

Värdeutlåtande

Gävle Sättra 64:5 och Sättra 108:23

I samband med inlösen av allmän platsmark mm



1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Gävle Sättra 64:5 och Sättra 108:23.

Fastigheterna har nyttjats för skoländamål.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Fastpartner AB (556230-7867), genom Fredrik Thorgren.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektens marknadsvärdeminskning med anledning av att den allmänna platsen i form av gata löses in enligt föreslagen detaljplan Gävlehov Västra etapp 2.

Fastighetsägaren erbjuds att köpa in mark i enlighet med den nya detaljplanen som också ska värderas inom ramen för detta uppdrag.

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset, vid värdetidpunkten, på den allmänna marknaden.

Värdetidpunkt









Värdetidpunkt är 1 januari 2021.

Bakgrund

Gävle kommun ska lösa in område nr 1-3 i kartan nedan, som i den nya detaljplanen ska utgöra gata. Nuvarande nyttjande är skoländamål.

Utifrån den nya detaljplanen erbjuds fastighetsägaren att köpa in område 4 till fastigheten Sättra 108:23. Områdets ändamål är skola.

Undertecknad har uppdragits att bedöma ersättning för värderingsobjektet i enlighet med ersättningsreglerna i lagstiftningen samt utifrån marknadsmässiga förutsättningar där en frivillig överenskommelse förutsätts.

	Ny föreslagen Dp planområdesgräns: ca 22,166 kvm		Av FastPartner överlåtten area från bef. planområdesgräns till förmån för allmän vägdragning: ca 1,268 kvm
	Bef. Dp planområdesgräns: ca 20,507 kvm		Komplettad area utöver bef. planområdesgräns för ökad markyta: ca 1,991 kvm
	Egenskapsgräns		Övrig markyta (byggbar area + prickmark): ca 17,501 kvm
	Föreslagen kvartersbyggnad		
	Av kommunen anspråkad area från bef. planområdesgräns till förmån för allmän vägdragning: ca 2,682 kvm		



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

Besiktning av värderingsobjektet har inte gjorts. Värderingen sker utifrån ortofoto samt kart/bildmaterial från fastighetsägaren.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv

2. Beskrivning

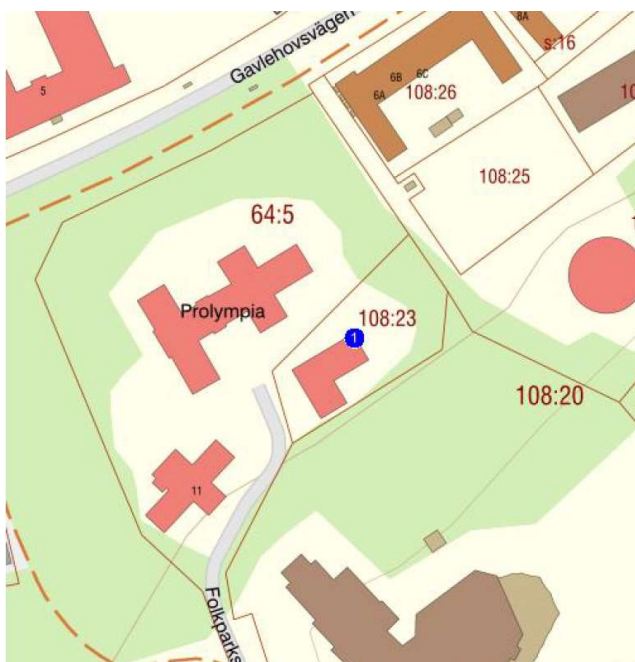
Omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Gavlehov ca 2 km norr Gävle centrum. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs av huvudsakligen av större idrottsanläggningar som bla Gävletravet och Gavlerinken samt bostadsbebyggelse i Sättra i nordväst. Allmänna kommunikationer finns i form av buss.

