

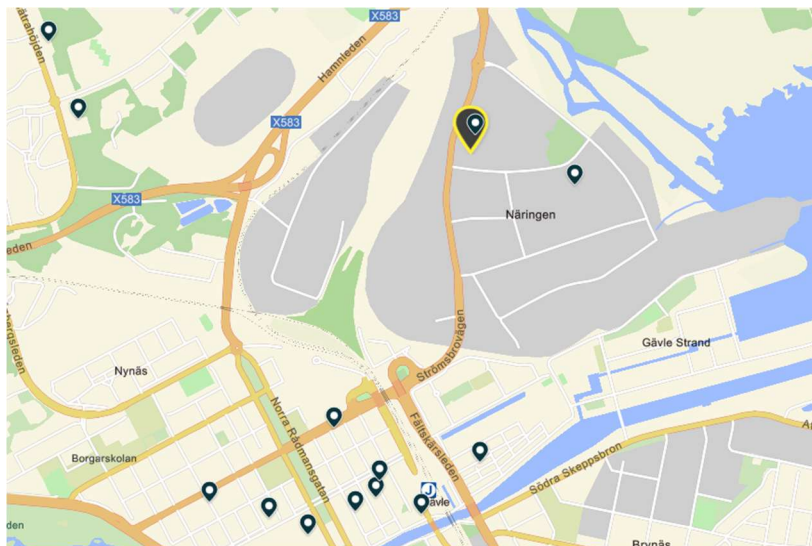
Värdeutlåtande
Tomträtten till fastigheten
Gävle Näringen 10:1



1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tomträtten till fastigheten Gävle Näringen 10:1 som är belägen inom industriområdet på Näringen. Enligt fastighetsregistret uppgår tomtarealen till ca 9 492 kvadratmeter. Området utgörs av huvudsakligen av mindre störande industri och kontor med inslag av handel. Avståndet till Gävle centrum är drygt 1 kilometer.



Värderingsobjektet ligger på Näringen som har direkt närhet till centrum. Fastigheten ligger direkt intill genomfartsleden Strömsbrovägen och erbjuder ett gott skyltläge. Längsmed genomfartsleden finns bygghandel, färgbutik och bensinstationer. Värderingsobjektet som utgör en bensinstation med livsmedel och biltvätt har huvudsakligen asfalterade ytor för kommunikation och parkering/uppställning. Ca 20 procent av fastigheten är bebyggd.



Flygfoto, Minkarta Lantmäteriet

Ägare till fastigheten är Gävle kommun som upplåter den som tomträtt till NEMA Fastigheter AB. Enligt fastighetsdata är avgälden från 1986-11-06 58 850 kronor per år. Enligt tomträttsavtalet är avgälden inte indexerad.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun genom Karin Theuer.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och det mest sannolika priset vid friköp av tomträtten.

Ett friköpspris är en förhandling mellan två parter med beroendeställning till varandra genom avtal varför det inte direkt är att jämföra med en försäljning på den allmänna marknaden. Tomträttsinnehavare till småhus har en juridisk rätt att friköpa marken, vilket dock inte gäller för kommersiella fastigheter och flerfamiljshus utan det måste ske efter en ömsesidig överenskommelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 1 december 2025.

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.

