

MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **Amoella Fastigheter i Gävle AB** (org.nr 556838–9661) nedan kallad Byggherren, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

År 2018 ingicks ett Optionsavtal mellan parterna som gav Byggherren rätten, men inte skyldigheten, att förvärva en del av fastigheten Holmsund 3:9. Under perioden då optionen var gällande, finansierade och tog Byggherren fram detaljplanen för Del av Holmsund 3:9 m.fl., sydväst om Fliskärsvarvet (19SBN162). Detaljplanen vann laga kraft den 23 september 2022, och Optionsavtalet upphörde sex månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Syftet med detta avtal är att tillhandahålla Byggherren rätt men inte skyldighet att förvärva fastigheten Holmsund 3:17 i Gävle kommun.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Karta med markering utvisande fastighet

Bilaga 2: Värdering

3. AVTALSOMRÅDET

Avtalsområdet består av fastigheten Holmsund 3:17 i Gävle kommun. Avtalsområdet omfattas av detaljplanen för Del av Holmsund 3:9 m.fl., sydväst om Fliskärsvarvet (19SBN162). Avtalsområdet är markerat i **Bilaga 1**.

- Avtalsområdet är 3 196 kvm

Skatter och andra avgifter som utgår för överlåtna markområdet före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna markområdet från och med tillträdesdagen ska betalas av Byggherren.

4. FASTIGHETSILDNING

Kommunen har ansökt om och bekostat fastighetsbildning i enlighet med Avtalsområdet.

5. KÖPEKILLING

Köpeskillingen erläggs i samband med tillträde, vilket regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Marknadsvärdet för fastigheten uppgår till 650 000 kr (sexhundrafemtio tusen kronor), enligt en av Värderingsman, upprättad värdering, daterad till den 2024-03-08, enligt **Bilaga 2**.

Köpeskillingen ska reduceras med 162 855 kr för Byggherrens kostnader för framtagandet av detaljplanen. Köpeskillingen blir därmed 487 145 kr (fyrahundraåttiosju tusen etthundfyrtyofem kronor).



Gävle
KOMMUN

I köpeskillingen ingår

- *Gatukostnader för allmän plats som ingår i detaljplanen.*
- *fastighetsbildning för Avtalsområdet.*

6. MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkad och i befintligt skick.

Byggherren har haft möjlighet att undersöka markens skick. Byggherren utför och bekostar eventuella åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Om Byggherren önskar tillgång till Avtalsområdet i förtid för att genomföra markundersökningar krävs Kommunens skriftliga godkännande.

7. DETALJPLAN OCH UTREDNINGAR

Byggherren har utfört och bekostat framtagande av detaljplan, inklusive alla utredningar som krävts för framtagandet av denna.

8. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Byggherren ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

9. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Byggherren bekosta detta till alla delar.

10. TILLTRÄDE

Följande ska vara uppfyllt för att tillträde ska kunna ske:

- fastighetsbildningen har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret
- Byggherren har erhållit beviljat bygglov
- att betalning har skett

11. DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas enligt Detaljplanen. Byggherren förbinder sig att inom Fastigheten iordningställa samt bekosta anläggning för hantering av dagvatten.

12. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Byggherren ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar.

13. BEBYGGELSENS UTFORMNING/GESTALNING

Byggherren ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen. Ansvaret gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

14. TVIST



Gävle
KOMMUN

Twist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol om inte Parterna avtalat annat.

15. VITE

Vid ingående av framtida marköverlåtelseavtal godkänner Byggherren att vitesklausuler kan komma att användas för att säkerställa att överenskomna åtaganden följs.

16. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Bolaget får dock sätta annat helägt dotterbolag eller systerbolag med samma ägarförhållande som gäller för Amoella Fastigheter i Gävle AB i sitt ställe. Kommunen ska då underrättas om bytet.

