

Värdeutlåtande

Fastigheten Norrtälje Vaktmästaren 4

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

The logo for Svefa AB, featuring the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font. The text is contained within a white, irregular, hand-drawn style rectangular border that is slightly tilted and has a jagged, open bottom edge. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, overlapping the yellow decorative lines.

SVEFA

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Värderingsobjekt	6
3.	Marknadsanalys	10
4.	Värderingsmetodik	21
5.	Värdering bostadsrätt i flerbostadshus (fri upplåtelseform)	22
6.	Värdering råmark	30
7.	Slutsatser	32

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värdering av fastigheten Norrtälje Vaktmästaren 4. Dels byggrättsvärde avseende bostäder i flerbostadshus (fri upplåtelseform) vid lagakraftvunnen detaljplan, dels värdet såsom råmark.



Fastigheten markerad i bild till vänster, lokaliseringskarta till höger. Källa: SeSverige.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Norrtälje kommun (org.nr.212000-0217), genom Sofi Tillman.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag inför eventuellt förvärv av fastigheten.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-06-13.

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.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Allmänna förutsättningar byggrätt

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Bedömt värde förutsätter att eventuella kostnader för gator o.d. som utgör allmän platsmark ingår (att de inte kommer att belasta köparen av marken).
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Kostnader för framtagande av detaljplan tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Allmänna förutsättningar råmark

Vid värdering av råmark gäller följande förutsättningar:

- Exploatören förutsätts bekosta framtagande av ny detaljplan, och samtliga kostnader för vidareutveckla framtida kvartersmark (inklusive rivnings-/evakueringskostnader).
- Allmän platsmark förutsätts vid färdigställande överlåtas, utan ersättning, till \wedge (=kommunalt huvudmannaskap).
- Eventuella kostnader utom kvartersmark som krävs för att realisera ny detaljplan förutsätts belasta exploatören (=erforderliga investeringar för att möjliggöra den planerade exploateringen inom kommande kvartersmark).
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller, i samråd med uppdragsgivaren, följande för detta uppdrag:

- Värderingen utgår från den byggrätt och fördelning som erhållits från uppdragsgivaren.
- Värderingen utgår från ett för respektive ändamål "normalt" delprojekt inom motsvarande utvecklingsområde på aktuell delmarknad (med avseende på gestaltning, storlek, hållbarhet, m.m.).
- Etappvis utveckling / bedömd avsättningstakt av total byggrätt inom aktuellt exploateringsområde har inte beaktats.
- Parkering förutsätts lösas inom kvartersmark i garage under bostadsgårdarna med antal platser enligt aktuell p-norm.
Gäller för värdering av byggrätter:
 - Ny lagakraftvunnen detaljplan, enligt underlag.
 - Bedömt marknadsvärde anges i kronor per kvm ljus BTA.**Gäller för värdering av råmark:**
 - Värdering av fastigheten avseende nuvarande markanvändning beaktat förväntansvärde från pågående detaljplaneprocess.
 - Bedömt marknadsvärde anges i kronor för hela fastigheten.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-05-23 av Svefa.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Uppgifter avseende planerad exploatering

Aktuella planhandlingar har inhämtats från Norrtälje kommun.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Byggrätt avseende bostäder inom fastigheten Norrtälje Vaktmästaren 4.
Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").

Läge

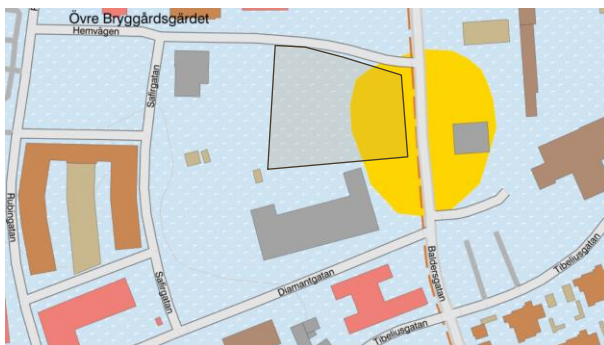
Värderingsobjektet är beläget i den nordvästra delen av staden och ingår i ett större utvecklingsområde där befintlig industri- och verksamhetsmark planeras för utbyggnad av bostäder. Fastigheten ligger i hörnet av korsningen Baldersvägen/Hemvägen.

Omgivningen utgörs idag huvudsakligen av byggnation kopplat till verksamheter i verksamhetsområde med småindustri men avses i och med framtagande av ny detaljplan utgöras av bostäder i form av flerbostadshus. Tvåhundra meter från värderingsobjektet, söder om utvecklingsområdet finns blandad bostadsbebyggelse med enbostadshus, radhus och flerbostadshus i 3-5 våningar. Närmare centrala Norrtälje blir bebyggelsen tätare. Norr om området finns verksamhetsområde med inslag av handel längs Vätövägen. Service finns närmast i centrala Norrtälje inom en kilometer från värderingsobjektet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Anslutningar till större trafikleder finns på nära avstånd.

Mark

Tomtarean uppgår till cirka 3 900 kvadratmeter enligt uppgifter i fastighetsregistret och utgörs i huvudsak av obebyggd industrimark som vid värdetidpunkten används som upplag.

Marken är plan. Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden huvudsakligen av lerig morän och glacial lera.

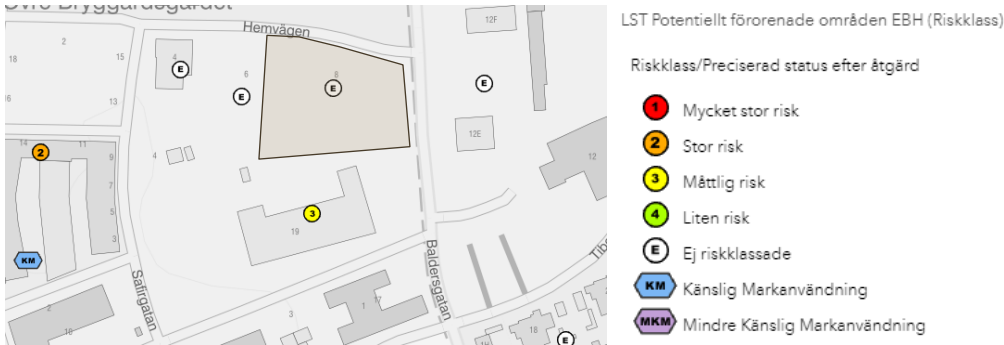


Ungefärlig fastighetsyta på jordartskarta från SGU.

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som ordinär, vilket torde medföra relativt normala kostnader i samband med exploatering.

Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E, Ej riskklassade.



Ungefärlig fastighetsyta på EHB-karta från LST.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Bokbacken Fastigheter AB.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållande

Detaljplan

Fastigheten omfattas av stadsplan för kvarteren Gördelmakaren, Hemmet och Härden jämte delar av kvarteren Förrådet, Nordkap, Slakteriet och Vaktmästaren m m upprättad 1994 och reviderad 1985.

Stadsplanen syftar till att möjliggöra verksamheter för handel och småindustri inom kvarteren. Även inslag av bostäder och småindustri samt bensinstation och samlingslokaler möjliggörs inom planområdet.

Planbestämmelserna för värderingsobjektet anger i huvudsak Småindustri. Nedan ses urklipp från stadsplan.



Urklipp ur stadsplan, fastigheten Verkstaden 4 vid markering.

Markanvändningen inom fastigheten regleras med planbestämmelser för småindustri, bebyggelse i max två plan (ej inredd vind), taklutning om höst 14 grader samt att utfart inte får ske direkt mot Balders väg.

Planerat projekt

Start-PM för Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 2 m.fl. godkändes av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott i januari 2024. Planområdet är relativt stort utredningar krävs för att planera infrastruktur, dagvattenhantering och utbyggnad för grönområden och torg.

Planens syfte är att möjliggöra bostäder, centrumverksamhet i utvalda lägen, nytt torg och ny park (Diamanttorget och Diamantparken), samt att utveckla befintlig park (Rodenparken), inom kvarteren Vaktmästaren, Härden, Diamanten och Nordkap inom Övre Bryggårdsgården.

Planerad exploatering uppgår till 7 500 kvm ljus BTA i flerbostadshus med fri upplåtelseform och inslag av lokaler i bottenplan.



Urklipp från start-PM för planen över området till vänster och kvartersutformning till höger.

Värderingsobjektet är lokaliserat inom kvarter 12 i bild till höger ovan.

Bebyggelsen inom kvarteren varierar mellan tre till fem våningar, lägre mot gårdsgator och högre mot stadsgator och lokalgator. Byggnader placeras med fasader och entréer längs gatorna vilket skapar tydliga stadsrum. Mot gårdsgatorna planeras inslag av trädgårdsvåningar. Alla kvarter har en egen grön gård för lek och samvaro. För att kunna skapa de kvaliteterna blir det även viktigt att tillgodose behovet av nya parker och grönytor för de nya bostadskvarteren. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, i garage under bostadsgårdarna. De befintliga allmänna gatorna planeras byggas om för att tillskapa mer grönska och förbättra framkomligheten för gångtrafikanter/cykeltrafikanter.

Ny plan bidrar till mål i Översiktsplan 2040 om växande invånarantal och utvecklingen är i linje med kommunens utvecklingsplan, översiktsplan 2050 och fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad 2050. Området kommer att omvandlas från ett industri- och verksamhetsområde och stärka Norrtäljes stadskärna.

Planstatus

Planförslaget planeras att gå ut på samråd under fjärde kvartalet 2024. Det kommer bli aktuellt att ha en fördröjd genomförandetid för att området ska kunna anslutas till kommunal VA. En förutsättning för planens genomförande är att Lindholmens reningsverk byggts ut och har tillgänglig kapacitet vilket bedöms kunna ske som tidigast under slutet av 2028, enligt information från start-PM.

Slutsats bebyggelseförväntningar

Värderingsobjektet bedöms som attraktivt för bostadsexploatering avseende läge, pågående stadsutveckling och kommunens översiktsplan. Det bedöms föreligga starka förväntningar om förändrad markanvändning.

Enligt preliminär tidplan ska detaljplanen för området gå ut på samråd under 2024 för att antas i slutet av 2025. I ett tidigt detaljplaneskede finns fortsatt stor osäkerhet rörande platsens förutsättningar för exploatering vilket kan påverka skala, typ av bebyggelse och möjligheten för ny exploatering. Det bedöms också föreligga osäkerhet kopplat till tidsaspekten, när detaljplanen antas och när fastigheten kan bebyggas. Hur infrastruktur avses lösas är en viktig tidspåverkande faktor i planprojektet. I start-PM omnämns att ett reningsverk behöver byggas ut för att området ska kunna anslutas till kommunalt VA-nät vilket påverkar tid för möjlig inflyttning.

