARE 1:305	2015-04-17	13 500	64 286	1,29	3 270	1	210	210	0	1929	1866	29
4	Nacka	220	SICKLAÖN 258:13	2014-08-29	18 000	80 357	1,24	1 786	1	233	224	44	1939	1939	27
5	Nacka	220	SICKLAÖN 258:11	2014-06-15	24 650	127 720	1,75	1 558	1	213	193	191	1939	1939	29
6	Nacka	220	SICKLAÖN 73:5	2014-02-05	13 000	54 393	0,00	10 494	1	239	230	43	1934	1929	34
Medel ovägt					**20 192**	**91 986**	**1,25**	**3 558**		**233**	**220**	**99**	**1947**	**1935**	**31**
Medel vägt						**91 711**									

4.3 Ortsprisanalys strandnära fastigheter

Utöver ovanstående görs en analys kring försålda fastigheter med strandnära läge. Jämförelsen görs utifrån liknande fastigheter som sålts från och med 2014-01-01. Det andra urvalet görs endast rörande fastigheter med strandnära belägenhet.

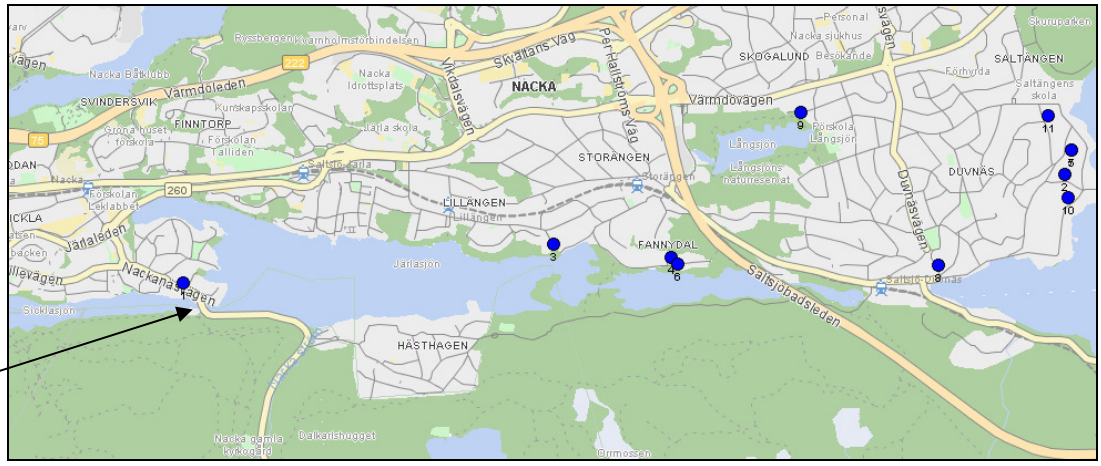
Värdebedömningen görs således med följande kriterier:

Fastighetstyp: Bebyggd småhusenhet (typkod 220, 221, helårsbostad och fritidsbostad).
Bebyggelsetyp: Friliggande, strandnära, ej egen strand.
Byggnadsstorlek: Större än 150 kvm.

Dessa kriterier uppfylldes av 11 stycken fastigheter som redovisas nedan. Materialet tyder på köpeskillingar huvudsakligen inom intervallet 8 800 000 - 17 000 000 kronor med ett bedömt medelvärde om ca 12 000 000 kronor. Ett par av de mer intressanta och mest jämförbara försäljningarna vad avser mikroläget har analyserats nedan.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

#	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Blg	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Std
1	Nacka	220	SICKLAÖN 283:11	2016-01-25	11 550	51 563	1,78	1 032	2	230	224	28	1952	1936	33
2	Nacka	220	SICKLAÖN 257:14	2015-11-16	15 350	56 852	1,67	1 157	3	271	270	4	1974	1974	32
3	Nacka	220	SICKLAÖN 297:18	2015-10-27	11 700	70 909	1,77	1 563	2	175	165	50	1952	1952	31
4	Nacka	220	SICKLAÖN 303:2	2015-09-14	12 000	68 182	1,97	1 480	3	194	176	92	1958	1958	28
5	Nacka	220	SICKLAÖN 257:4	2015-09-01	15 000	41 899	1,46	1 825	3	358	358	0	1929	1909	30
6	Nacka	220	SICKLAÖN 302:1	2015-02-05	8 800	56 410	1,52	1 027	2	160	156	18	1959	1959	31
7	Nacka	220	SICKLAÖN 257:4	2014-12-03	17 000	47 486	1,65	1 825	3	358	358	0	1929	1909	30
8	Nacka	220	SICKLAÖN 332:9	2014-11-20	9 500	55 556	1,00	1 129	2	191	171	114	1964	1964	25
9	Nacka	220	SICKLAÖN 204:1	2014-11-17	10 600	46 696	1,59	1 077	2	236	227	45	1958	1945	30
10	Nacka	220	SICKLAÖN 336:13	2014-11-14	11 800	73 750	1,41	1 253	3	172	160	60	1978	1978	36
11	Nacka	220	SICKLAÖN 248:3	2014-03-28	9 700	53 889	1,28	1 265	3	200	180	105	1968	1968	34
Medel ovägt					**12 091**	**56 654**	**1,55**	**1 330**		**231**	**222**	**47**	**1956**	**1950**	**31**
Medel vägt						**54 397**									