17. GILTIGHET

Denna markanvisning är giltig i 12 månader, vilket innebär att Byggherren inom 12 månader från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Avtalsområdet.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den / 2024

Gävle den 26 / 4 2024

För GÄVLE KOMMUN AB
Kommunstyrelsen

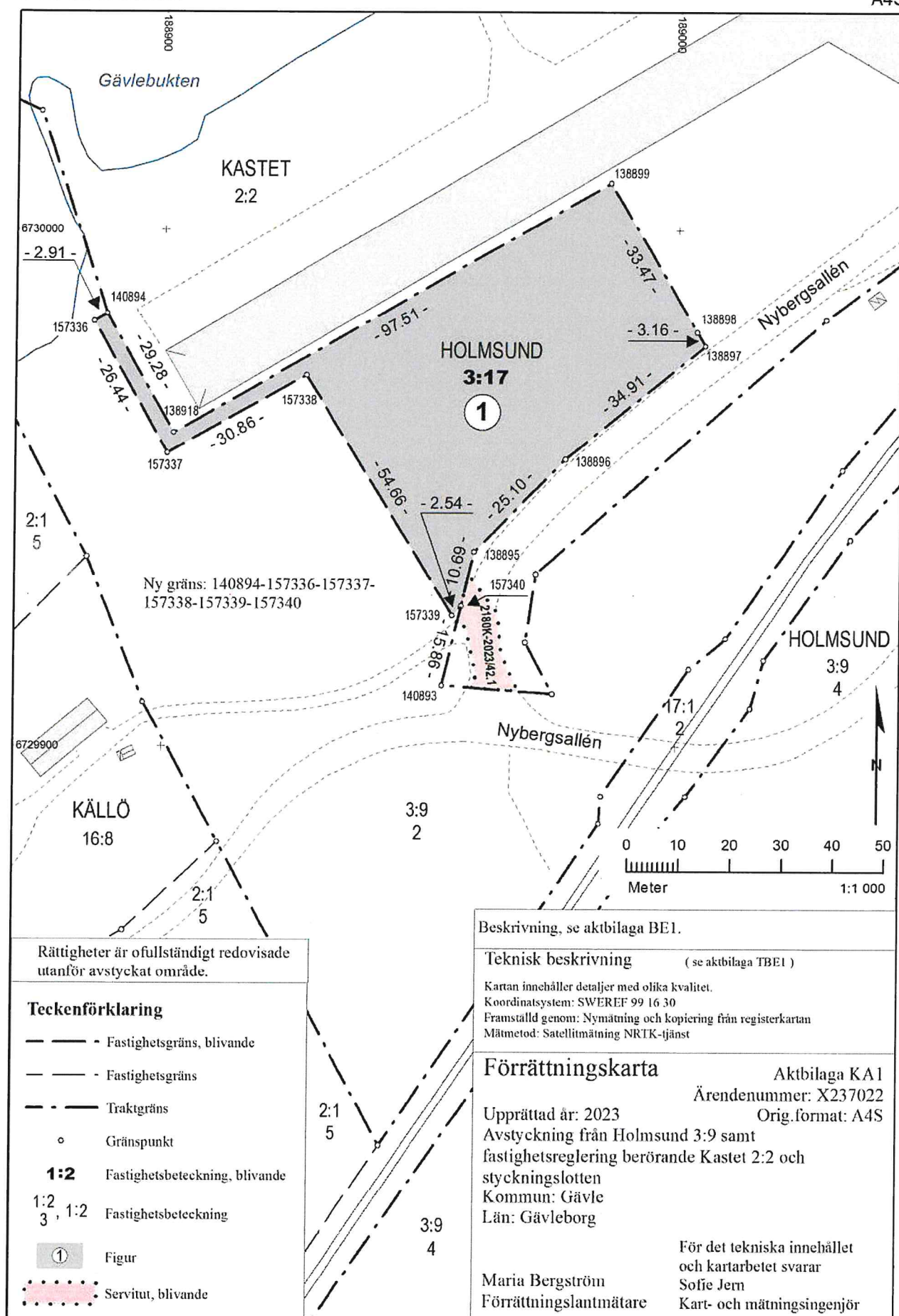
För Amoella Fastigheter i Gävle AB

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Lantmäterimyndigheten
i Gävle kommun