Värderingsobjektet

Sättra 64:5 utgörs av en större bebyggd skolfastighet med en areal om 17 367 kvm. Sättra 108:23 utgörs av en bebyggd skolfastighet med en areal om 3 132 kvm.



Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Fastighetspartner Skolfastigheter AB respektive Fastpartner Sättra 108:23.

Miljö

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

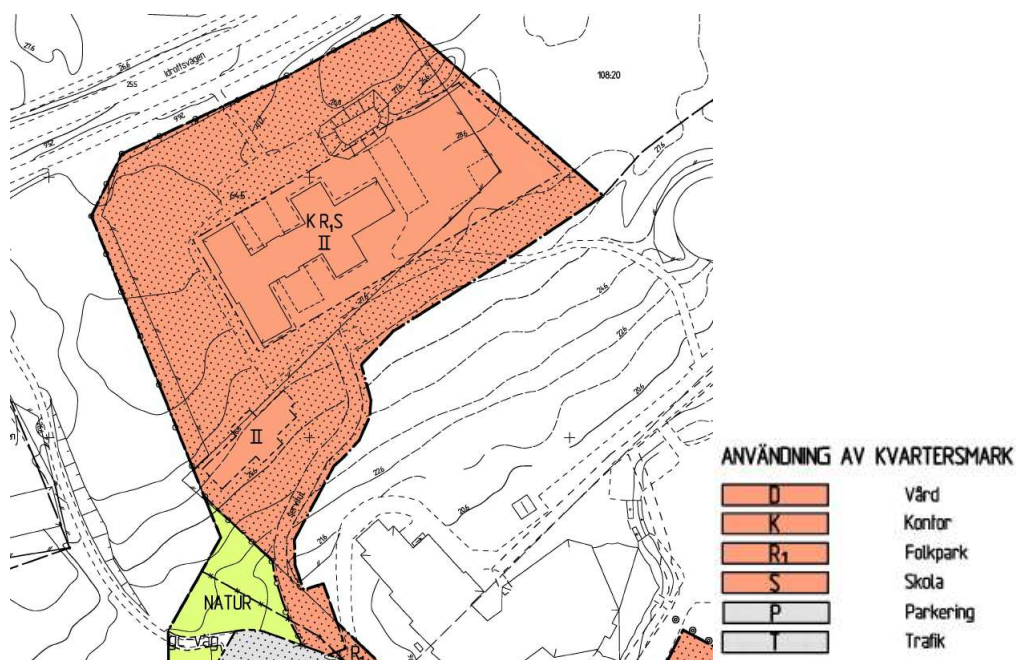
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Planförhållande

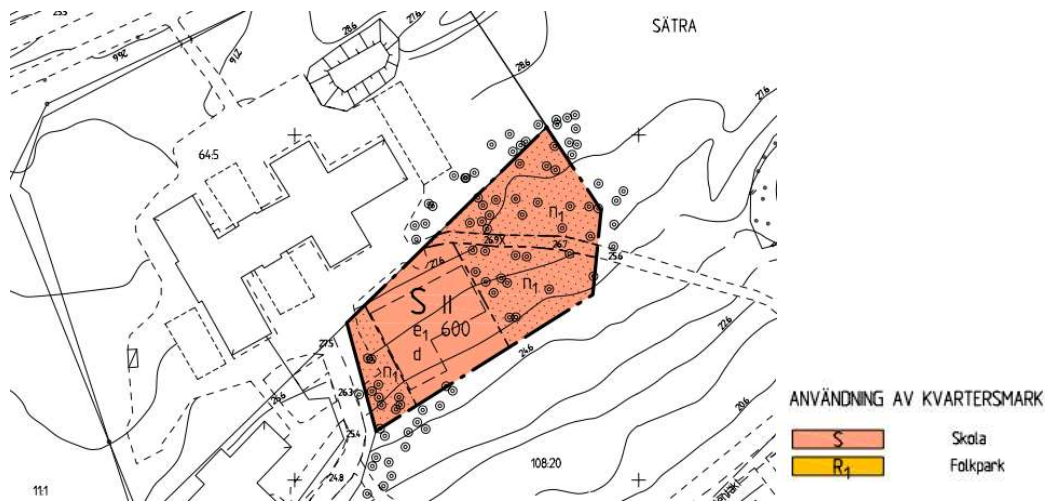
Fastigheten Sättra 64:5 omfattas av detaljplan som är antagen 2007-03-21.