4.4 Värdebedömning ortsprismetoden

Värderingsobjektet sett som en enhet bedöms generellt ha en jämförbar byggrätt med ortsprismaterialet i både urval 1 och 2 sett till bostadsyta, även om avsaknaden av direkt jämförbara köp saknas, främst med avseende på det störda läget dikt an Ältavägen men även utifrån ålder och skick på byggnaden. Värderingsobjektet bedöms generellt ha en större biarea och således större utvecklingspotential än huvuddelen av jämförelseköpen ovan.

Tomtens belägenhet nedanför slänten medför också ett skuggläge som bedöms som betydligt sämre i jämförelse med köpen i urvalen ovan (med undantag från ortsprisjämförelsen nedan).

En fastighet som bedöms som intressant i jämförelsen är fastigheten Nacka Sicklaön 283:11 som såldes i januari 2016. Köpeskillingen uppgick till 11 550 000 kr. Byggnadsytan är relativt jämförbar med värderingsobjektet, ca 230 kvm sett till bostadsyta. Byggnaden är uppförd på 1930-talet med värdeår 1952. Fastigheten har en tomtareal som uppgår till ca 1 032 kvm, dvs drygt halva tomtmarksytan i jämförelse med värderingsobjektet. Fastigheten har likt värderingsobjektet ett stört läge mot Ältavägen. Fastigheten saknar direkt kontakt med vattnet.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

Fastigheten Nacka Sicklaön 283:11

Sammantaget bedöms värderingsobjektet som betydligt sämre än snittet av urvalet i ortsprisanalysen rörande strand fastigheter ovan, främst med avseende på det störda läget och tomtens skuggläge men även utifrån bedömt skick och standard på boningshuset. Det kan konstateras att det finns ytterst få direkt jämförbara fastigheter som försålts på den öppna marknaden i närområdet.

Även köpen avseende strandnära fastigheter bedöms generellt som bättre. Värderingsobjektets läge dikt an Ältavägen, där bron inte bara passerar nära byggnaden utan även är belägen högt över markplan, påverkar starkt i värdesänkande riktning. Utöver Ältavägen påverkas även fastigheten av nyttjanderätt för infartväg till grannfastigheten Nacka Erstavik 6:9 vilken ytterligare bedöms påverka fastighetens marknadsvärde i negativ riktning.

Vidare är byggnaden inte tomställd utan är upplåten till två separata hyresgäster varav vindsutrymmet idag nyttjas av hyresgästen på det övre planet, vilket ytterligare bedöms värdepåverkande i det fall fastigheten skulle försäljas på den öppna marknaden. Den enda köparen som idag ej har denna belastning är sittande hyresgäster vilka torde ha en generellt högre betalningsvilja med avseende av detta.

Det bedöms idag och med den kännedom som undertecknad har om värderingsobjektet osäkert om en riktad försäljning till hyresgästen kan bli av. Således måste betalningsviljan för en extern köpare även beaktas. Fastigheten sedd som ett förvaltningsobjekt och med beaktan av de låga hyror som hyresgästerna idag betalar torde medföra ett negativt driftsnetto på årsbasis med tanke på främst invändigt underhåll och uppvärmningskostnader mm.

En köpare till värderingsobjektet bedöms dock se ett optionsvärde i att delar av eller hela byggnaden på sikt kan bli tomställd och således att man kan ombilda byggnaden till en enda stor bostad och eventuellt inreda vindsutrymmet. Vidare bedöms en extern köpare även se till vissa möjligheter att omvandla byggnaden till tre lägenheter och bilda en bostadsrättsförening. Dock bedöms detta kunna medföra att hiss måste installeras i byggnaden mm vilket till stor del bedöms neutralisera eventuella exploateringsvinster.