A4S



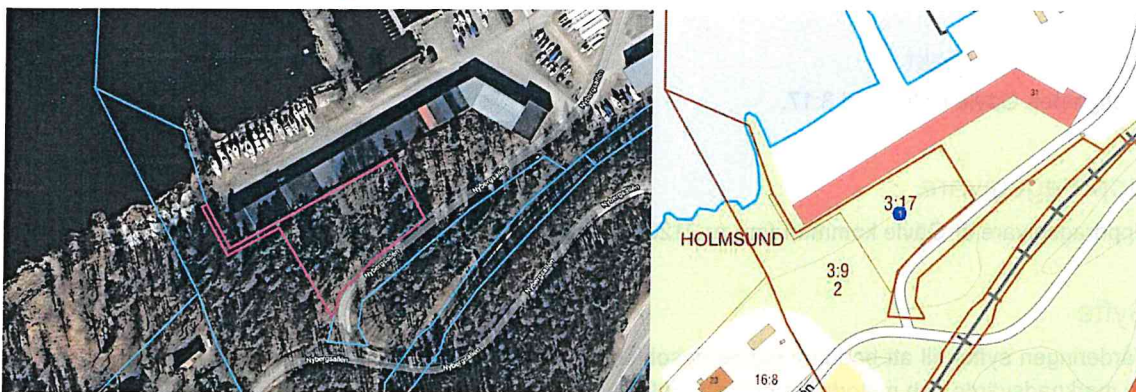
Värdeutlåtande

Fastigheten Gävle Holmsund 3:17

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering	13
7.	Slutsatser	15

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Gävle Holmsund 3:17.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr. 212000-2338), genom Ellinor Tärnell.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid ev försäljning.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2023-03-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms obebyggd mark för båthall.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

650 000 kr

Sexhundrafemtio tusen kronor

Resulterande nyckeltal	Cirka 200 kr/kvm TA
------------------------	---------------------

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Gävle Holmsund 3:17.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun (org.nr.212000-2338), genom Ellinor Tärnell.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid ev försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-03-01.

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.

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.

Särskilda förutsättningar

Det förutsätts att det inte finns några riksintressen, arkeologiska eller geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering. Dessutom förutsätts marken vara fri från eventuella miljöbelastningar.

Besiktning och värderingsunderlag

En översiktlig syn av värderingsobjektet gjordes 2024-03-04 av Mikael Jonsson på Svefa.

Underlag har inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms obebyggd mark för båthall.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Gävle Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Bomhus i Gävle, strax intill Fliskärsvarvet. Fastigheten har inte tilldelats någon gatuadress ännu. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av småbåtshamn, grönområden samt bostadsbebyggelse. Service finns närmast i Bomhus centrum inom cirka 700 meter. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns på cirka 6,5 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 3 196 kvadratmeter och består av obebyggd mark bestående mestadels av glesbevuxen skogsmark. Undergrunden bedöms främst utgöras av sandig morän.



Hållbarhet

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

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 kustöversvämning, inom 3 meter i RH 2000 (Rikets Höjdsystem 2000).

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

Rättsliga förhållanden

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

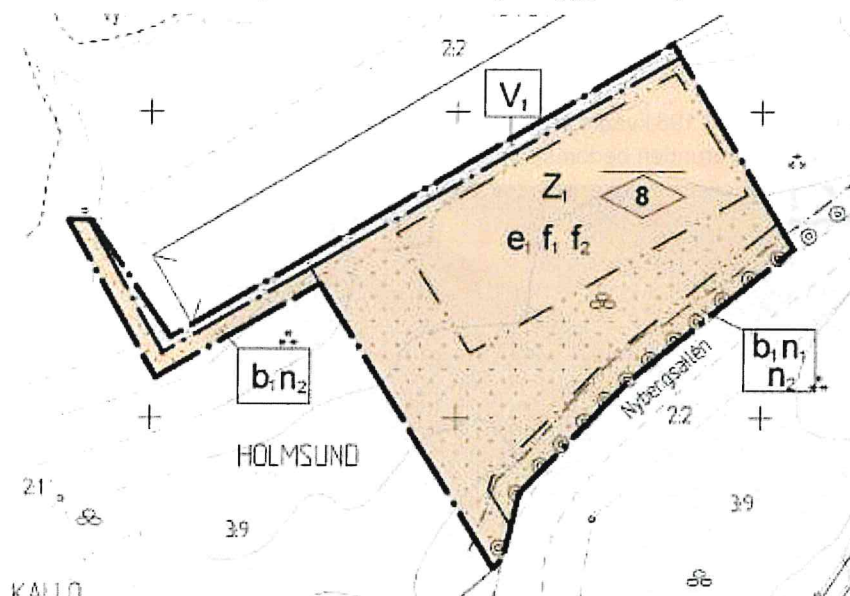
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan från 2022.

Planbestämmelserna anger båthall med en högsta byggnadshöjd av 8 meter.