Svefas bedömer att sannolik återstående tid till exploatering är ca 2-5 år samt att nuvarande markanvändning kan fortgå tills exploatering kan ske.

Vidare är kostnader för infrastruktur och allmän platsmark svårbedömda i detta skede.

Utifrån information från uppdragsgivaren uppgår den potentiella byggrätten inom värderingsobjektet till cirka 7 500 kvm ljus BTA.

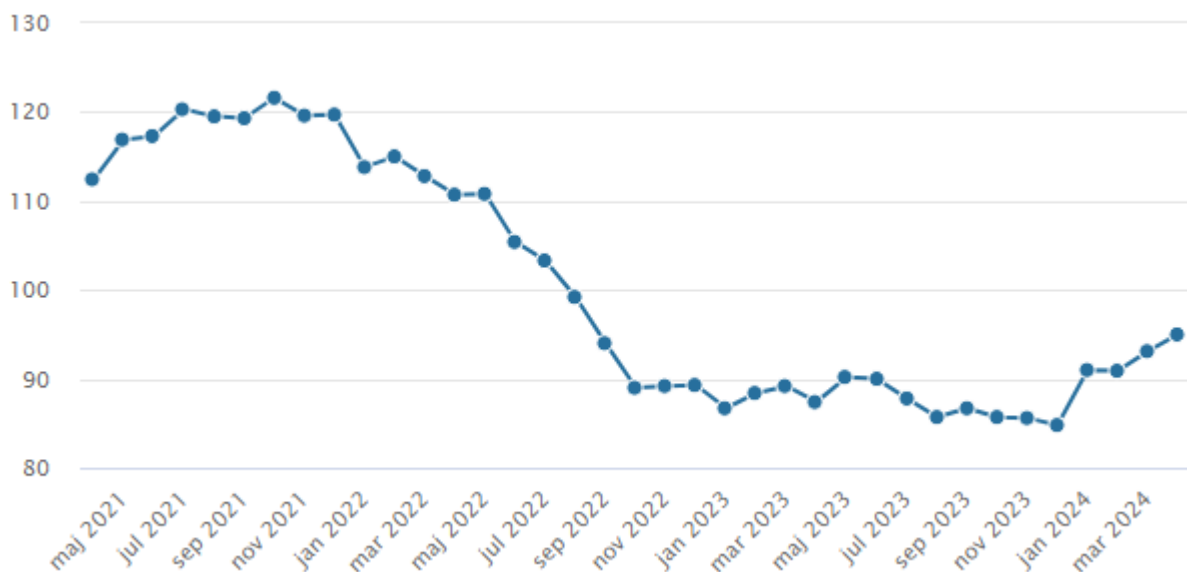
3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2023 uppgick till -0,2%, med -0,1% i Q1 2024. Konjunkturinstitutets prognos (mars-24) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas under 2024, och att den består till 2026, men BNP väntas notera en positiv utveckling under 2024 (+0,8%) och 2025 (+2,5%).

Konjunkturbarometern har noterat en tydlig uppgång 2024, även om stämningen i svensk ekonomi totalt sett fortsatt är "svag". Hushållen är klart mer positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som hushållens egen ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 3,9% i april-24 (med KPIF om 2,3%). I kombination med den svaga ekonomiska utvecklingen har det motiverat Riksbanken att lätta något på den restriktiva penningpolitiken. I maj-24 sänktes styrräntan 25 punkter till 3,75%, och Riksbanken indikerade att ytterligare två sänkningar kan vara aktuella under 2024. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten har legat stabil i Q1 (6,6%, 16–65 år, april-23). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025).

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas endast öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med drygt 11% och 85+ år med ca 41%. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten i Q1 uppgick till 26 mdkr, vilket indikerar viss återhämtning från de rekordlåga nivåerna 2023 (men klart lägre än 2021 och 2022).

Störst investeringsintresse i Q1 har varit för kommersiella fastigheter (ca 36%), främst kontor, medan bostadsfastigheter står för en ovanligt låg andel av transaktionsvolymen (ca 19%).

Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara avvaktande under 2024, men marknaden i stort bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav – och potential till sjunkande direktavkastningskrav – bedöms i huvudsak knuten till utvecklingen på kreditmarknaden.

Kreditmarknaden har stabiliserades under 2023/2024, och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "näraproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav, men marknaden bedöms stabiliseras under 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många handelsverksamheter. I Q2 kvarstår en risk för stigande direktavkastningskrav och vakans-/hyresrisk, men marknaden väntas stabiliseras under 2024.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktivitet varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för 2024 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, men med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden bedöms i huvudsak som stabil, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

Marknadsförutsättningar byggrätt – bostäder allmänt

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 67 300 nya bostäder per år.

Enligt boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 22 900 bostäder år 2023 och cirka 20 000 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025 (23 000), men att ökningen blir låg pga. att höga byggkostnader och räntor fortsatt bedöms vara begränsande faktorer. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svåröversäglig utveckling i samhällsekonomin.

Efterfrågan

Fram till och med 2021 stimulerade låga bostadsräntor efterfrågan. Låga räntor har motverkat minskad efterfrågan från tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav.

Under inledningen på 2022 steg inflationen kraftigt vilket ledde till att Riksbanken höjde styrräntan. Inflationen har sedan legat på en hög nivå och Riksbanken har höjt styrräntan åtta gånger vilket bidragit till en stor osäkerhet kring efterfrågan. Sedan december 2022 har dock inflationen sjunkit och ligger i maj 2024 på 2,2 % (KPIF). I maj kommunicerade Riksbanken att man sänker räntan med 0,25 till 3,75%. I linje med detta förväntas marknadsoron dämpas och efterfrågan för bostadsbyggrätter bedöms stiga när marknaden visar på en något mer långvarig stabilitet.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad

Fram till oron i omvärlden började eskalera under första delen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin) under sommaren 2022. Sedan hösten 2022 har marknadstron stabiliserats från tidigare låga nivåer och rört sig uppåt under 2023 för att sedan åter minska något under hösten 2023. Under inledningen av 2024 har marknadstron tydligt ökat i takt med förväntningar om räntesänkningar och särskilt i maj då Riksbanken sänkte räntan.

Jul 23	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dec 23	Jan 24	Feb 24	Mar 24	Apr 24	Maj 24	Jun 24
14	15	6	4	0	4	19	25	32	39	48	52

Källa: SEB (Boprisindikatorn)

Byggrätter

Försäljning av nyproducerade bostäder gick starkt fram till inledningen av 2022, bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin och allmän god utveckling på privatbostadsmarknaden vilket gav goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en klar nedgång vad gäller betalningsviljan för bostadsbyggrätter. Under första delen av 2024 har vi en fortsatt förhållandevis hög produktionskostnad samt en svag utveckling på nyproduktionsmarknaden med få säljstarter och ökat antal prissänkta objekt. Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar fortsatt bidra till en ny lägre betalningsvilja för byggrätter framöver.

Den underliggande efterfrågan på mark är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar. Föregående gäller dock vid en förväntad lägre prisbild med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Betalningsvilja på bostadsbyggrätter för hyresrätter bedöms i första hand finnas där det fortsatt råder förhållandevis goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter (i relation till annan fastighetsutveckling). Den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder har dock fått en stor påverkan av marknadsläget med stora kostnadsökningar och klart högre finansieringskostnader. Försämrade marknadsförutsättningar för hyresbostäder med större osäkerhet kring framtida värde såsom färdigställd produkt har ökat riskerna för motsvarande byggrätter. Viss återhämtning har dock skett på senare tid i takt med vissa lättnader på finansieringssidan i kombination med stor ökning av hyresnivån för presumtionshyror.

Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. Beslutet att investeringsstödet har tagits bort från 2022 bedöms skapa en minskad efterfrågan på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mätas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här bedöms dock det fortsatt högre kostnadsläget i kombination med högre räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt.

Kommunfakta – Norrtälje

Bostadsbestånd & Nyproduktion

Det totala bostadsbeståndet i Norrtälje kommun uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till ca 34 200 bostäder och består till 56 % av småhus och 44 % lägenheter i flerbostadshus (inkl. specialbostäder och övriga bostäder).

Inom segmentet flerbostadshus är beståndet fördelat på ca 61 % bostadsrätter och 39 % hyresrätter.

Under de senaste tio åren har nyproduktion av bostäder i genomsnitt uppgått till ca 650 bostäder per år, med stora variationer under åren. I nedanstående tabell jämförs tillskottet bostäder med befolkningsförändringen i kommunen (beaktat en genomsnittlig hushållsstorlek om ca. 1,95). Nyproduktionen har under de senaste tio åren legat i nivå med bostadsbehovet (ej beaktat sedan tidigare uppdämt bostadsbehov).

Färdigställda bostäder per typ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
småhus	166	294	1 291	442	369	173	391	263	121	20
flerbostadshus	421	183	307	405	174	201	184	454	298	331
totalt	587	477	1 598	847	543	374	575	717	419	351

Befolkningsförändring och bostadsbehov	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
befolkningsförändring	723	1 101	751	1 388	961	853	1 051	1 089	825	183
Bostadsbehov (1,95 pers/lgh)	371	565	385	712	493	437	539	558	423	94

