

VÄRDEUTLÅTANDE

avseende
fastigheten Brynäs 127:1
i Gävle kommun

Stockholm den 6 augusti 2020
Lars Westin



Innehållsförteckning

1. UPPDRAG	1
2. UNDERLAG	1
3. BESKRIVNING	1
4. INTÄKTER OCH KOSTNADER.....	2
5. VÄRDEBEDÖMNING	3

Bilaga FDS-utdrag



1. UPPDRAG

Uppdragsgivare Av Skeppstornet Fastighets AB, genom Fredrik Söderberg, har undertecknad fått uppdraget att bedöma marknadsvärdet av rubricerad fastighet.

Värdetidpunkt Värdetidpunkt är augusti 2020.

Förutsättningar Fastigheten förutsätts enligt uppgift från fastighetsägaren kunna inrymma 110 P-platser. Detta styrks enligt uppdragsgivaren av utredning/skiss från White arkitekter. Fastigheten förutsätts i värderingen kunna användas för parkeringsändamål i enlighet med tidigare gällande detaljplan.

Kostnaden för att iordningsställa/asfaltera fastigheten förutsätts enligt uppgift från uppdragsgivaren uppgå till i nivån 1,5 Mkr.

Fastigheten är införskaffad som ett komplement till fastigheten Gävle Brynäs 18:7. Vid värderingen ses fastigheten som ett komplement till denna fastighet.

2. UNDERLAG

Av uppdragsgivaren har erhållits:

- Uppgifter om antal parkeringsplatser
- Uppgifter om bedömd kostnad för asfaltering och markarbeten

Härutöver har framtagits uppgifter om begärda hyror för P-platser, lägenhetsarrende för parkering, marknadsinformation och FDS-utdrag.

Besiktning av fastigheten har inte utförts.

3. BESKRIVNING

Fastigheten är belägen i stadsdelen Brynäs och är centralt belägen med endast ca 600 m till Gävle centralstation och ca 1 100 m till Stortorget. Fastigheten ligger strax söder om Gavleån och avgränsas av Södra Skeppsbron i norr och ett industrispår i sydost.

Fastigheten bedöms ha ett mycket gott läge för parkering. Det bedöms vara brist på parkeringsplatser i området.



Fastigheten har en tomtareal om 3 267 kvm. Marken är relativt plan och till största delen avgrusad. Enligt uppgift kan 110 P-platser inrymmas på tomten. Av dessa är i dagsläget ca 40 platser asfalterade.

För fastigheten gäller detaljplan laga kraftvunnen 2018-10-26. Enligt planen ska fastigheten utgöra parkområde. För fastigheten gällde tidigare stadsplan fastställd 1985-07-25. Genomförandetiden löpte ut 1992-06-30. Planen anger användning för parkering.

Fastigheten är taxerad som industrienhet, övrig mark inom tätort med typkod 497. Taxeringsvärdet är satt till 0 kr.

4. INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ortsprismaterial avseende försäljningar av likartade fastigheter för parkering saknas. Värdebedömningen görs därför utifrån bedömda intäkter och kostnader.

Utifrån kännedom om begärda priser för parkering och lägenhetsarrende avseende parkering i centrala Gävle bedöms att parkeringen i sin helhet skulle kunna uthyras till ett pris i nivån 250 kr per kvm. Intäkten skulle då kunna uppgå till 780 tkr.

Kostnad för drift- och underhåll bedöms till 20 kr per kvm, motsvarande avrundat 62 tkr. Kostnad för fastighetsskatt uppgår till avrundat 3 tkr per år.

Ett marknadsmässigt driftnetto bedöms då uppgå till 715 tkr (780-62-3).

Ett marknadsmässigt direktavkastningskrav bedöms till i nivån 6,5-7 (6,75) %. Marknadsvärdet uppgår då till ca 10,6 Mkr.

För att kunna erhålla den förutsatta intäkten förutsätts att 70 P-platser asfalteras och underbyggs för en kostnad enligt uppdragsgivaren om i storleksordningen 1,5 Mkr.



5. VÄRDEBEDÖMNING

Med stöd av ovanstående kalkyler bedöms slutligen fastighetens marknadsvärde per augusti 2020 till avrundat 9 Mkr.