Besiktning och värderingsunderlag

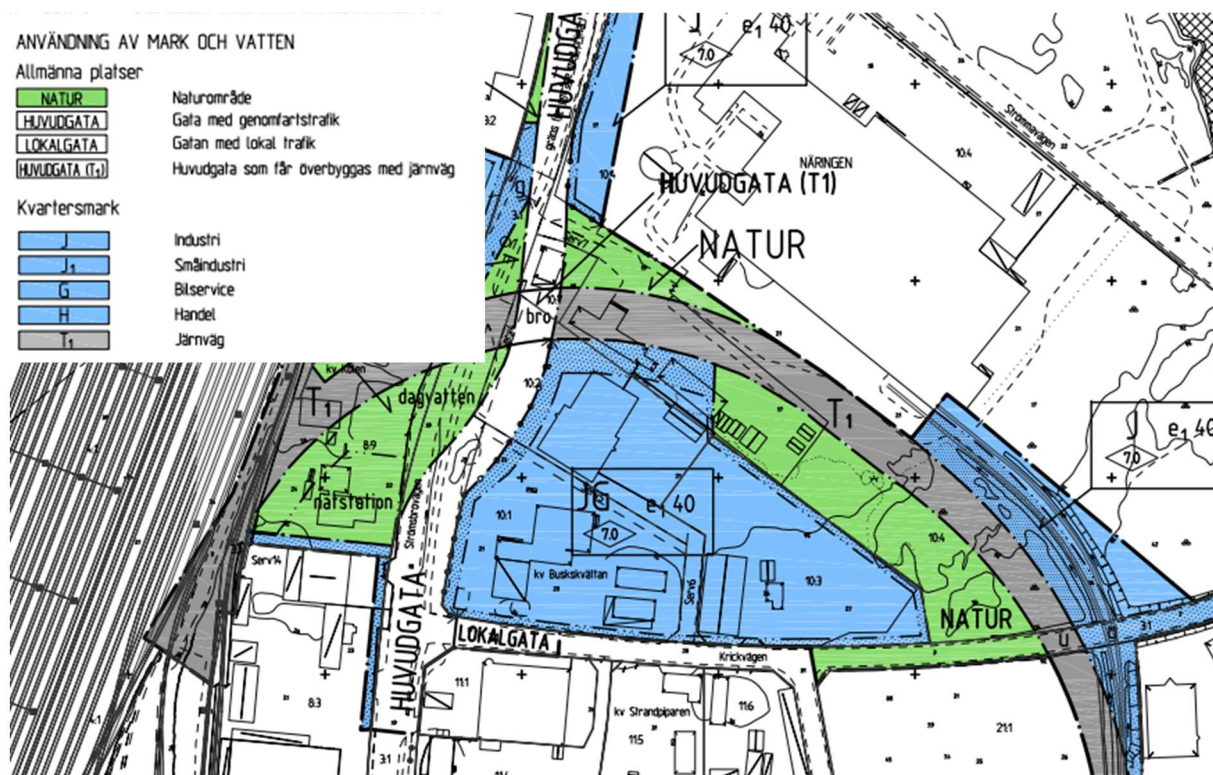
Området har inte besiktats särskilt för värderingen men området är välkänt sedan tidigare. Följande material och information har inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Uppgift om tomträttsavgäld och avtalsperiod
- Uppgifter ur prisdatabas avseende köp av jämförbara objekt

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan antagen 2014-05-28. Planen anger ändamålet industri och bil-service med en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Enligt detaljplanen får 40 procent av tomtarealen bebyggas, vilket innebär att det teoretiskt finns en outnyttjad byggrätt.