Befolkning

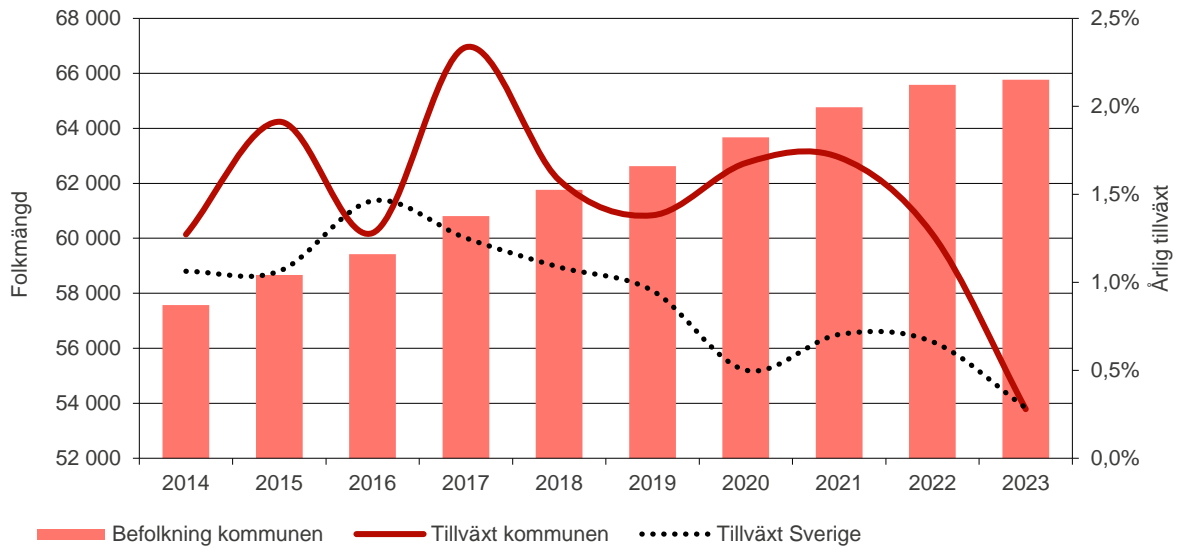
Befolkningen i Norrtälje uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 65 770 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 461 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Norrtälje	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	57 568	58 669	59 420	60 808	61 769	62 622	63 673	64 762	65 587	65 770
Befolkning 20-64 år	31 061	31 551	31 898	32 482	32 777	33 081	33 529	33 983	34 229	34 164
Tillväxt kommunen	1,3%	1,9%	1,3%	2,3%	1,6%	1,4%	1,7%	1,7%	1,3%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	0,8%	1,6%	1,1%	1,8%	0,9%	0,9%	1,4%	1,4%	0,7%	-0,2%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

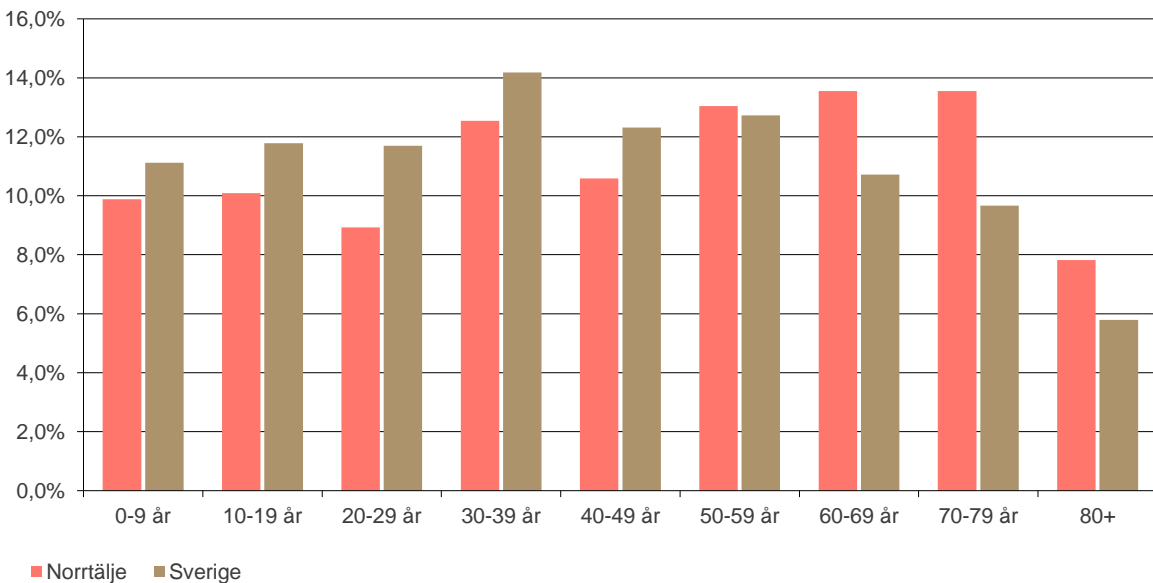
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas kommunens invånare efter åldersgrupp. Noterbart är att andelen invånare som är över 50 år är större i Norrtälje kommun än för riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Norrtälje kommun är något lägre än för riket i stort. Det gäller för samtliga ålderskategorier förutom ålderskategorierna 20–24 samt 65+ år.

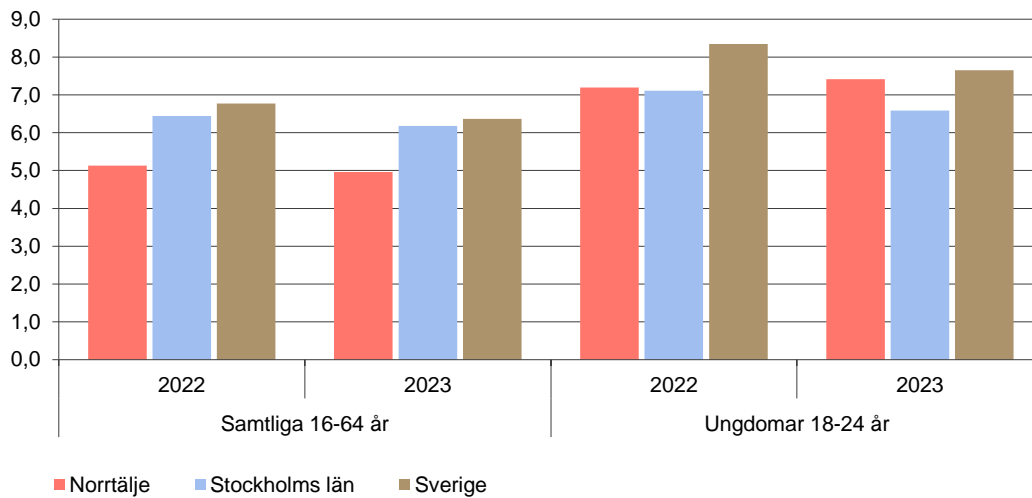
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	200,6	169,4	181,9
25-29 år	277,5	309,3	286,1
30-44 år	358,4	450,6	391,2
45-64 år	410,8	543,0	459,5
65+ år	296,3	342,5	295,8
Totalt 20+ år	339,8	425,2	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Norrtälje till 5,0 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

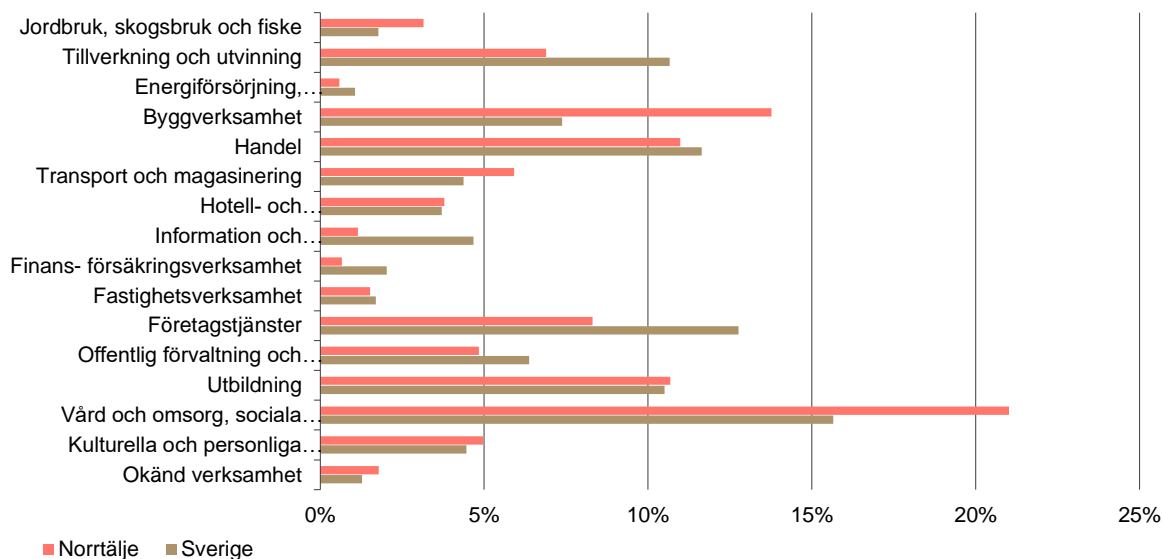


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv är vård och omsorg, sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Norrtälje på plats 164 i rankingen för 2023, vilket är tio platser lägre än föregående år.

Värderingsobjektets marknads-/exploateringsförutsättningar

Läge

Värderingsobjektet har ett bra läge i utkanten av Norrtälje stad, vilket bedöms som ett B-läge för Norrtälje.

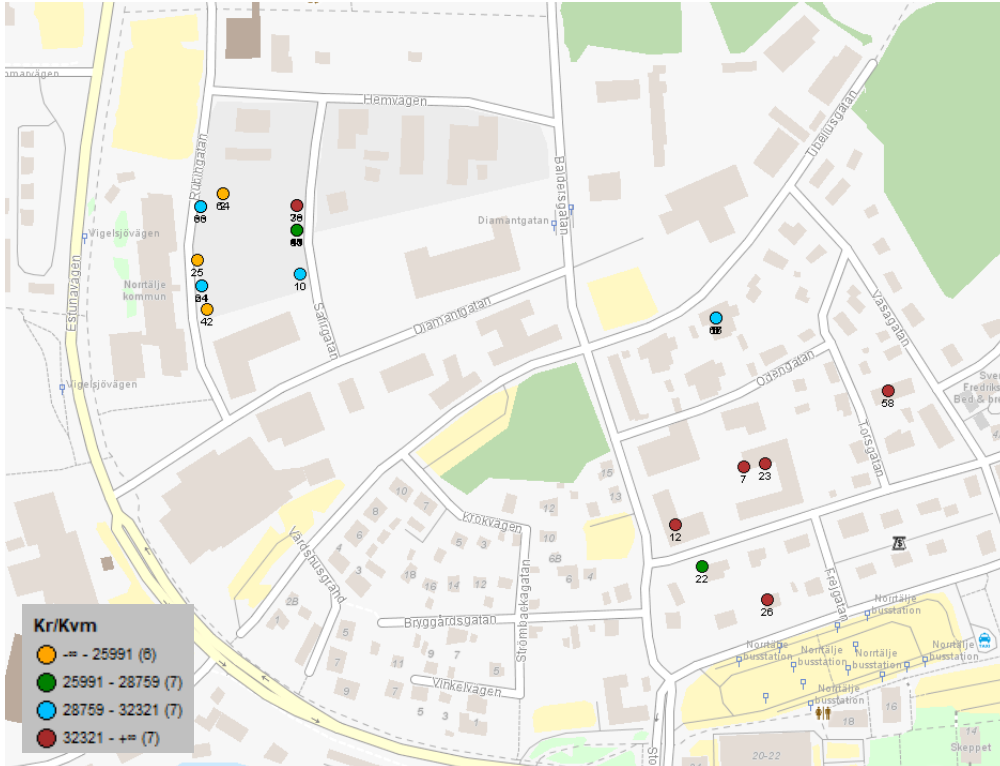
Bostadsrättsmarknaden

Enligt svensk mäklarstatistik har prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden varit negativ och minskat med 7,4 % under den senaste 12-månadersperioden. De senaste tre månaderna har prisutvecklingen också varit negativ och minskat med 1,0 %.