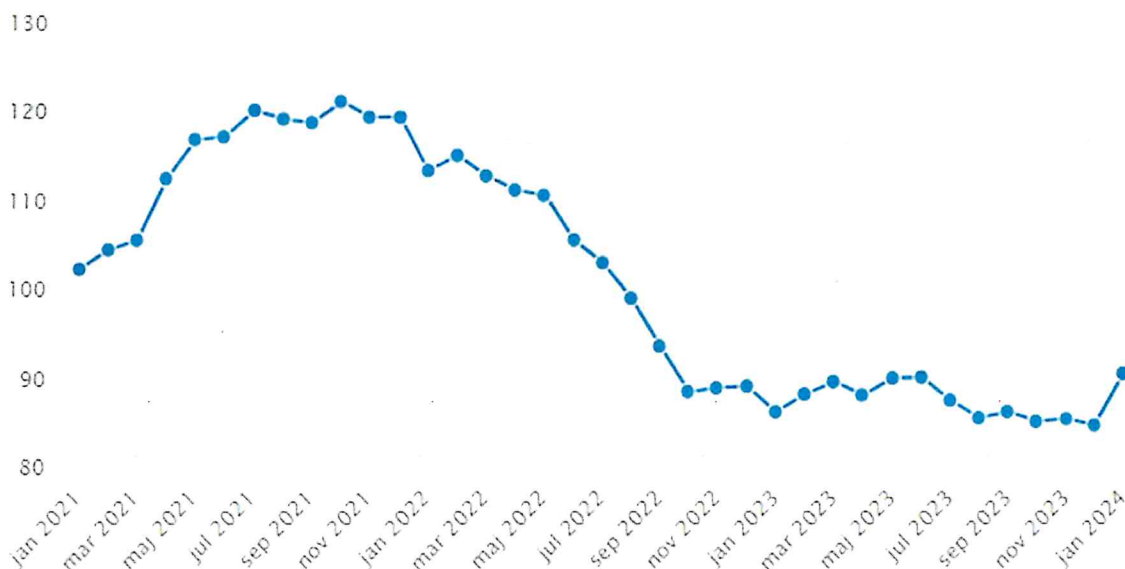
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig i lågkonjunktur. BNP väntas förvisso notera en positiv utveckling under 2024 (+1,0%) och 2025 (+2,8%), men Konjunkturinstitutets prognos (dec-23) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas 2024 – och att den består till 2026.

Konjunkturbarometern har noterat kortsiktiga upp-/nedgångar under 2023, men en relativt stor uppgång i jan-24 har medfört att stämningen i svensk ekonomi nu för första gången sedan sept-22 endast är "svagt".



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 4,4% i dec-23 (med KPIF 2,3%). Trots den positiva utvecklingen väntas penningpolitiken vara fortsatt restriktiv under 2024 i syfte att nå inflationsmålet om KPIF 2,0%, och i februari lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 4,0%. Riksbanken indikerade att en sänkning kan vara aktuell redan i H1 2024 (KPIF om 3,3% i jan-24 kan dock medföra att en sänkning skjuts på framtiden). Prognoser från 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 är kvar på en låg nivå (6,5%, 16–65 år, nov-23). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025). Arbetslösheten väntas öka mest i storstadsregionerna p.g.a. den konsumtionsberoende privata tjänstesektorn.

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 öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1% och 85+ år med ca 40,7%.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Gävle

Befolkning

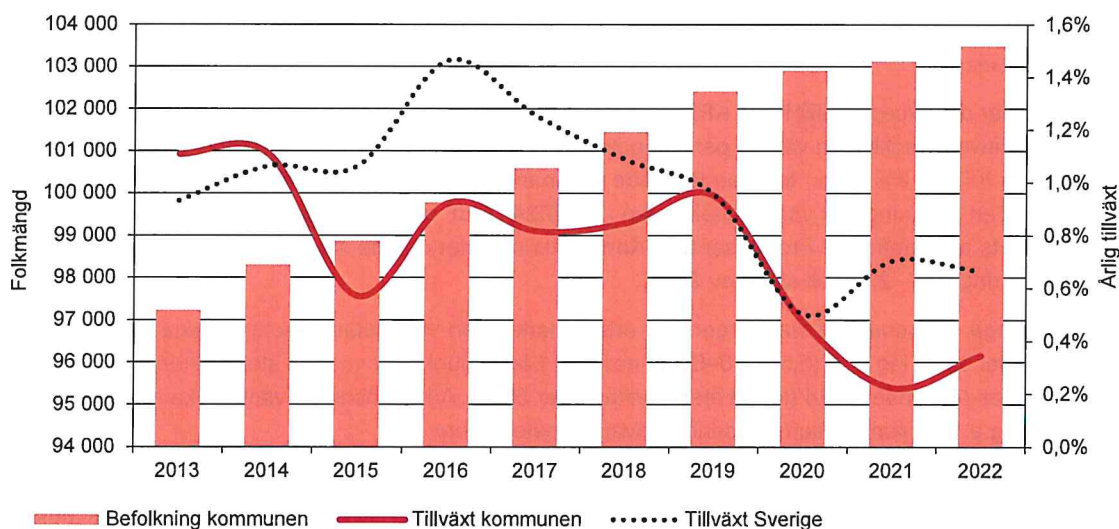
Befolkningen i Gävle uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 103 493 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var 335 invånare inom kommunen.