2. Marknadsanalys

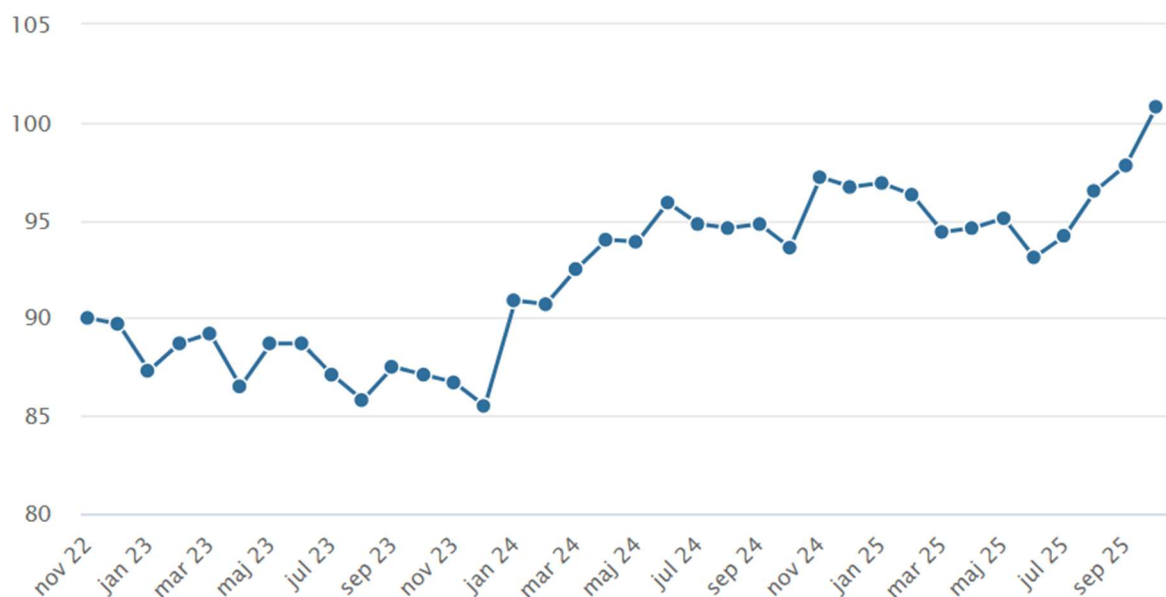
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Konjunkturinstitutets prognos (sept-25) indikerar en försiktig återhämtning inom svensk ekonomi, med BNP om 1,1% för 2025 resp. 2,4% för 2026. Den utdragna lågkonjunkturen sin inleddes 2023 väntas emellertid bestå – sannolikt till 2027 – och geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter medför stor osäkerhet.

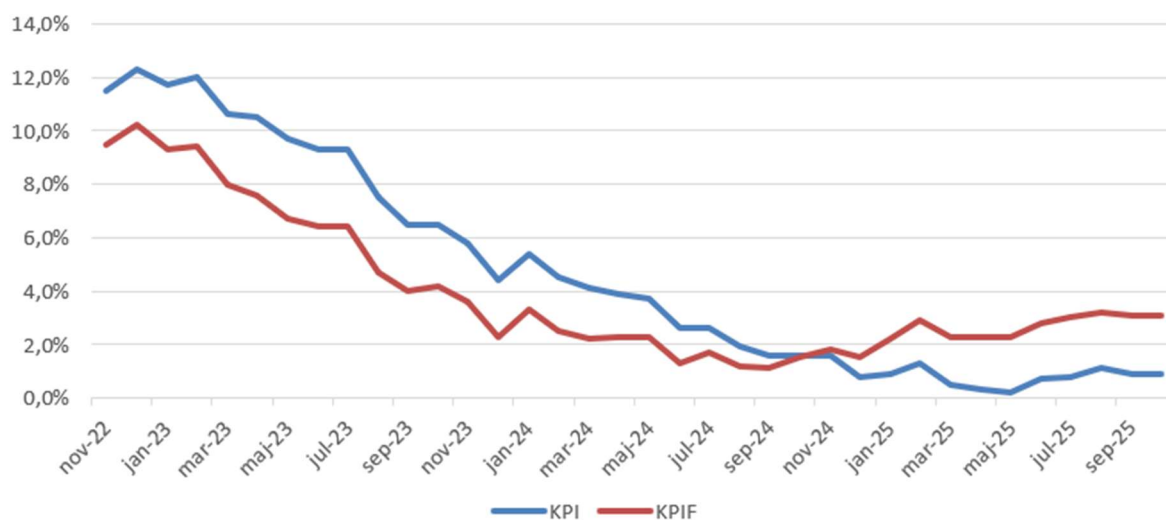
BNP för Q1 och Q2 2025 ökade 0,9% resp. 1,4% jämfört med Q1/Q2 2024.

Konjunkturbarometern har noterat en fortsatt stark utveckling, och indikerar nu ett "normal" läge för svensk ekonomi (för första gången sedan aug-22). Hushållen har blivit alltmer positiva, även vad gäller arbetsmarknaden, med det kvarstår en relativt negativ syn vad gäller bostadsinvesteringar.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen ökade under sommaren (i huvudsak en normal säsongsvariation), men sjönk något i sept/okt till 0,9% (med KPIF på 3,1%).