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:11

Den mest troliga köparen till objektet i det fall värderingsobjektet kommer ut på marknaden är ändock en köpare som ser till byggnaden som en enda stor bostad för egenanvändning. Till denna kategori köpare bedöms någon av de sittande hyresgästerna som troligen skulle vara beredda att köpa helheten för att på sikt försöka få rådighet över hela byggnaden. Ett stort antal av småhusspekulanterna i området bedöms falla bort som potentiella köpare pga sittande hyresgäster.

En extern köpare bedöms vara en mer spekulativ köpare. I och med att fastigheten är taxerad såsom småhusenhet bör även en extern köpare kunna hävda egenanvändning och således kunna göra sig fri från sittande hyresgäster. Denna process bedöms dock ej ske utan problematik vilket bedöms påverka betalningsviljan i negativ riktning.

Om fastigheten hade varit tomställd bedöms den vid värdetidpunkten inbringa ett marknadsvärde om ca 10 000 000 – 11 000 000 kr. Med ledning av ovanstående problematik bedöms dock ett flertal intressenter falla bort och en köpare bedöms se viss risk för en lång process innan byggnaden kan nyttjas för eget bruk. Således bedöms marknadsvärdet utifrån hur fastigheten ser ut idag och med de belastningar som finns i form av hyresgäster inbringa ett lägre marknadsvärde i det fall den kommer ut på marknaden.

5 Marknadsvärdebedömning

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms marknadsvärdet av fastigheten Nacka Erstavik 6:11 vid värdetidpunkten mars 2016 sammantaget till:

8 500 000 kronor

Åttamiljoner femhundratusen kronor

För värdebedömningen gäller de särskilda förutsättningar som angivits ovan under avsnitt 1.7

Stockholm 2016-03-09

Per Wåhlin
Jägmästare
Fastighetsanalytiker

Bilagor

Bilaga	Foton
Bilaga	Officiellt utdrag ur fastighetsregistret inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:1

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:1

Objektsnummer: 151 036
Fastighetsbeteckning: Nacka Erstavik 6:1

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ERSTAVIK 6:11 Nyckel: 010526088	2014-07-30	2014-07-30	2016-02-22

Församling
Okänd

ADRESS

Adress
Nackanäsbron 2
131 33 Nacka
Ältavägen 98
131 33 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6577777.6	678758.1			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1759 kvm	1759 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802003-0956 STOCKHOLMS STADS FASTIGHETSKONTOR BOX 8312 104 20 STOCKHOLM Köp: 1995-09-01 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 09/18468	1/1	1995-11-07	95/36486

ANTECKNINGAR, INSKRIVNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
JORDKÄLLARE	Förmån	Officialservitut	0182K-2014/39.3
TILLTRÄDE	Last	Officialservitut	0182K-2014/39.4
VÄG	Last	Officialservitut	0182K-2000/85.1
VATTEN	Last	Officialservitut	0182K-2000/85.2
AVLOPP	Last	Officialservitut	0182K-2000/85.3
UTRYMME	Last	Officialservitut	0182K-2000/85.5

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) 731503-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2015	2015

Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
5 737 000 SEK	1 551 000 SEK	4 186 000 SEK

Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
802003-0956 STOCKHOLMS STADS FASTIGHETSKONTOR BOX 8312 104 20 STOCKHOLM	1/1	Taxerad ägare	Ideella föreningar

Värderingsenhet småhusbyggnad 301189293 (Id-vemark 301130311)

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak	Antal lika värderingsenheter
1 551 000 SEK		Okänd	

Värdeyta	Bostadsyta	Biutrymmesyta
250 kvm	250 kvm	0 kvm

Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1929	1860	

Bebyggelsetyp	Standardpoäng	Under byggnad
Friliggande	25	Nej

Värderingsenhet småhusmark 301130311

Taxvärde	Riktvärdeområde	Antal lika värderingsenheter
4 186 000 SEK	182310	

Värde före ev. justering	Justeringsorsak	
	Okänd	
Tomtareal	**Vatten och avlopp**	**Belägenhet**
1759 kvm	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp	Strandnära (högst 75 m utan egen strand)
Bebyggelsetyp	**Fastighetsrättsliga förhållanden**	
Friliggande	Självständig	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Gemensamhetsanläggningar

NACKA ERSTAVIK GA:7

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-07-30	0182K-2014/39

URSPRUNG

NACKA ERSTAVIK 6:1

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:5000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.