Planbestämmelserna anger ändamålet kontor, folkpark eller skola i två våningar för aktuellt område.



Fastigheten Sättra 108:23 omfattas av detaljplan som är antagen 2008-10-22.

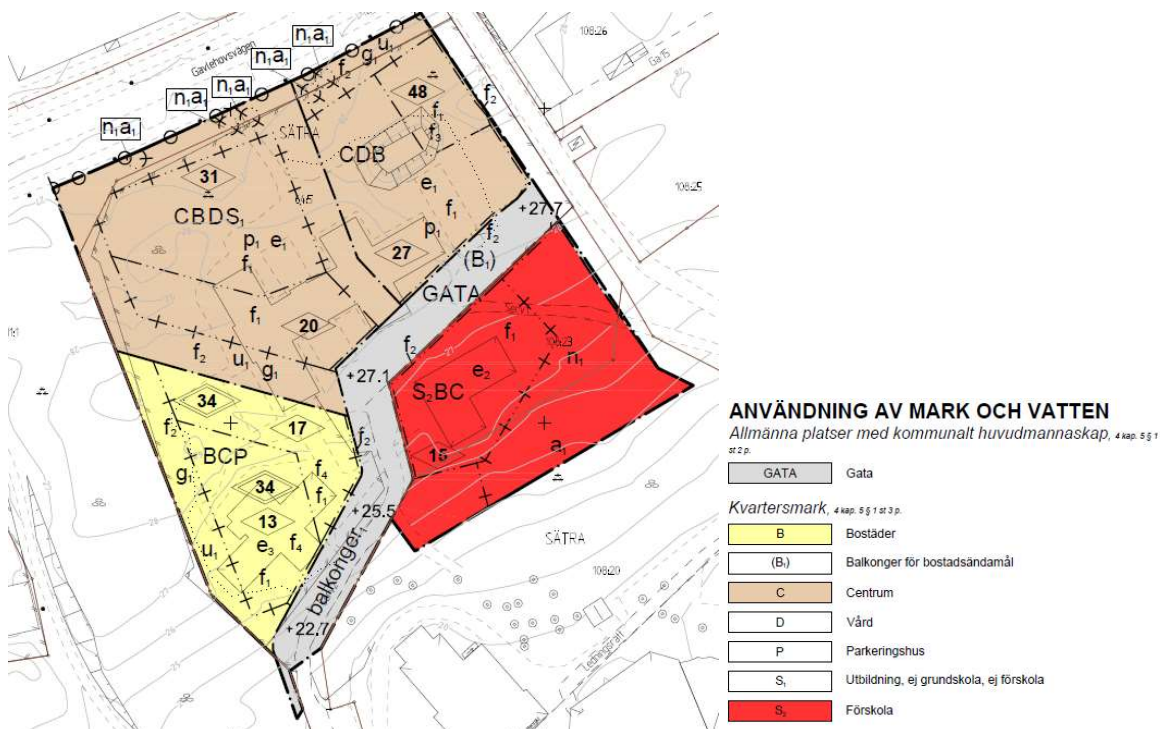
Planbestämmelserna anger ändamålet skola i två våningar för aktuellt område.



Båda fastigheterna omfattas dessutom av detaljplanen för Gavlehov Västra etapp 1, antagen 2020-09-28, som anger allmänplatsmark gata för område 2 och gata respektive bostad för område 3.