Källa: Svefa, Data från SCB

För att ge stimulera den svaga konjunkturer och stabilisera inflationen valde Riksbanken i sept-25 att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. I nov-25, i linje med tidigare prognos, lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad till följd av de alltmer stabila konjunkturs-/inflationsutsikterna.

Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar i huvudsak en styrränta om 1,75% i Q4 och under 2026.

Sverige står inför en stor militär upprustning. Till 2025 ska potentiellt 5% av BNP gå till försvars- och säkerhetsutgifter (vilket inkluderar civilt försvar och infrastruktur). En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort, t.ex. beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och nödvändiga investeringar i vård/omsorg till följd av en åldrande befolkning.

Sverige har fortsatt relativt starka offentliga finanser, och budgeten för 2026 omfattar ofinansierade åtgärder om 80 mdkr. Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det emellertid som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden försvagades tydligt under 2024 (AKU 15-74 år uppgick till 8,4 %, +0,7 procentenheter jämfört med 2023). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten är fortsatt låg i norra Sverige. Senaste prognosen från Arbetsförmedlingen indikerar en arbetslöshet om 8,7 respektive 8,4 % för 2025 och 2026.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, utom-europeiska invandrare, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

Fastighetstaxering

Enligt fastighetstaxeringen 2025 har industritomten ett åsatt taxeringsvärde om 4 746 000 kr för industrienhet, bensinstation (typkod 430). Taxeringen skall generellt sett motsvara 75 procent av marknadsvärdet vilket i detta fall blir ca 6 300 000 kronor för den aktuella tomten. Detta värde ska dock rensas från markanläggningar och VA, vilket då indikerar ett marknadsvärde för obebyggd industrimark om ca 5 000 000 kr.

3. Värdering

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och standard. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis kr/kvm eller taxeringsvärde.

Ortsprismaterial

När det gäller försäljning av obebyggda industritomter i Gävle har de varit försvinnande få under senaste åren och det är i princip endast kommunen som har sålt mark. Kommunen genomförde under 2022 en prishöjning på sina tomter och det gav en hundraprocentig ökning från 200 kr/kvm till 400 kr/kvm, som dock har verifierats av marknaden där det förekommer ännu högre nivåer. Den högsta transaktionen om knappt 600 kr/kvm avser dock en tomt där även bilhandel tillåts.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
NYBO 8:5	"Adress saknas"	2020-07-30	Gävle Vatten AB	FASTIGHETSAKTIEBOI	750	314	2 390
FREDRIKSSKANS 15:22	Fraktvägen 18	2021-03-24	Gävle Logistikfastighet AB	GÄVLE KOMMUN	3 025	200	15 126
ANDERSBERG 14:55	Johannesbergsvägen 5	2021-05-26	SÖREN THYR AB	GÄVLE KOMMUN	2 431	200	12 154
SKOGMUR 3:9	Johannesbergsvägen 30	2021-09-22	Fastighets AB Ersbohallarna	GÄVLE KOMMUN	5 801	362	16 003
SÖRBY URFJÄLL 36:5	Blomsterängsvägen 3	2022-02-08	NP3 Projekt Sörby Urfjäll AB	GÄVLE KOMMUN	4 083	550	7 423
ANDERSBERG 14:58	Gävle Brovägen 13	2022-03-23	Andersberg Fastighets AB	GÄVLE KOMMUN	4 879	200	24 393
SKOGMUR 3:10	Johannesbergsvägen 29	2022-06-21	Skogmur Fastigheter Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	7 596	345	21 987
ANDERSBERG 14:37	Ersbogatan 2	2022-07-08	Ersbotrean AB	GÄVLE KOMMUN	7 000	596	11 742
SKOGMUR 3:16	Johannesbergsvägen 23	2022-10-03	TS Industrihus AB	GÄVLE KOMMUN	2 620	400	6 551
SKOGMUR 3:11	Johannesbergsvägen 15	2022-10-25	Ersbo Södra Fastighet i Gävle	GÄVLE KOMMUN	1 995	400	4 988
SKOGMUR 3:7	Bakvretsgatan 3	2022-12-13	TJA Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	5 305	370	14 351
SKOGMUR 3:6	Bakvretsgatan 2	2023-01-18	Sundin Fastigheter i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	2 437	250	9 747
SKOGMUR 3:4	Bakvretsgatan 6	2023-02-08	Thomas Christiansson Förvaltn	GÄVLE KOMMUN	4 021	399	10 071
SKOGMUR 3:5	Bakvretsgatan 4	2023-02-08	Kovacic Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	3 840	400	9 600
SKOGMUR 3:15	Johannesbergsvägen 21	2023-03-10	CBW Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	2 010	400	5 025
SKOGMUR 3:20	Johannesbergsvägen 36	2023-05-04	Skogmur 3:1 AB	GÄVLE KOMMUN	6 772	352	19 241
SKOGMUR 3:14	Johannesbergsvägen 31	2023-10-24	Ersbo Park AB	GÄVLE KOMMUN	8 675	334	25 943
SKOGMUR 4:21	"Adress saknas"	2025-08-18	EgenLokal i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	2 659	560	4 749
					4 217	368	12 305