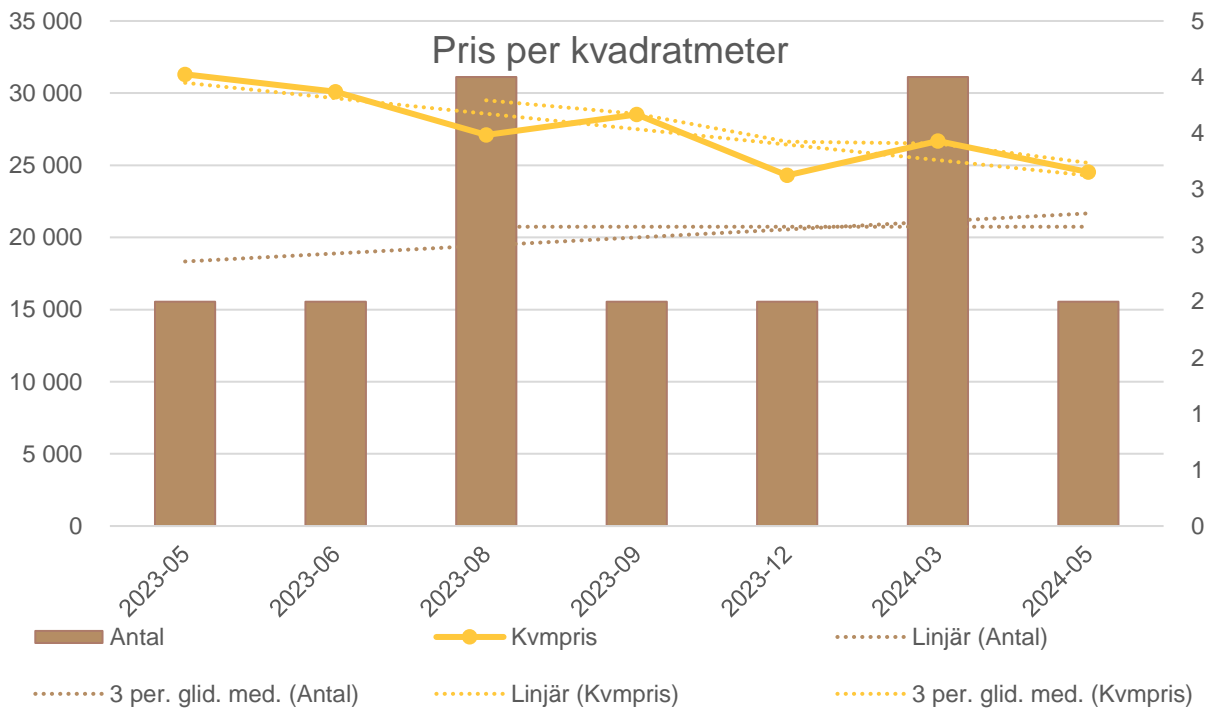
Bostadsrättsmarknaden flerbostadshus i närområdet

Genomförda styckeförsäljningar från den senaste 12-månadersperioden har studerats inom värderingsobjektets närområde. Genomsnittliga prisnivåer för en lägenhet om 54 kvm och avgift om 921 kr är 27 633 kr/kvm. Lägenheter har sålts inom intervallet 21 000 – 35 000 kr/kvm.

Vid en mer snäv sökning på försålda lägenheter nära värderingsobjektet uppgår det genomsnittliga priset till ca 28 600 kr/kvm för en genomsnittlig lägenhet om ca 52 kvm med värdeår från 2006 och 2017.



Bostadsrättsförsäljningar i närområdet den senaste 12-månadersperioden.



Prisutveckling i närområdet från 12 månader tillbaka.

Lägenhets-typ	Antal objekt	Medelboarea (kvm)	Boospänn	Medel av avslutspris (Tkr)	Medel av avslutspris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)
2 rok	19	51	48 - 60	1 453 421	28 299	22 641 - 34 693	924
3 rok	3	76	70 - 80	1 780 000	23 410	21 187 - 27 857	904
Total	22	54	48 - 80	1 497 954	27 633	21 187 - 34 693	921

Fördelning av lägenheter.

Jämförbara projekt bostadsrätter nyproduktion

I nedanstående tabell redovisas ett urval av nybyggnadsprojekt av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt belägna inom Norrtälje, där försäljning pågår eller nyligen har avslutats.



Pågående försäljning av bostadsrättprojekt i kommunen. Källa: Booli.

Nedan sammanställs nyproduktionsprojekt från bild ovan, bostadsrätter, till försäljning inom kommunen.

Namn	Område	Bostadsutvecklare	Antal bostäder (st)	Andel osålda	Medelpris (kr)	Pris per kvadratmeter (kr/m ²)	Årsavgift (kr/m ² /år)	Säljstart	Medelboarea (kvm)
Kv Tjärleken, etapp 1	Norrtälje Hamn	Wästbygg Projektutveckling	50	44%	5 236 300	55 500	732	2022-03-29	95
Bergsklättraren	Grossgärdet	Credentia AB	25	100%	4 464 000	55 700	719	2022-05-10	80
Brf Havsbrisen	Centrum	Riksbyggen	82	98%	3 855 700	52 300	1 080	2023-09-10	70
Brf Havslängtan	Centrum	Riksbyggen	48	31%	3 805 800	55 400	1 038	2022-04-12	69
Lugnets Oas	Centrum	Credentia AB	55	42%	3 144 500	46 400	745	2021-06-15	68

Sammanställning av bostadsrättsprojekt till försäljning.

Bostadsprojektet Lugnets Oas är beläget 200 meter söder om värderingsobjektet och utgörs av lägenheter i flerbostadshus om 3-4 våningar och typen bebyggelse är jämförbar med värderingsobjektet, förutsatt genomförande av utvecklingsområdet. Prisbilden för bostadsprojektet är betydligt högre än genomsnittliga priser per kvadratmeter inom befintliga bostadsbeståndet, ej nybyggda (som ses i avsnittet ovan).

Marknadsförutsättningar

Styrkor och möjligheter:

- Läge
- Kommunikationer
- Service
- Volym
- Nära till nya parkytor och torg

Svagheter och hot:

- Marknadsutveckling
- Risk för konkurrens, ingår i större planområde för bostäder

Pris på slutprodukt

Beaktat nyproduktion, pågående/planerade projekt, prisutveckling på andrahandsmarknaden samt läge/mikroläge m.m. har det bedömts som rimligt med totalt kapital kring 45 000 – 50 000 kr/kvm.

Exploateringsförutsättningar

Fördelar

- Storlek
- Antal våningar
- Potential till rationell exploatering
- Plan mark

Nackdelar

- Genomförandetid beroende av VA-utbyggnad
- Eventuellt behov av sanering från tidigare markanvändning

Värderingen utgår från ett för respektive ändamål " normalt " delprojekt inom motsvarande utvecklingsområde på aktuell delmarknad (med avseende på gestaltning, storlek, hållbarhet, m.m.).

Efterfrågan

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra.

Sannolik köparkategori bedöms främst vara nationell aktör, lokal aktör, regional aktör.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

5. Värdering bostadsrätt i flerbostadshus (fri upplåtelseform)

Ortsprismetod, bostadsrätt i flerbostadshus

Ortsprismetoden utgår från markanvisningar-/överlåtelse, lagfarna försäljningar, bolagsförvärv, fastighetsregleringar, med mera. Undersökningen har genomförts avseende bygggrätter med bebyggelseförväntningar för bostadsrätter inom jämförbara områden i regionen. Jämförelseköpen avser objekt med i huvudsak likvärdiga bebyggelseförutsättningar som värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och för gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, till exempel grundförstärkning och dylikt är exkluderat i materialet, alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag.

Till relevanta noteringar hör:

ID	Fastighets- typ	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpe- datum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma kr/st alt BTA)
82706	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Botkyrka, Tumba cent- rum	Niam / Botkyrka kommun	maj-24	Marköverlåtelseavtal för bostäder vid Tumba centrum. Exploateringsbri- drag på 1500 kr/kvm tillkommer.	1	7 000
82467	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Eskilstuna, Torshälla	Okänd / Eskilstuna kom- mun	apr-24	Markanvisning för markområde som planeras omvandlas från industri till bostadsområde. Rivningskostnader tillkommer	3 500	2 857
82263	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Värmdö, Hemmesta	Sveaviken Bostad AB / Värmdö kom- mun	jan-24	Byggrätt för bostäder. Köparen kö- per marken i befintligt skick och ska ersätta kommunen ekonomiskt för utbyggnad av allmän plats samt yttre infrastruktur och/eller medfi- nansiering av statlig infrastruktur.	1	2 700
81168	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Salem, Söderby	Vestigia Fastig- heter AB / Salems kommun	jan-24	Planeringsavtal för bostadsbebyg- gelse inom markerat område	1	4 500
81119	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Södertälje, Ös- tertälje, Forn- höjden	Titania / Söder- tälje kommun	nov-23	Direktanvisning för bostäder med friliggande parkerings-hus uppgår köpe-skillingen till 3 800 kr/kvm BTA	1	3 400
77530	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Södertälje, Ös- tertälje	Tornstaden / Sö- dertälje kommun	sep-23	Markanvisning för 100 bostäder i kajnära läge i Östertälje	7 000	6 429
79700	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Tyresö, Bollmora	S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB (Riksbyggen) / Ty- resö kommun	jun-23	Markanvisning för bostäder med kommersiella inslag i Bollmora Cent- rum. I köpeskillingen ingår kostna- der utom kvartersmark.	1	7 300
73430	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Uppsala, Rosendal	Byggemensken Gården ekono- misk förening / Uppsala kommun	okt-22	Köpeavtal gällande tomträtt för upp- förande av bostäder. Byggrättsvoly- men är bedömd utifrån plankarta.	2 750	6 040
68766	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Värmdö, Hem- mesta cent- rum	Sveaviken Bostad AB / Vestibulen AB, Hemmesta Förvaltning AB	jun-22	Köp av mark för uppförande av bo- städer i Hemmesta centrum. Plane- rad bebyggelse består av flerbos- tadshus och radhus. Priset avser ett genomsnittligt pris för alla bygggrät- ter.	1	5 900
69321	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Uppsala, Gott- sunda	ETC Bygg AB / Uppsala kommun	dec-21	Markanvisning för 125 lägenheter. 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt. Samma pris för båda ändamålen.	1	3 800
70766	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Norrtälje, Norrtälje hamn	AF gruppen och Prevelop / Norr- tälje kommun	dec-21	Markanvisningstävling för kvarter med bostäder och hotell i Norrtälje hamn. Exploateringen ska utöver kö- peskillingen erlagga gatukostnadeer- sättning om ca 2 239 kr/kvm ljus BTA.	1	14 525