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

Gävle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	97 236	98 314	98 877	99 788	100 603	101 455	102 418	102 904	103 136	103 493
Befolkning 20-64 år	56 446	56 761	56 799	57 208	57 352	57 526	57 823	58 074	58 139	58 392
Tillväxt kommunen	1,1%	1,1%	0,6%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,5%	0,2%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	0,6%	0,6%	0,1%	0,7%	0,3%	0,3%	0,5%	0,4%	0,1%	0,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

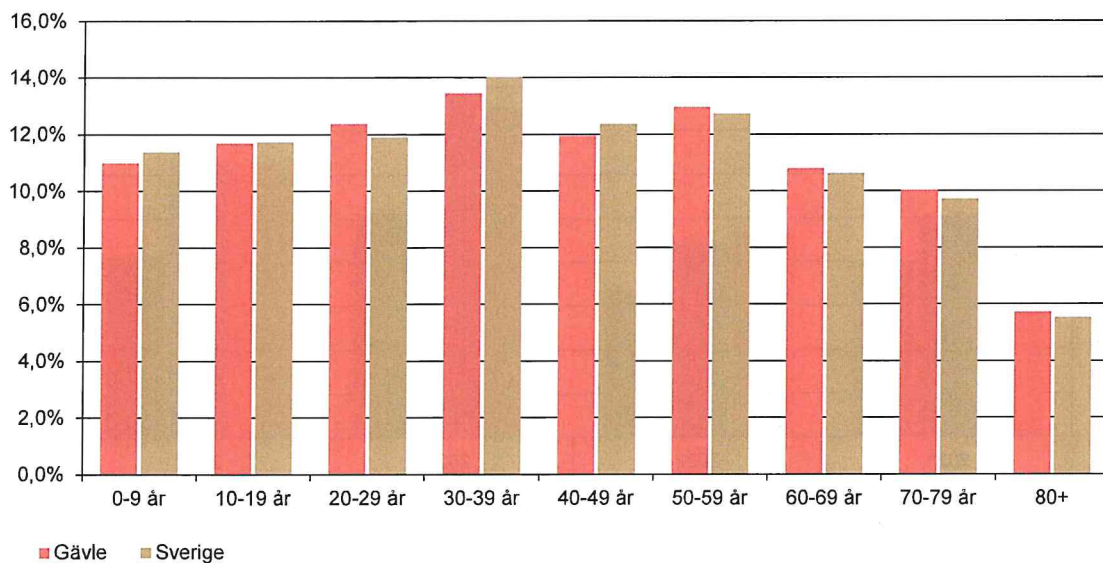
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att åldersfördelningen generellt följer riket i stort men att andelen personer som är mellan 0–9 år, 30–39 år och 40–49 år är något lägre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Gävle är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