Sammanfattningsvis indikerar ortspriset ovan priser värden för obebyggd industrimark på nivåer om 400 – 600 kr/kvm. Läget för noteringarna ovan är mer perifert än värderingsobjektet men samtidigt med direkt närhet till E4. Värdet för det aktuella området bedöms ligga inom samma härad och det faktum att planen tillåter bilservice/bensinstation indikerar ett värde i den övre delen av intervallet vilket ger 4 700 000 – 5 700 000 kr.

Friköpspriser för tomträtter och arrenden

När ett marknadsvärde bedöms ska detta ske med utgångspunkt från försäljningar på den allmänna marknaden där antalet intressenter och möjliga köpare inte är begränsade. Situationen vid friköp av arrende- och tomträtter skiljer sig från den normala försäljningssituationen på så vis att arrendatorn och tomträttsinnehavaren har en form av monopolsituation, både från säljaren och köparens sida. Antalet presumtiva köpare av tomten begränsas då arrendatorn normalt sett utgör den ende presumtiva köparen vid en försäljning och tomten belastas av en byggnad ägd av arrendatorn. Arrendatorn är också mer bunden att köpa just den tomten eftersom byggnaden, ägd av denne, är placerad där.

Med dessa förutsättningar tenderar priserna att sjunka till en nivå som normalt ligger under marknadsnivån. Det finns exempel på friköpspriser som ligger under 50 procent av marknadsvärde till 100 procent av marknadsvärdet. Vilket pris markägaren väljer att lägga sig på beror av hur angelägen denne är av att en försäljning kommer till stånd inom snar framtid. Intresset för friköp av arrendetomt och tomträtt är naturligtvis starkt förknippat med arrendeavgiftens/tomträttsavgäldens storlek och nominell räntenivå. Är avgiften låg är incitamentet att friköpa också lågt och friköpspriset måste sättas betydligt lägre än marknadsnivån för att en överenskommelse ska nås.

För friköp av bostadsarrenden finns det en praxis att det anses skäligt att priset bör ligga någonstans mellan 50 - 100% av marknadsvärdet i obebyggt skick. I Hudiksvall finns exempel på friköpsnivåer om 50 – 75 procent av taxeringsvärdet och i Gävle har ett större antal arrendetomter sålts ut de senaste 10-20 åren efter diverse överklaganden och prövningar i domstol. Grunden för beräkningarna för dessa friköpsnivåer har i stort sett varit taxeringsvärdena och 75 procent av dessa. I Söderhamn finns exempel på friköp av tomter både för rabatterade nivåer och fulla marknadsvärden. Där Söderhamns kommun ger en viss rabatt och den privata markägaren har fattat ett beslut om att endast sälja för fullt marknadsvärde. Den aktuella tomtens taxeringsvärde är 6 300 000 kr, 50 - 75 % av detta ger ett intervall om 3 000 000 – 5 000 000 kr. Många av avgälderna och avgifterna för bostäder har då både i Gävle och Hudiksvall legat på en relativt låg nivå som succesivt höjts under de senaste 10-15 åren.