ID	Fastighets- typ	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpe- datum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma kr/st alt BTA)
61045	Byggrätt Bostad – Bostadsrätt	Norrtälje, Norrtälje hamn	Wästbygg Projekt- utveckling AB / Norrtälje kommun	aug-21	Byggrätt för ca 110-140 bostäder i flerbostadshus invid Norrtälje hamn. Utöver priset ingår exploaterings- kostnader om ca 2 250 kr/kvm BTA.	13 395	7 468

Till de mest relevanta noteringarna hör:

[82706, Botkyrka, Tumba centrum, maj 2024]

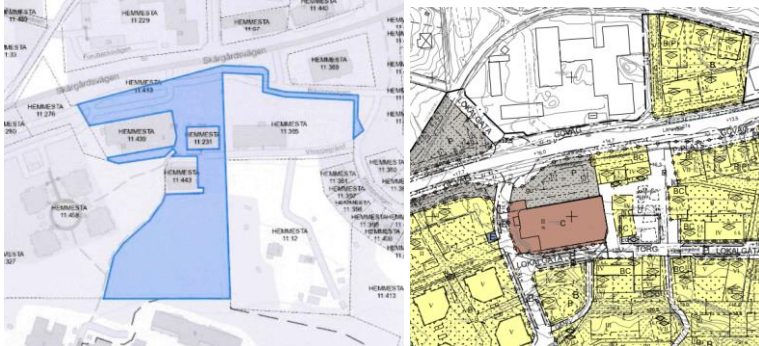
Botkyrka kommun har tecknat ett marköverlåtelseavtal med Niam Bostad gällande ett markområde vid Tumba centrum. Exploateringsens syfte är att tillskapa 225 lägenheter samt en utveckling av servicefunktioner. Parkering ska lösas via ett befintligt parkeringsdäck på Gröndalsvägen som Niams redan äger. Området omfattas av detaljplanen för Tumba centrum 10-44 vilken vann laga kraft i januari 2015. På kvartersmark ska Niam uppföra tre flerbostadshus med totalt 195 lägenheter samt lokaler i bottenvåningar. I byggnaden ska det inrymmas totalt 12 600 kvm ljus BTA för bostäder och 900 kvm ljus BTA för lokaler. I anslutning till parkeringsdäcket finn två byggrätter för bostadshus. Det ena huset bedöms av Niam som kostsamt att uppföra i dagsläget då det är en liten byggrätt och kräver att man flyttar en nätstation. Inom den andra byggrätten planerar man att uppföra 30 lägenheter för omkring 2 100 kvm BTA. Niam ska betala 7 000 kr/kvm ljus BTA för kvartersmark för bostäder, 3 500 kr/kvm ljus BTA för lokaler avseende centrumändamål i det första våningsplanet i gatunivå, motsvarande byggrätt på andra våningen ska ersättningen vara 2 500 kr/kvm ljus BTA. Kommunen ansvarar för åtgärder på allmän plats medan Niam är med och bekostar delar av utbyggnaden genom exploateringsbidrag. Exploateringsbidrag för bostäderna intill bussterminalen uppgår till 1 450 kr/kvm ljus BTA och 1 500 kr/kvm ljus BTA för bostäderna intill parkeringsdäcket. Det ska därmed tilläggas att projektet ingår i en större centrumomvandling vilket kommer förbättra områdets och centrumets kvaliteter avsevärt.



[82263, Värmdö, Hemmesta, jan 2024]

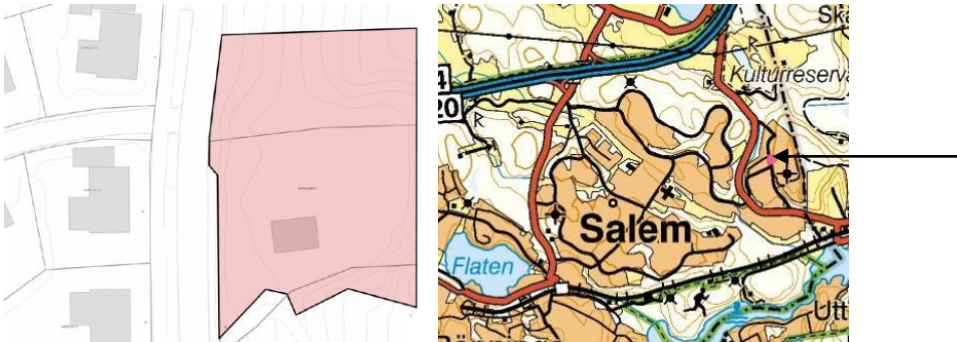
Under våren 2024 tecknade Sveaviken Bostad AB markanvisningsavtal gällande ett stort utvecklingsområde kring Hemmesta Centrum på Värmdö. Planen syftar till att skapa ett tryggt, attraktivt och trafiksäkert centrumområde. Berörd fastighet är Hemmesta 11:439. Sveaviken köper tomten i befintligt skick vilket innebär att man ansvar för rivning, flytt och nybyggnation av livsmedelsbutiken. En ny placering av butiken tillsammans med ett mobilitetshus skapar förutsättningar för ett nytt bostadskvarter. Byggaktören köper tomten i befintligt skick vilket innebär att man ansvar för rivning, flytt och nybyggnation av livsmedelsbutiken. Livsmedelsbutiken ska ligga i samma byggnad som mobilitetshus som ska tjäna parkeringsplatser för de nya bostäderna. Man står även för hantering ev. geotekniska förhållanden, dagvattenhantering och ev. sanering. Volymen för framtida bostäder uppskattas till ca 12 000 kvm BTA och majoriteten planeras utformas i 4–5 våningar. Därtill planeras det för ca 500 kvm ljus BTA för lokaler i bottenplan av flerbostadshuset. Ca 35 % av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Överenskommet pris för marken uppgår till 2 700 kr/kvm ljus BTA för bostäder, exklusive exploateringsersättning. Exploatören åtar sig att ersätta kommunen ekonomiskt för byggnad av allmän

platsmark samt allmänna anläggningar och yttre infrastruktur och eller medfinansiering av statlig infrastruktur. I det fall denna kostnad uppgår till ca 1 500 kr/kvm ljus BTA motsvarar detta ett analysvärde om ca 4 200 kr/kvm ljus BTA för bostäderna. Värdebidpunkt januari 2024. Priset för lokaler i bottenplan bestäms i anslutning till att detaljplanen antas. Samråd för planen förväntas ske under Q3/Q4 2024 och förväntas kunna antas under Q4 2025.



[81168, Salem, Söderby, januari 2024]

Bolaget Vestigia Fastigheter AB har tecknat planeringsavtal med Salmes kommun gällande fastigheten Satoriet 1 och del av fastigheten Salem 5:3 beläget i Söderby i Salmes kommun. Enligt avtalet har man ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv genom att pröva en ny bostadsbebyggelse i ny detaljplan. Köpeskillingen ska beräknas utifrån ett markpris 4 500 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter och för lokaler 1 700 kr/kvm ljus BTA ovan mark, baserat på en värdering gjord i oktober 2022. Kommunen avser svara för kostnader och projektering utom kvartersmark.



[81119, Södertälje, Fornhöjden, nov 2023]

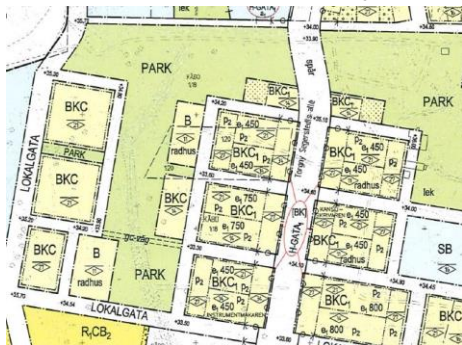
Södertälje kommun direktanvisade i nov 2023 del av Östertälje 1:15 till Titania, som ska agera ankarbyggare under kommande planprocess. Området består i dagsläget till merparten av skogbeklädd naturmark. Inom området avses cirka 1 400 lägenheter i flerbostadshus anläggas, med lokaler för handel och service placerade i markplan på strategiska platser. Upplåtelseform på lägenheterna ska hanteras under planprocessen. Parkering ska anordnas under jord alternativt i ett separat parkeringshus. Markanvisningsområdet ligger längs med Fornhöjdensvägen inom området Fornhöjden. Vid detaljplanearbetet och exploatering kommer hänsyn att tas till naturvärden, dagvatten, fornlämningar och buller. Huvuddelen av byggrätterna (ca 650 lägenheter) inom området avses överlåtas till Titania och resterande byggrätter säljs till annan aktör efter att planen vunnit laga kraft. Den preliminära köpeskillingen för Titanias del uppgår till cirka 180 000 000 kronor, vilket baseras på ett markpris för bostäder om 3 400 kronor/kvm ljus BTA med underjordiskt garage och 3 800 kr/kvm ljus BTA med fristående parkeringshus. Markpriset för lokaler i bottenplan uppgår till 1 700 kr/kvm BTA. Värdebidpunkt är 2023-11-17 och köpeskillingen för bostäder ska vid tillträdet justeras med hänsyn till

prisutvecklingen på bostadsmarknaden medan lokaler ska indexeras med hänsyn till KPI-index. Utöver köpeskillingen ska Titania stå för plantkostnader och utrednings-/projekteringskostnader inom sin andel byggrätter i detaljplaneområdet, samt en administrationsavgift om 15 kr/kvm tomtarea. Kommunen står för kostnader utom kvartersmark.



[73430, Uppsala, Rosendal, oktober 2022]

Uppsala kommun har lämnat markanvisning till Byggemenskapen Gården Ekonomisk förening, för att uppföra bostäder i Rosendal (2020-02-12). Parterna ingick den 2021-10-21 ett avtal om upplåtelse av tomträtt gällande berörd fastighet, Kåbo 83:1. I samband med att tomträttsavtalet ingicks även ett genomförandeavtal med villkor för exploatering. Detta ersatte i dess helhet gällande markanvisningsavtal. Köparen har den 2022-11-21 tillträtt fastigheten och köpeskillingen uppgick till 16 608 900 kronor. Enligt översiktlig bedömning bedöms byggrätten inom fastigheten uppgå till ca 2 500 – 3 000 kvm ljus BTA vilket motsvarar ett pris inom intervallet 5 500 – 6 650 kr/kvm ljus BTA.