Den föreslagna förändringen beskrivs i detaljplanen Gavlehov Västra etapp 2 som är under framtagande. Denna vidgar den möjliga användningen till att även omfatta bostad och vård för Sätra 64:5 där då inte längre utbildning för grundskola eller förskola ingår. För Sätra 108:23 ändras användningen till förskola och bostad.



Intrångsföretaget

Kommunen har en skyldighet och en rättighet att lösa in mark för allmän plats i enlighet med detaljplan. I det aktuella fallet innebär det att de har rätt att lösa in ett område om 1 268 kvm samt 2 682 kvm, totalt 3 950 kvm av berörda fastigheter.

3. Ersättningsbestämmelser/principer

Lagregler

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsreglerings åtgärder finns i 5:10-12 fastighetsbildningslagen (FBL). Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL). Av FBL framgår att ExLs regler om ersättning ska tillämpas vid värderingen, under förutsättning att det är uppenbart att egendomen kan tas i anspråk genom expropriation, eller med stöd av 14 kap 14, 14 16, 17 eller §18 i PBL.

Kommunen har via Plan och Bygglagen (PBL) 6 kap 13§ rätt att lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmänt ändamål. Tillgången till mark för en allmän plats kan också via Fastighetsbildningslagen (FBL) säkerställas genom reglering enligt 5:10-12§. När det gäller skada på fastighet som beror av detaljplan hänvisar PBL och FBL direkt till Expropriationslagen (ExL) regler som skall tillämpas för bedömning av ersättning vid intrång, inlösen och bedömning av annan skada.

Ersättningsprinciper

Enligt 4:1 ExL skall **intrångersättning** utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde, vid pågående markanvändning, samt tillägg som utgör ett schablonbelopp om 25 procent av marknadsvärdeminskningen. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom så kallad **annan ersättning**. För annan ersättning ska inget påslag göras. Ersättningen skall i sin helhet syfta till att fastighetsägaren är i samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Om intrånget är stort, kan det bli fråga om inlösen. Inlösenbeloppet ska grundas på fastighetens marknadsvärde.

Vid värdering av mark som ska ingå i *allmän platsmark* är reglerna i ExL följande. Fastighetsägaren ska minst ha ersättning för värdet enligt pågående markanvändning, d.v.s. markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Till denna regel finns ett tillägg i 4:3a ExL: "Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats".

Det område som i den nya detaljplanen för Gavlehov Västra etapp 2 möjliggör en utveckling av de aktuella fastigheterna, vilket innebär att kommunen kan erbjuda fastighetsägaren att köpa område 4 respektive 5. För åtgärder av icke expropriativ karaktär, som det är frågan om för denna del, skall enligt FBL 5:10a § tredje stycket vinstfördelning ske. Ersättningen skall då bestämmas till lägst marknadsvärdeminskningen för de avträdande fastigheterna och högst marknadsvärdeökningen för den tillträdande fastigheten. Om likviden bestäms till det förstnämnda beloppet får ägaren av den tillträdande fastigheten hela vinsten och om likviden bestäms till det senare beloppet tillfaller hela vinsten ägaren av den avträdande fastigheten. Av förarbetena till FBL framgår att vinstfördelningen bör göras så att resultatet blir skäligt och att det ska efterlikna fallet vid frivillig överenskommelse.

Vid tomtbildningsfall inom och utom detaljplan används normalt genomsnittsprincipen, se NJA 1956 s 603 och 1989 s 431. Metoden bygger på att alla kvadratmeter som ingår i den nya tomt/anläggningen åsätts lika värde/kvm. Kan även i vissa fall användas för att "utrusta tomter" med olika tillbehör, t.ex. utfartsvägar. Ett genomsnittsvärde definieras som ett markvärde exkl. fastighetsbildningskostnader, tomtanläggningar och vegetation, nedlagda investeringar i form av vatten- och avlopp, gator m.m.