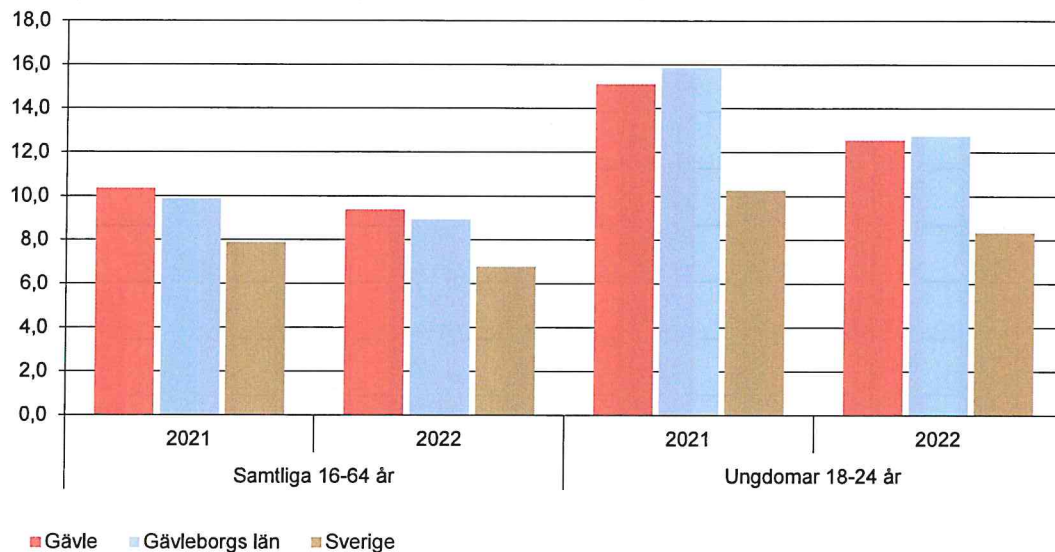
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	167,2	178,2	165,8
25-29 år	265,8	263,6	270,3
30-44 år	356,3	338,4	374,0
45-64 år	424,1	395,3	440,3
65+ år	269,9	257,5	279,1
Totalt 20+ år	332,6	315,7	346,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Gävle till 9,4 % vilket kan jämföras med Gävleborgs län som har en arbetslöshet om 8,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,8%.