Generellt

Utöver ovanstående noteringar har uppgifter från Svefas interna databas samt annan känd, men inte offentlig information, beaktats i värdebedömningen.

Noteringarna avser, såvitt känt (och då inte annat anges), LKDP och "byggklar mark" där det inte tillkommer några ytterligare kostnader för köparen (som gatukostnadsersättning eller dylikt). Då specifika villkor i exploaterings-/markanvisningsavtal inte är kända förutsätts att kostnads-/ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör följer den normala (jämför "Allmänna förutsättningar" ovan).

Priserna vid markanvisningar-/överlåtelser utgår vanligen från "projekterad/planerad" byggrätt vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med den i detaljplanen tillåtna byggrätten.

Vid "privata försäljningar" kan det vara svårt att säkerställa vad som ingår i försäljningarna (t.ex. vad gäller nedlagda investeringar, exploateringsbidrag, vinstdelning, o.d.).

Exploateringen kan vara förknippad med gestaltningsprogram eller andra förpliktelser som kan anses vara "fördyrande" och därmed prispåverkande.

För priser fastställda i markanvisningsavtal gäller att dessa vanligen indexeras (Fastighetsprisindex, Entreprenadindex eller dylikt) fram till faktisk överlåtelse.

Bostads-/hyresrätt: Inom stora stadsutvecklings-/exploateringsområden är det vanligt att pris differentieras med avseende på hyres-/bostadsrätt. Det är vanligen politiskt motiverat; det ses som positivt att stimulera nyproduktion av hyresrättslägenheter, och för att "kompensera" för svagare marknadsförutsättningar erbjuds då ett lägre pris för marken.

Marknadsläge

Från andra hälften av 2022 och under 2023 har marknadsförutsättningarna tydligt försämrats bl.a. med högre finansierings- och produktionskostnader i kombination med en avvaktande och minskad efterfrågan på nyproduktion (klart lägre intresse för nyproduktion i BRF och högre direktavkastningskrav för hyresbostäder).

Hittills under 2024 bedöms marknadsförutsättningarna fortsatt vara försämrade (vilket skapat svåra förutsättningar på bostads- och projektmarknaden i närtid) även om förväntningar finns om fler räntesänkningar under 2024.

Utbudet vad gäller framtagna byggrätter/detaljplaner bedöms ligga kvar på en nivå under behovet (sedan en längre tid). Det finns en fortsatt god underliggande efterfrågan på mark i olika skeden. Ett antal aktörer på marknaden bidrar till fortsatt konkurrens om bostadsmarken, dock vid en förväntad lägre prisbildning. Antalet presumtiva köpare har dock minskat kraftigt jämfört med ca 2 år tillbaka i tiden.

Antalet markuppgörelser har tydligt minskat under 2023 till följd av marknadsutvecklingen i en avvaktande marknad där avståndet mellan säljare och köpare varit stort. Under inledningen av 2024 har prisnoteringar varit färre än vid föregående år, där dock några noteringar visar på en ytterligare pågående marknadsanpassning i nedåtgående riktning på vissa delmarknader.

Samtidigt vill vi flagga för att det i dagsläget finns få evidens på hur efterfrågan på byggrätter utvecklats. Det innebär att enstaka köp inte nödvändigtvis sammanfattar hela marknadsutvecklingen.

Resultat

I värderingen beaktas läge/mikroläge, marknadsförutsättningar, prisutveckling, m.m.

Ortsprisnoteringarna ovan indikerar i huvudsak priser kring 2 700 – 7 000 kr/kvm ljus BTA.

Flera av ovanstående affärer (i första hand noteringar från mitten av 2022 eller tidigare) har gjorts upp i en starkare marknad. Jämförelse med dessa affärer ska göras med viss försiktighet.

Värderingsobjektet är beläget centralt i ett större planområde och kommer ligga direkt norr om en ny park och nära ett nytt torg (Diamantparken och Diamanttorget) vilket bedöms som ett bra mikroläge inom området. Utbyggnaden av området bedöms utgöra en förlängning av mer tätbebyggda och centrala Norrtälje. Utformning av bebyggelse är inte beslutat men antas ha 3-5 våningar och bedöms vara yteffektiv för att åstadkomma en boarea och en rationell exploatering. Parkering ska lösas inom kvartersmark i garage under innergårdar vilket bedöms kräva en något lägre investeringskostnad (för parkering) i förhållande till jämförelseobjekten och är värdepåverkande i positiv riktning.

Prisbilden är tilltagande mot centrum i Norrtälje. Bostadsrätterna som är försålda närmast värderingsobjektet representerar värderingsobjektets läge relativt bra. Samtidigt skiljer sig karaktären på befintlig bebyggelse och området idag väsentligt mot den planerade utvecklingen med mer tätbebyggd och sammanhängande stadsbebyggelse. Den mest jämförbara bebyggelsen i förhållande till värderingsobjektet bedöms vara lokaliserad något närmare centrala Norrtälje.

Det nyligen uppgjorda jämförelseköpet från april 2024 i Eskilstuna, Torshälla bedöms ha ett sämre läge och lägre prisbild än värderingsobjektet.

Noteringen från Värmdö med värdetidpunkt januari 2024 bedöms av Svefa som intressant. I avtalet för uppgörelsen ingår att kostnader utom kvartersmark och eventuell medfinansiering belastar exploitören vilket gör att analysvärdet grovt bedöms till ca 4 200 kr/kvm ljus BTA. Hemmesta ligger närmare centrala Stockholm än Norrtälje och fastigheten är belägen i ett något mer centrumnära läge i tätorten inom Värmdö kommun.

Noteringen från Uppsala och Rosendal bedöms som vara ett område med liknande bebyggelse och motsvarande läge i staden som det för värderingsobjektet. Uppsala bedöms vara mer attraktivt än Norrtälje och uppgörelsen har skett i ett annat, starkare, marknadsläge.

Noteringen från Norrtälje hamn bedöms ha ett betydligt mer attraktivt läge och en annan typ av bebyggelse än för värderingsobjektet. Därför har ingen stor vikt lagts vid den markuppgörelsen.

Svefa har kännedom om ännu ej offentliga affärer som visar att vissa aktörer fortsatt kan göra upp på förhållandevis goda nivåer och ser ett förbättrat konjunkturläge på sikt även om många projekt inte anses vara realiserbara på kort sikt i rådande marknad.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden motivera ett byggrättsvärde kring:

Flerbostadshus, Bostadsrätt 3 400 – 3 800 kr/kvm ljus BTA

Inom detta intervall bedöms inrymmas viss del lokaler i bottenplan.

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen avser en sannolik exploatering med avseende på aktuella plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar.

Bostadsrätt: Beaktat nyproduktion, pågående/planerade projekt, utveckling på andrahandsmarknaden samt läge/mikroläge har det bedömts som rimligt med totalt kapital kring 49 000 – 55 000 kr/kvm.

För värderingsobjektet bedöms det som rimligt med bygg-/exploateringskostnader inom ett intervall om 30 000 – 40 000 kr/kvm ljus BTA. Kostnaderna varierar beroende på marknads-/exploateringsförutsättningar (som storlek, komplexitet, gestaltning, hållbarhet, nyttjandegrad, hyres-/bostadsrätt, parkering, m.m.).

Parkering förutsätts lösas i garage under innergårdar med antal platser enligt aktuell p-norm.

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").

Med hänsyn till tid för projektering o.d. beaktar kalkylen en tid till exploatering om 1 år, och en real kalkylränta om 3,5 % för att nuvärdesberäkna byggrättsvärdet.

Exploateringskalkyl - Verkstaden 4

Kategori/Etapp	Brf sc1	Brf sc2
Insats (kr/kvm BOA)	38 000	43 000
Föreningens lån (kr/kvm BOA)	11 429	11 429
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	49 429	54 429
Omräkningstal BOA/ljus BTA resp. LOA/ljus BTA	0,78	0,78
Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	38 554	42 454
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-35 000	-36 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-100	-100
Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-35 600	-36 600
Netto (kr/kvm BTA)	2 954	5 854
Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	1 477	2 342
Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	1 477	3 513
Byggrätt (kvm BTA)	1	1
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	1 427	3 394
Bedömt byggrättsvärde (kr)	1 427	3 394
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	1 427	3 394

Resultat

Sammantaget bedöms exploateringskalkylen resultera i ett värde kring:

Flerbostadshus, Bostadsrätt 1 400 – 3 400 kr/kvm ljus BTA

Det kan konstateras att exploateringskalkylen utifrån rådande marknadsförutsättningar generellt indikerar starkare prisedgångar än vad som kan utläsas från genomförda markaffärer och markanvisningar (direkt ortsprismetod). Det ska dock poängteras att exploateringskalkylen ger en ögonblicksbild av marknadsförutsättningarna vid värdetidpunkten och således inte beaktar spekulativa inslag. Till exempel förbättrade marknadsförutsättningar i framtiden, vilket sannolikt är något som inryms i ovan redovisade noteringar i den direkta ortsprismetoden (och då primärt i markanvisningar).

6. Värdering råmark

Pågående markanvändning

Markanvändningen inom fastigheten regleras i befintlig plan och tillåter småindustri. Fastigheten är i dagsläget obebyggd och används för upplag, förvaring.

För att bedöma värdet av pågående markanvändning har en ortprisundersökning avseende industrimark i jämförbara lägen genomförts. Om ingen exploatering sker inom området som påverkar fastighetens värde motsvarar ortsprisbedömningen markens minsta värde.