Regler kring tomträtt och arrende finns i jordabalkens 13 och 10 kap och har sitt ursprung i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. När en tomträttsavgäld ska fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgiften för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället. För arrendeavgiften sägs att den ska utgå med ett skäligt belopp, vilket antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheter i övrig. I första hand ska jämförelser ske med likvärdiga arrenden eller tomträtter, men då antalet prövningar i arrendenämnden är försvinnande få är det svårt att hitta ett marknadsmässigt jämförelsematerial.

En marknadsmässig tomträttsavgäld låg enligt tidigare vägledande domar i Stockholm och Göteborg på omkring 3 procent avkastning (ränta och risk) av fastigheternas marknadsvärden med bortseende från gällande avtal. Den senaste tidens kraftiga ränteuppgång bör påverka avkastningsräntan uppåt, även om detta endast är marginellt. Dock kom en dom nyligen från Mark och Miljöödomstolen (MMD) som fastslog att avkastningsräntan bör vara under 2 % för bostäder beaktat den mycket låga marknadsräntan som vi haft under lång tid. Denna låga nivå förvånade nog många i branschen och med ett möjligt överklagande av domen hålls nivån på avkastningen mellan den gamla och nya nivån. Utifrån detta bedöms avkastningsräntan för bostäder till 2,5 procent och räntan för kommersiella fastigheter och industri bör vara högre och bedöms ligga på 3 – 3,5 procent.

Nyttjas samma beräkningssätt för värderingsobjektet skulle det motsvara ca 180 000 kronor per år med ett bedömt marknadsvärde för värderingsobjektet om 5 500 000 kronor. I aktuellt fall är tomträttsavgälden idag 104 000 kronor per år. Kapitaliseras den aktuella avgälden med en ränta om 3,25 % erhålls ett värde för värderingsobjektet om ca 2 700 000 kronor.

Avkastningsvärdet är vad en opartisk investerare skulle vara villig att betala för tomten utifrån det befintliga avtalet. En tomträttsinnehavare kan dock tillgodoräkna sig eventuell mellanskillnad mellan avkastningsvärde och marknadsvärde om byggnad och mark kommer i samma ägares hand. Den nuvarande avgälden bedöms ligga under den marknadsmässiga nivån, varför det är rimligt att göra en viss höjning vid nästa avtalsperiod 2027. Det är inte sannolikt att en höjning kan göras till fulla marknadsvärdet i ett steg, men en höjning till 130 000 kr bedöms vara rimligt för att närma sig en mer marknadsmässig nivå. Med en avgäld om ca 130 000 kr ger det ett avkastningsvärde om 3 400 000 kr. Avkastningsvärdet beräknas utifrån detta ligga inom intervallet 2 700 000 och 3 400 000 kronor.

Resultat

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms utifrån materialet ovan, fastighetens storlek, läge och beskaffenhet uppgå till ca 5 500 000 kronor.

Marknadsmässig tomträttsavgäld bedöms utifrån ortspriset ovan och det faktum att den bör sträva efter att utgöra ca 3,25 % av marknadsvärdet till ca 180 000 kr/år.

4. Slutsatser

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet för del av fastigheten Gävle Näringen 10:1, vid värdetidpunkten uppgå till nedan angivet belopp:

5 500 000 Kronor

Fem miljoner femhundra tusen Kronor

Med hänsyn till det begränsade ortspriset är osäkerhetsmarginalen större än normalt.