4. Värderingsmetodik och värdebedömning

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

Ortsprismetod

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

Att med hjälp av direkta metoder bedöma skillnader i marknadsvärde före och efter reglering skulle betyda att man genom direkta observationer av försäljningar på marknaden skulle kunna avgöra vad marknaden är beredd att betala för samma fastighet före och efter reglering. Detta är inte praktiskt genomförbart varför delvärden används tillsammans med bedömningar av försvårat brukande. Värdeskillnader uppskattas därför genom en sk marginalvärdebedömning. Om tomtens möjlighet att bebyggas inte avsevärt försvåras av att viss mark frånträds utgör denna del av tomten av ett marginalvärde. Marginalvärde används också vid fastställande av taxeringsvärde för tomtmark i den allmänna fastighetstaxeringen för småhus.

Värdebedömning intrång

Utifrån ersättningsreglerna ska det område som berörs av intrång ersättas utifrån den användning som gällde innan området lades ut som allmän plats, gata. I det aktuella fallet innebär det tomt för skoländamål.

Intrånget för gata sker längs med båda fastigheternas nordöstra gräns samt längsmed Sättra 64:5's södra gräns. Intrånget berör i huvudsak område för prickmark, vilken saknar bygg rätt. Dock bedöms tomten för skola och förskola nyttjas i högre grad än övriga kommersiella fastigheter varför de i likhet med industri normalt värderas enligt genomsnittsprincipen och inte endast ges ett värde på marginalen. Ett minimum om en friyta om 30 kvm per barn krävs tex för en förskola.

Ortspriset för obebyggda tomter för skoländamål är begränsat. Endast en notering finns i vårt område under de senaste åren. Det är Gavlefastigheters köp av Hemlingby 52:11 från Gävle kommun för 9 585 000 kr. Fastigheten omfattar drygt 35 000 kvm, vilket ger ett pris om 272 kr/kvm TA (tomtareal). Detta köp behöver inte vara gjort på marknadsmässiga grunder då det skett mellan två kommunala bolag, men enligt Gavlefastigheter låg en marknadsvärdering till grund för köpet. 2017 köpte Fastpartner Sättra 11:4 om 22 000 kvm av kommunen för 4 440 000 kr, vilket ger ca 200 kr/kvm. Denna fastighet ligger mitt emot värderingsobjektet och köptes för att uppföra ny skola åt Prolympia. Nivåerna beläggs också av en utökad sökning för mellersta Sverige med noteringar i utkanten av Uppsala, Norrtälje, Stockholm och Örebro som varierar mellan 300 – 600 kr/kvm TA. Gävle är en något svarare marknad än de ovanstående varför värdet bör ligga i den nedre delen av intervallet.

Resultat

Marknadsvärdeminskningen utifrån ovan bedöms därmed uppgå till 275 kr/kvm för 3 950 kvm, vilket ger 1 100 000 kr. Till detta ska enligt expropriationslagen läggas ett schablonbelopp om 25 % av marknadsvärdeminskningen, vilket ger en total ersättning om **1 375 000 kr**.

Värdebedömning tilläggsmark

Område 4 om 1 991 kvm av Sättra 108:20 som i den nya detaljplanen föreslås att föras till Sättra 108:23 för att området och befintlig byggnad ska kunna nyttjas för förskola. Området värderas därför enligt genomsnittsvärdet för skoltomt enligt vinstdelningspraxis och ortspriset ovan. Värdet beräknas därmed uppgå till 275 kr/kvm, för 1 991 kvm ger det ca **550 000 kr**.

5. Slutsatser

Intrångsersättning

Område 1-3

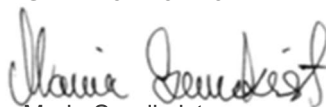
cirka 1 400 000 kronor

Ersättning tilläggsmark

Område 4

cirka 550 000 kronor

Gävle 2021-01-20



Maria Sundkvist

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



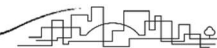
SAMHÄLLSBYGGARNA



Mikael Jonsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

Bilaga

Allmänna villkor för värdeutlåtande

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet 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.

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 okulär 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.

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.