Jämförbara affärer för obebyggda industritomter har gallrats utifrån typ av fastighet för att likna värderingsobjektet inom ett relativt stort område, Norra Stockholm, Uppsala, Norrtälje från första januari 2022.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Typ-kod	Areal
Uppsala	DANMARKS-KUMLA 8:29	Södra Depågatan 11	2024-03-15	8 823	1 870	1,34	411	4 717
Håbo	BISTA 3:31	Tegelbruksvägen 4	2024-03-12	2 800	1 400	3,11	411	2 000
Täby	PETUNIAN 1	Gribbbylundsvägen 123	2023-12-12	14 500	1 417	2,40	411	10 231
Sigtuna	VALLSTANÄS 2:349	Göran Hammarsjös Väg 13	2023-10-31	6 380	1 592	1,68	411	4 007
Upplands-Bro	BRO-SKÄLLSTA 1:48	Ullevivägen 31	2023-06-30	5 000	1 535	3,47	411	3 258
Sigtuna	ROSERSBERG 11:87	Stålgatan 6A	2023-03-09	2 700	938	0,99	411	2 877
Norrtälje	GÖRLA 9:36	Abborrvägen 16	2022-12-28	2 503	573	1,15	411	4 367
Sigtuna	VALLSTANÄS 2:352	Göran Hammarsjös Väg 6	2022-12-21	4 085	950	1,00	411	4 300
Sigtuna	MÄRSTA 15:11	Voltgatan 22	2022-12-12	4 636	875	0,93	411	5 301
Håbo	VÄPPEBY 7:244	Spjutvägen 32	2022-09-01	4 300	794	1,76	411	5 417
Uppsala	DANMARKS-KUMLA 8:28	Södra Depågatan 9	2022-06-07	4 390	1 071	0,78	411	4 100
Knivsta	GREDELBY 1:135	Mejselgatan 51	2022-05-24	4 000	647	1,62	411	6 183
Uppsala	LIBROBÄCK 19:8	Ullforsgatan 5R	2022-05-12	3 316	999	0,91	411	3 319
Upplands-Bro	VIBY 19:95	Symmetrivägen 28	2022-05-06	1 090	256	0,47	411	4 254
Knivsta	GREDELBY 1:28	Hyvelgatan 41	2022-04-27	8 400	1 409	3,52	411	5 963
Sigtuna	MÄRSTA 15:11	Voltgatan 22	2022-04-25	4 423	834	0,88	411	5 301
Sigtuna	VALLSTANÄS 2:349	"Adress saknas"	2022-04-05	6 380	1 592	1,68	411	4 007
Upplands-Bro	VIBY 19:85	Symmetrivägen 21	2022-03-18	5 850	1 500	2,73	411	3 900
Sigtuna	RÄVSTA 5:206	Trävaruvägen 17	2022-03-17	1 258	350	1,00	411	3 595
Norrtälje	BIOGASEN 2	"Adress saknas"	2022-03-11	2 915	534	2,97	411	5 457
Knivsta	GREDELBY 1:28	Hyvelgatan 41	2022-02-18	8 400	1 409	3,52	411	5 963
Norrtälje	SYRGASEN 2	Sikavägen 12	2022-02-08	4 313	1 932	10,76	411	2 232
Norrtälje	BIOGASEN 1	"Adress saknas"	2022-01-18	6 300	534	2,97	411	11 792
Norrtälje	SYRGASEN 9	Neonvägen 8	2022-01-08	1 150	481	2,67	411	2 393
Medel ovägt				4 913	1 062	2,26	411	4 789
Medel vägt					1 026			

Jämförelsen visar på genomsnittligt pris om cirka 1000 kr/kvm tomtareal och försäljningar inom undersökt region har gjorts inom ett intervall mellan 400 – 1900 kr/kvm tomtareal. Värderingsobjektet är beläget centralt i Norrtälje men bedöms ha ett läge som motiverar värde i den nedre delen av prisintervallet (som industritomt).

Med stöd från det presenterade ortsprismaterialet, markanvisningar samt senaste årets händelser på den fastighetsmarknaden bedöms värderingsobjektets marknadsvärde som industritomt stå att finna inom intervallet 700 – 1 000 kr/kvm tomtareal. För fastighetens markareal om 3 900 kvm motsvarar det ett värde om cirka 2 700 000 – 3 900 000 kronor.

Värde av byggrätter

Utifrån värdering av byggrätter för bostäder i flerbostadshus med friupplåtelseform ovan bedöms marknadsvärde för byggrätter inom värderingsobjektet till 3 400 – 3 800 kr/kvm ljus BTA, förutsatt att det inte tillkommer kostnader utom kvartersmark.

Råmark

Vid en värdebedömning såsom råmark måste avdrag göras för bland annat förväntade kostnader utom kvartersmark, planrisk och tid till färdig detaljplan. Planrisken bedöms främst bestå i osäkerhet kring exploateringsgrad samt kostnader för allmän plats och infrastruktur. Sammantaget bedöms tid till ny detaljplan cirka 2-3 år, exploateringstid 5 år. Planrisken sätts i förhållande till pågående markanvändning (utvecklat verksamhetsområde) där det pågår byggnation, risk för mindre byggrättsvolym och förseningar av planprocess och genomförandetid och bedöms till 30-40%. Kostnader för allmän plats bedöms översiktligt av Svefa till 1000 kr/kvm förväntad ljus BTA.

Nedan redovisas två scenarier där värdet per ljus BTA inom värderingsobjektet varierar mellan 3 400 – 3 800 kr/kvm ljus BTA vilket visar på känsligheten för bedömt totalvärde.

	Alt 1	Alt 2
Bedömt byggrättsvärde	3 400	3 800
<i>Real kalkylränta</i>	3,5 %	
<i>Exploateringstid</i>	5 år	
<i>(inklusive tid färdig plan)</i>		
Nuvärde, intäkt	2 779	3 199
<i>Nuvärde, kostnad för allmän plats</i>	-1 000	-1 000
Netto	1 779	2 199
<i>Planrisk</i>	35%	35%
Bedömt råmarksvärde, kr/kvm ljus BTA	1 211	1 430
<i>Bruttoarea (kvm), ljus</i>	7 500	7 500
Bedömt totalt råmarksvärde, kr	9 080 705	10 722 553
<i>Tomtareal 3 900 kvm</i>		
Bedömt råmarksvärde, kr/tomtareal	2 328	2 749

Resultat från värderingen visar på ett marknadsvärde inom intervallet 9 000 000 – 10 700 000 kronor.

Samlad bedömning

Värdeintervallet för råmark för bostäder bedöms överstiga värdet av pågående markanvändning. Utveckling av bostäder på fastigheten bedöms ge upphov till en tydlig positiv värdeförändring jämfört med värdet av industrimark enligt gällande plan.

Totalt bedöms råmarksvärdet uppgå till **cirka 10 000 000 kronor**, motsvarande ca 2 564 kr/kvm tomtareal.

7. Slutsatser

Resultat Byggrätt – Bostäder i flerbostadshus (fri upplåtelseform)

Ortsprismetod, byggrätt	ca 3 400 – 3 800 kr/kvm ljus BTA
Exploateringskalkyl, byggrätt	ca 1 400 – 3 400 kr/kvm ljus BTA

I den sammanvägda marknadsvärdebedömningen läggs störst tonvikt vid resultatet från ortsprisanalysen.

Marknadsvärde Byggrätt – Bostäder i flerbostadshus (fri upplåtelseform)

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-06-13 för såsom byggrätt vid laga kraftvunnen detaljplan enligt Allmänna och Särskilda förutsättningar i avsnitt 1.

3 400 – 3 800 kr/kvm ljus BTA

Tretusen fyrahundra till tretusen åttahundra kronor per kvadratmeter ljus BTA

Resultat Råmark

Råmarksvärde totalt	ca 9 000 000 – 10 700 000 kronor
---------------------	----------------------------------

Marknadsvärde Råmark

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-06-13 för såsom råmark enligt Allmänna och Särskilda förutsättningar i avsnitt 1 till:

10 000 000 kronor

Tio miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

2 564 kr/kvm tomtareal
1 333 kr/kvm ljus BTA

Stockholm, 2024-06-13



Louise Melander
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Fredrik Hartman
Civilingenjör

Bilagor

Bilaga 1	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtand





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORRTÄLJE VAKTMÄSTAREN 4 Nyckel: 010050004 UUID: 909a6a41-1235-90ec-e040-ed8f66444c3f	2003-07-07	2022-07-19 06:32	2024-05-28

ADRESS
Hemvägen 8 761 50 Norrtälje Distrikt: Norrtälje Nr: 215142

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6630775	707509.1

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 889 kvm	3 889 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556340-5538 BOKBACKEN FASTIGHETER AB BOX 24281 104 51 STOCKHOLM Köp: 2009-05-04 Andel: 1/1 Köpeskilling: 3 043 358 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2009-05-06 Nytt beslut: 2009-05-18	09/3672 09/4265

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NORRTÄLJE VAKTMÄSTAREN 4	1979-10-01	01-BJÖ-836

INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller inteckning.