Avkastningsvärdet bedöms utifrån gällande tomträttsavtal till nedan angivet belopp:

2 700 000 Kronor

Två miljoner sjuhundra tusen Kronor

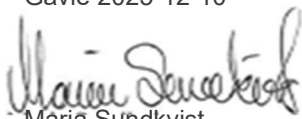
Ett friköpspris är en förhandling mellan två parter med beroendeställning till varandra genom avtal varför det inte direkt är att jämföra med en försäljning på allmänna marknaden. I det aktuella fallet har tomträttsinnehavaren ingen rätt att friköpa marken utan det måste ske efter en ömsesidig överenskommelse mellan båda parter. Om tomträttsavgälden är lägre än marknadsmässig nivå bedöms friköpspriset vara lägre än marknadsvärdet, men samtidigt har tomträttsinnehavaren en möjlighet att realisera hela marknadsvärdet vid en vidareförsäljning av fastigheten varför betalningsviljan bör vara något högre än avkastningsvärdet.

Trots att arrendeavgiften är relativt låg och ger ett lågt avkastningsvärde är det utifrån resonemanget ovan inte sannolikt att ett friköpspris understiger 50 % av marknadsvärdet utan att en överenskommelse mellan parterna utifrån någon form av vinstfördelning skulle landa inom intervallet:

3 000 000 – 3 500 000 Kronor

Tre miljoner - Tre miljoner femhundratusen Kronor

Gävle 2025-12-10



Maria Sundkvist

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



Mikael Jonsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



Foto; Google Earth

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Gävle Näringen 10:1 Gävleborgs län, X, 21 Gävle kommun, 80 Nyckel: 210014967	2019-06-17	2023-12-13 11:54	2025-10-28

Adress

Adress	
Krickvägen 1	Strömsbrovägen 24
803 09 Gävle	803 09 Gävle

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9492 kvm	9492 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 16 30)
1	6729823.7 617615.3	6730765.8 185717.1

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1986-11-06	86/17926	1986-07-01
Ändamål	Avgäld	
Bilverkstad mm	58.850 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	Ursprungligt perioddatum från
10 år	1987-01-01	1987-01-01
Upplåtelsen gäller till	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2017-01-01	20 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld 97/948 , Omprövning av avgäld D-2015-00611766:1

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559201-5902 NEMA Fastigheter AB Beckasinvägen 7 803 09 Gävle Fusion: 2019-12-19 Avser hela fastigheten	1/1	2019-12-20	D-2019-00559187:1
Överlåten från akt: 86/17927			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338 Gävle Kommun Ekonomi	1/1	1902-01-07	02/2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
801 84 Gävle			
Köp: 1902-01-02			
Övrigt fäng			
Akt: 60/129			
Övrigt fäng			
Akt: 55/107			
Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat , 82/4410			

Tidigare tomträttsinnehavare

Tidigare innehavare	Inskrivningsdag	Akt
556215-4541	1986-11-06	86/17927
Jocaw Fastigheter AB		
Strömsbrov 24		
803 09 Gävle		
Upplåtelse av tomträtt: 1986-08-14, Andel: 1/1		
Överlåten andel: 1/1 Förvärvad av akt: D-2019-00559187:1		

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överlåten andel	Överlåten från
2019-12-20	1/1	D-2019-00559187:1	D-2019-00559187:1	1/1	86/17927
Avser hela fastigheten					
1986-11-06	1/1	86/17927	86/17927		
1902-01-07		02/2	02/2		
Saknas		60/129	02/2		
Saknas		55/107	02/2		

Inteckningar (Datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 6.295.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.400.000 SEK	1986-11-06	86/17928
2	100.000 SEK	1987-11-12	87/14176
3	1.100.000 SEK	1994-02-10	94/1650
4	500.000 SEK	1997-12-05	97/10216
5	1.619.000 SEK	2001-09-17	01/13956
6	781.000 SEK	2019-12-23	D-2019-00560541:1
7	795.000 SEK	2023-12-04	D-2023-00385862:1

Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Näringen	Beslutsdatum: 2014-05-28	2180K-26232
	Lagakraftdatum: 2014-06-30	
	Genomförande start: 2014-07-01	
	Genomförande slut: 2024-06-30	
	Registreringsdatum: 2014-08-21	
	Senast ajourförd: 2019-10-07	