Stockholm 2020-08-06
Bryggan Fastighetsekonomi


Lars Westin

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





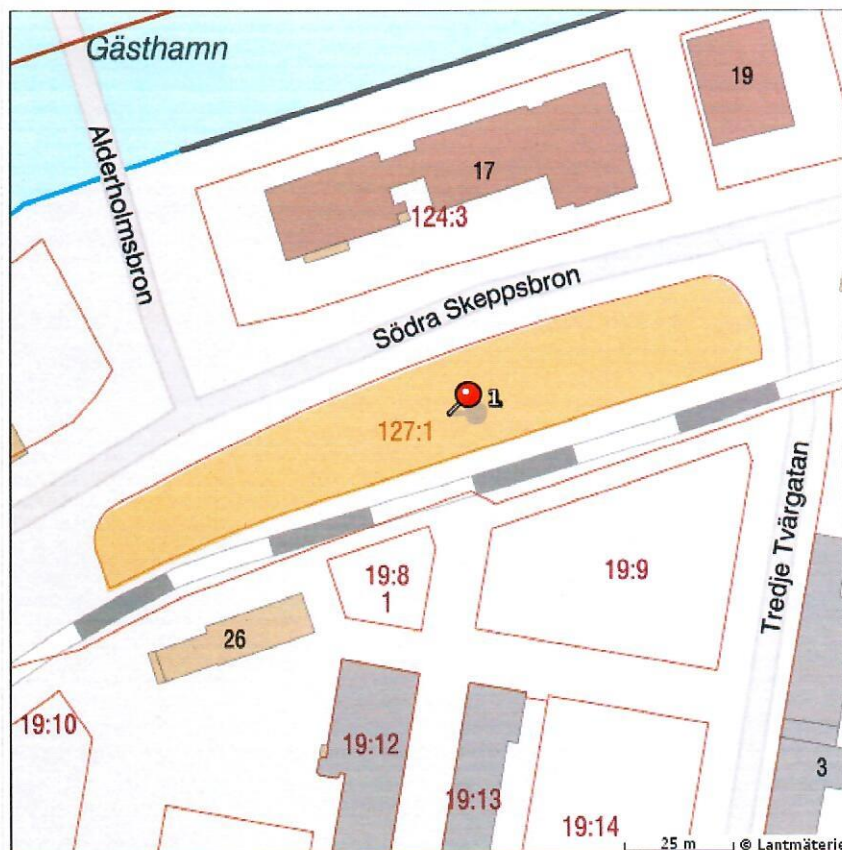
038 Allmän+Taxering 2020-08-05

Fastighet

Beteckning Gävle Brynäs 127:1	Senaste ändringen i allmänna delen 1988-04-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-01-04	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-08-04
Nyckel: 210179597	UUID: 909a6a7f-7d1a-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Gävle Staffan	Distriktskod 316010	Län- och kommunkod 2180	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6728811.0	618273.6

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 267 kvm	3 267 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559019-2059 Skeppstornet Fastighets AB C/O Pronordic Admin AB Box 411 751 06 Uppsala	1/1	2017-12-14	D-2017-00690920:1

Köp (även transportköp): 2017-12-04
Köpeskilling: 4.692.075 SEK, avser hela fastigheten.

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	21-88:174.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Bro över gavleån, Tomt för högskola mm inom alderholmen i Gävle	1991-06-19 Genomf. start: 1991-07-20 Genomf. slut: 2001-12-31	21-P91:196 2180 19939
Detaljplan: Brynäs 19:8 m.fl., Godisfabriken fd läkerolområdet	2018-09-26 Laga kraft: 2018-10-26 Genomf. start: 2018-10-27 Genomf. slut: 2023-10-26	2180K-P2018/24

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, övrig mark inom tätort, taxeringsvärde 0 kr (497)
264350-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.
Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde
Taxeringsår
2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
559019-2059 Skeppstornet Fastighets AB C/O Pronordic Admin AB Box 411 751 06 Uppsala	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-04-06	21-88:174

Ursprung

Gävle Brynäs 86:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---