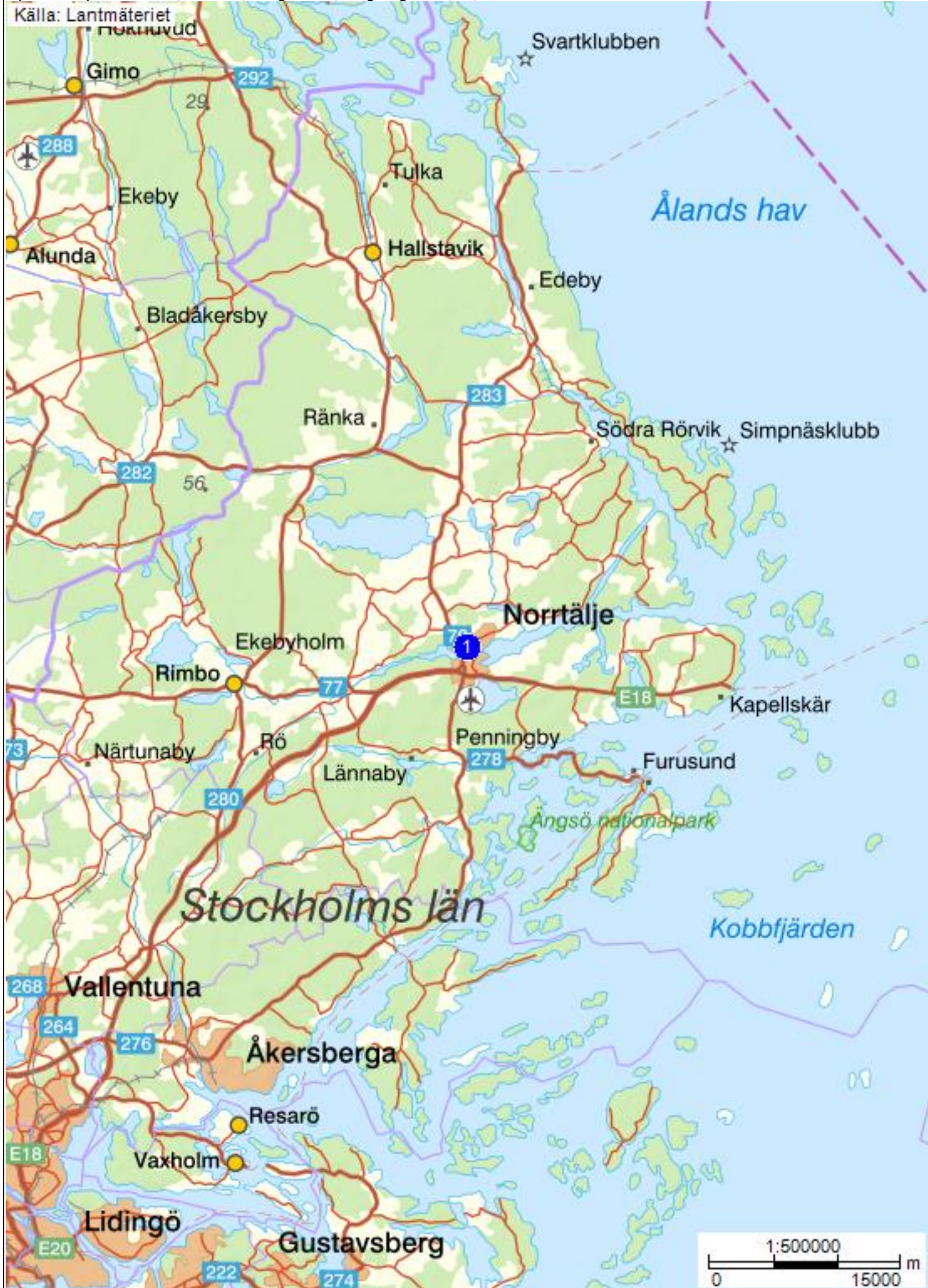
ANTECKNINGAR		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande Föreläggande att i god tid, skriftligen underrätta Bygg- och miljönämnden om grävning, schaktning, utfyllnad, ledningsdragnings- och rivningsarbeten eller andra markarbeten ska utföras inom Vaktmästaren 4. (2015-12-17 dnr.2015-000347)	2015-12-22	D-2015-00600037:1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
stadsplan: GÖRDELMAKAREN, HEMMET, HÅRDEN gällande	1985-09-24 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajoufföring: 2015-05-22	0188-P85/0924 0188 01-184

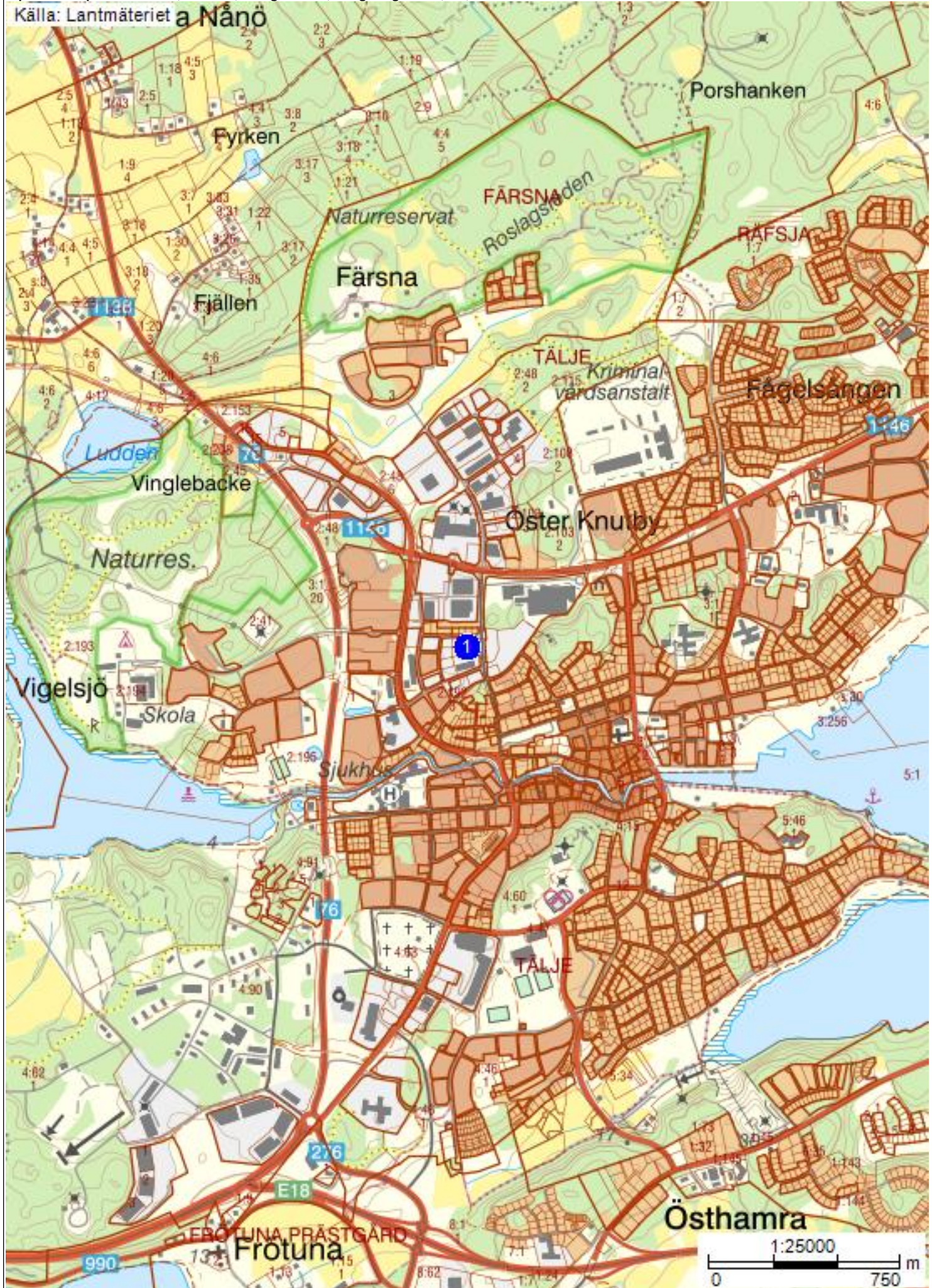
TAXERINGSPÅGÅR			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) 279106-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2021
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
1 944 000 SEK		1 944 000 SEK	3889 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556340-5538 BOKBACKEN FASTIGHETER AB BOX 24281 104 51 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 38174028	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde	188010		
1 944 000 SEK	Riktvärde byggrätt		
Areal			

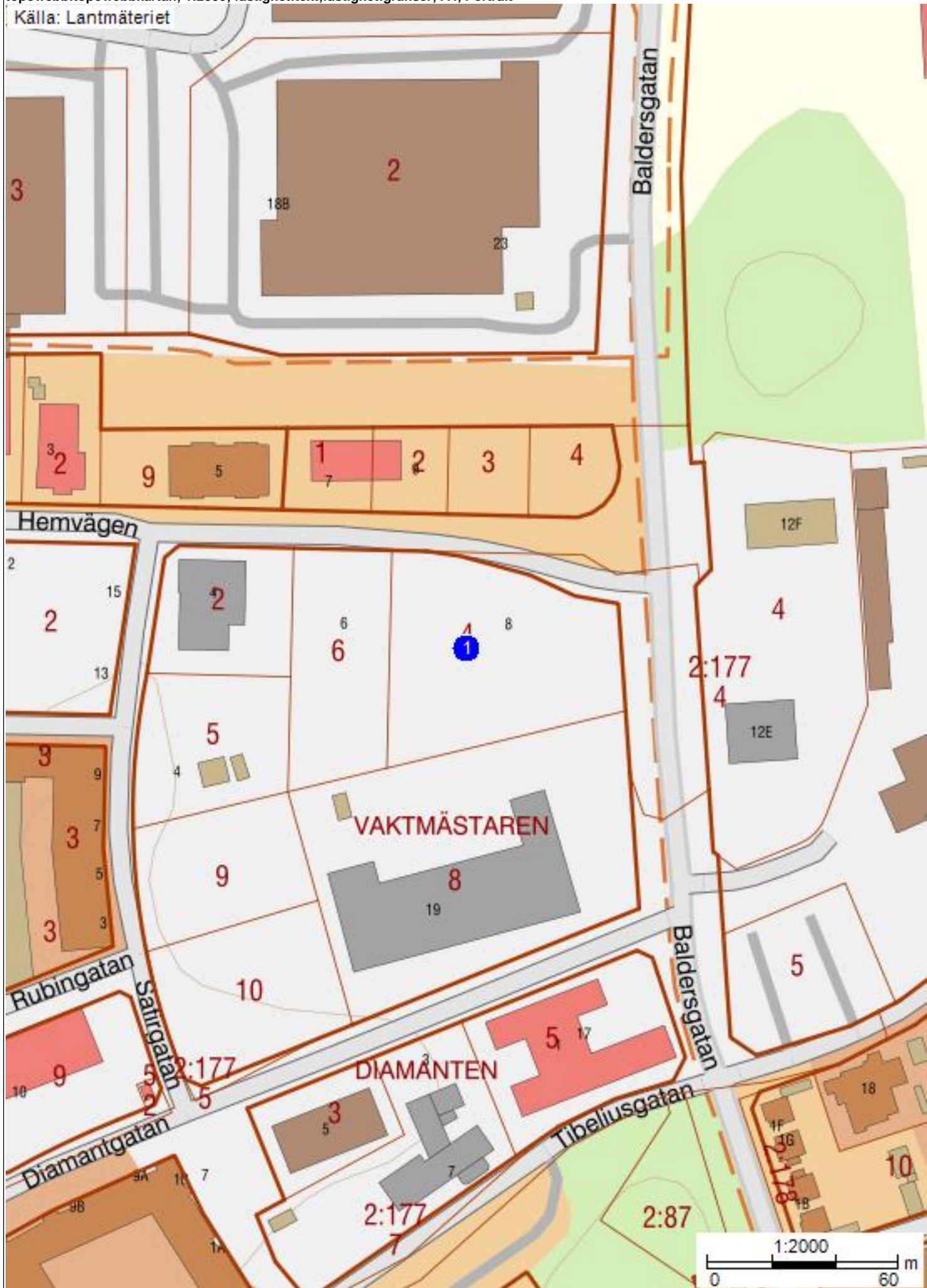
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
tomtmätning	1950-07-14	0188-D1056
införd i tomtboken	1950-11-17	0188-D1056
fastighetsreglering	2003-07-07	0188-01/37

URSPRUNG
NORRTÄLJE TÄLJE 2:177



Källa: Lantmäteriet a Nånö





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 myndighetsställstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