Berörda registerenheter

Övriga bestämmelser		
Järnvägsplan: Fredriksskansbanan	Beslutsdatum: 2015-01-07	2180K-26255
	Lagakraftdatum: 2015-01-06	
	Registreringsdatum: 2015-03-09	
	Senast ajourförd: 2023-05-11	

Berörda registerenheter

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Industrienhet, bensinstation (430) 254543-3		2025
Industritillhör saknas		
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
8.537.000 SEK	3.791.000 SEK	4.746.000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
559201-5902	1/1	Övriga aktiebolag
NEMA Fastigheter AB		
Beckasinvägen 7		
803 09 Gävle		
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 3004023022025		
Byggnadsvärde	Värdeområde	
1.062.000 SEK	2180002	
Yta	Standardklass	Återstående (ekonomisk) livslängd <10 år
250 kvm	Normala (klass 3 av 5)	Nej
Nybyggnadsår	Värdeår	
2006	2006	
Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 553544432025		
Byggnadsvärde		
617.000 SEK		
Byggnadskategori	Återanskaffningskostnad	Återstående (ekonomisk) livslängd <5 år
Bensinstation	4.118.000 SEK	Nej
Nybyggnadsår	Värdeår	Under uppförande
1986	1990	Nej
Värderingsenhet industrimark 272484432025		
Markvärde	Värdeområde	
4.746.000 SEK	2180002	
Areal tomtmark		
9 492 kvm		
Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 553554432025		
Byggnadsvärde		
862.000 SEK		
Byggnadskategori	Återanskaffningskostnad	Återstående (ekonomisk) livslängd <5 år
Bensinstation	5.750.000 SEK	Nej

Nybyggnadsår	Värdeår	Under uppförande
1993	1993	Nej
Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 553564432025		
Byggnadsvärde		
347.000 SEK		
Byggnadskategori	Återanskaffningskostnad	Återstående (ekonomisk) livslängd <5 år
Bensinstation	2.319.000 SEK	Nej
Nybyggnadsår	Värdeår	Under uppförande
1997	1997	Nej
Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 572854432025		
Byggnadsvärde		
903.000 SEK		
Byggnadskategori	Återanskaffningskostnad	Återstående (ekonomisk) livslängd <5 år
Bensinstation	4.635.000 SEK	Nej
Nybyggnadsår	Värdeår	Under uppförande
2001	2001	Nej

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Industrienhet, bensinstation (430) 254544-3		2025
Omfattar byggnad på ofri grund		
Industritillbehör saknas		
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
809.000 SEK	809.000 SEK	
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form
556072-6977	1/1	Övriga aktiebolag
Preem Aktiebolag		
C/O Juridikavdelningen		
Warfvinges Väg 45		
112 80 Stockholm		
Värderingsenhet industribyggnad värderad enligt produktionskostnadsmetoden 272524432025		
Byggnadsvärde		
809.000 SEK		
Byggnadskategori	Återanskaffningskostnad	Återstående (ekonomisk) livslängd <5 år
Bensinstation	5.399.000 SEK	Nej
Nybyggnadsår	Värdeår	Under uppförande
1987	1987	Nej

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-09-24	2180-9308
Sammanläggning	1964-10-14	2180-9308
Fastighetsreglering	1985-01-09	21-84:1227
Fastighetsreglering	1992-06-04	21-92:448
Fastighetsreglering	2018-01-12	2180K-2017/173
Fastighetsreglering	2019-06-17	2180K-2019/50

Ursprung

Gävle Näringen del av 1:41, 1:114

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Gävle Buskskvättan 1	1979-05-01	21-79:128

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning	
www.lantmateriet.se/hittakontor	
Fastighetsinskrivningskontor	Telefon
Lantmäteriet Fastighetsinskrivning	0771-63 63 63
761 80 Norrtälje	

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

3 Miljöfrågor

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

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