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

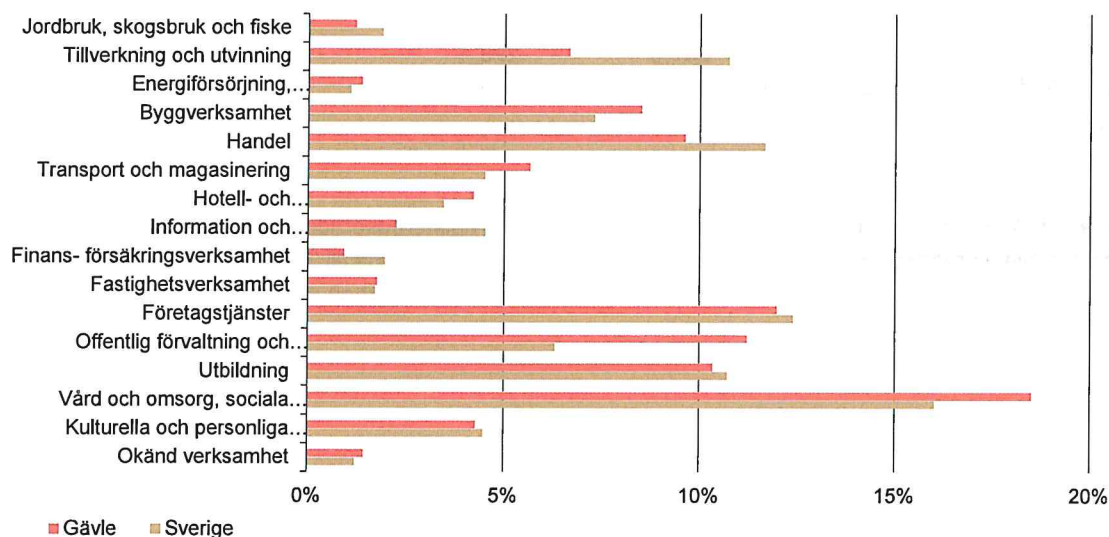


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

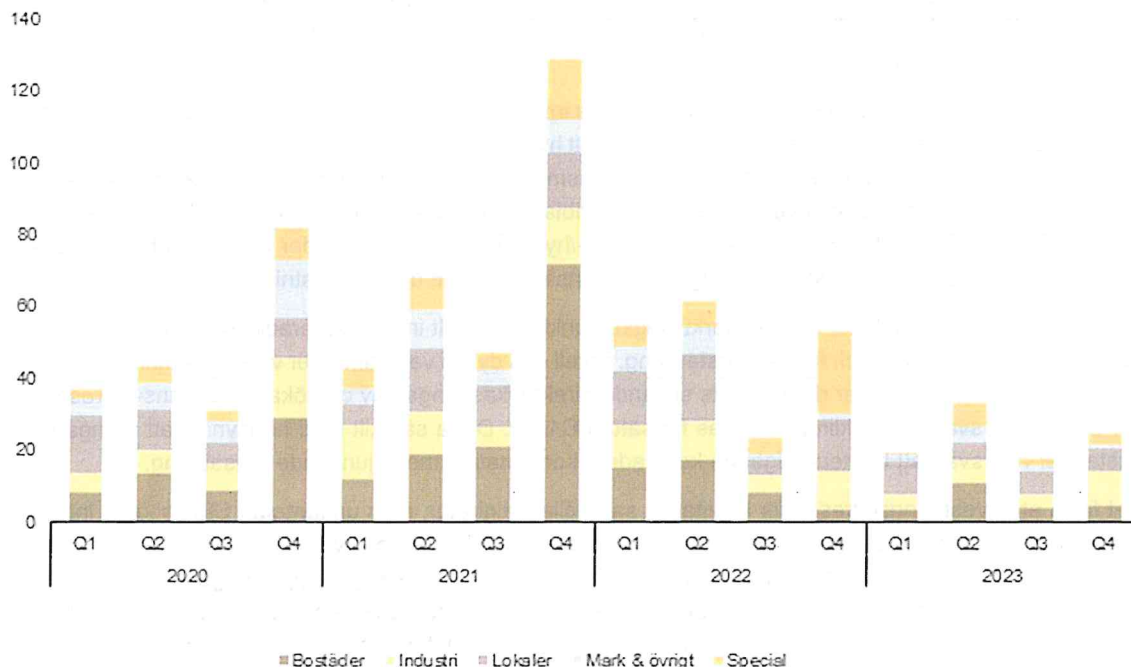
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Gävle på plats 266 i rankingen för 2023, vilket en förbättring med 5 platser jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit exceptionellt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under 2023 noterades en total transaktionsvolym om ca 95 mdkr, en minskning med drygt 50% jämfört med 2022.



Källa: Svefa

Intresset från utländska investerare har ökat och stod 2023 för ca 25% av den totala transaktionsvolymen. Närvaron av utländska investera är dock än större genom tillskjutet kapital hos svenska fastighetsfonder som utgör de klart största köparna på fastighetsmarknaden 2023.

En relativt stor andel av de transaktioner som genomförts har i praktiken varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under inledningen av 2024, med risk för stigande direktavkastningskrav (köpare/säljare har fortsatt inte samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, men det bedöms som sannolikt att transaktionsaktiviteten åter tar fart mot slutet av 2024).

Kreditmarknaden stabiliserades under 2023 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. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i "framkant" kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "näroproducerad" 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 18 månaderna. Med stigande direktavkastningskrav följer sjunkande marknadsvärden, trots relativt höga hyreshöjningar 2023 och 2024 (och förväntan om relativt hög höjning även till 2025). De långsiktiga marknadsförutsättningarna är starka, men under Q1/Q2 bedöms marknaden som avvaktande med risk för stigande direktavkastningskrav. För att realisera försäljningar (som kan vara "tvingande") ses det som mest sannolikt att det är säljarna som måste revidera sin syn på aktuella direktavkastningskrav, och den kortsiktiga marknadsutvecklingen.

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 en tydlig risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav i Q1/Q2.

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. Den svaga utvecklingen väntas fortsätta i Q1/Q2. Detta särskilt med hänsyn till att många hyresgäster har haft svårt att hantera stigande kostnader i kombination med sjunkande omsättning.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget SBB och 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 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för Q1/Q2 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, 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). På projektmarknaden är det fortsatt en del "spekulationsprojekt", d.v.s. projekt som startats utan tecknade hyreskontrakt. Marknaden bedöms i huvudsak som stabil under Q1/Q2, 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.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Gävle avseende obebyggda industrifastigheter har de senaste åren varit relativt god, med upp till ett tiotal försäljningar per år. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt liknande aktivitet till något avvaktande. Köpare har i huvudsak varit lokala aktörer samt egenanvändare och säljare har till stor del varit kommunen.

Värderingsobjektet har ett för verksamheten bra läge invid Flisskärsvarvet med dess stora antal båtplatser etc. I övrigt bedöms läget generellt som ett B/C-läge för industri/industri med inslag av handel.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som något begränsad, men för en nischad aktör med bedöms läget som gott. Sannolik köparkategori bedöms främst vara egenanvändare.

5. 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.

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, standard och hyresgäststruktur. 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 uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Transaktionsvolymen avseende objekt med detaljplanelagd mark som avser Båthall, likt värderingsobjektet, är nästintill obefintlig i närområdet varför en sökning avseende industrifastigheter och industrifastigheter med inslag av handel har gjorts nedan. Båthall med förvaring och försäljning av båtar bedöms vara relativt jämförbart med industrifastigheter.

Det har sedan 2020 totalt skett ett 70-tal lagfarna försäljningar av obebyggda industrifastigheter i Gävle. Ett fyrtiotal av dessa avser nybyggda industriradhus och gallras således bort. Efter övrig gallring med avseende på storlek, värdeår, lokalfördelning, användning och intressegemenskap återstår ett tjugotal objekt.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan cirka 200 och 550 kr/kvm tomtareal, TA.

Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
SKOGMUR 3:14	2023-10-24	Ersbo Park AB	GÄVLE KOMMUN	8 675	334	25 943
SKOGMUR 3:20	2023-05-04	Skogmur 3:1 AB	GÄVLE KOMMUN	6 772	352	19 241
SKOGMUR 3:15	2023-03-10	CBW Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	2 010	400	5 025
SKOGMUR 3:4	2023-02-08	Thomas Christiansson Förvaltning 2 AB	GÄVLE KOMMUN	4 021	399	10 071
SKOGMUR 3:5	2023-02-08	Kovacic Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	3 840	400	9 600
SKOGMUR 3:6	2023-01-18	Sundin Fastigheter i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	2 437	250	9 747
SKOGMUR 3:7	2022-12-13	TJA Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	5 305	370	14 351
SKOGMUR 3:11	2022-10-25	Ersbo Södra Fastighet i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	1 995	400	4 988
SKOGMUR 3:16	2022-10-03	TS Industrihus AB	GÄVLE KOMMUN	2 620	400	6 551
ANDERSBERG 14:37	2022-07-08	Ersbotrean AB	GÄVLE KOMMUN	7 000	596	11 742
SKOGMUR 3:18	2022-06-30	Ersbofyrn AB	GÄVLE KOMMUN	6 181	358	17 271
SKOGMUR 3:10	2022-06-21	Skogmur Fastigheter Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	7 596	345	21 987
SKOGMUR 3:13	2022-06-07	T & T Fastigheter Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	1 668	400	4 169
ANDERSBERG 14:58	2022-03-23	Andersberg Fastighets AB	GÄVLE KOMMUN	4 879	200	24 393
SÖRBY URFJÄLL 36:5	2022-02-08	NP3 Projekt Sörby Urfjäll AB	GÄVLE KOMMUN	4 083	550	7 423
SKOGMUR 3:12	2021-12-09	Redditum Fastigheter AB	GÄVLE KOMMUN	2 468	400	6 169
SKOGMUR 3:19	2021-11-22	Gävle Brynäs 34:2 Fastighets AB	GÄVLE KOMMUN	3 868	382	10 121
SKOGMUR 3:9	2021-09-22	Fastighets AB Ersbohallarna	GÄVLE KOMMUN	5 801	362	16 003
FORSBACKA 13:52	2021-09-16	Kvarnfab AB	Klingberg, Ragnar Axel Theodor	1 250	276	4 530
SKOGMUR 3:8	2021-07-07	Husvagnscenter i Valbo AB	GÄVLE KOMMUN	2 064	250	8 254
SKOGMUR 3:17	2021-06-30	EgenLokal i Gävle AB	GÄVLE KOMMUN	3 037	400	7 592
ANDERSBERG 14:60	2021-06-21	Ersbo mark AB	NP3 Andersberg AB	3 000	228	13 150
ANDERSBERG 14:55	2021-05-26	SÖREN THYR AB	GÄVLE KOMMUN	2 431	200	12 154
FREDRIKSSKANS 15:22	2021-03-24	Gävle Logistikfastighet AB	GÄVLE KOMMUN	3 025	200	15 126
SÖRBY URFJÄLL 24:4	2021-01-20	Newfoundland Invest AB	KB SÖRBY 24:3 GÄVLE	5 000	549	9 115
STIGSLUND 59:3	2020-12-15	Äström & Falk Fastighet AB	PÖLSHÖJDEN FASTIGHET AB	455	287	1 587
FREDRIKSSKANS 16:6	2020-08-05	Gävle Hamn AB	GÄVLE KOMMUN	7 455	200	37 277
Medel				4 035	351	12 355

De flesta av försäljningarna har skett i områden som generellt är bättre än värderingsobjektet i mer etablerade industriområden såsom exempelvis Ersbo. Värderingsobjektet har ett för tillänt verkksamhet enligt plan ett relativt bra läge, dock bedöms läget generellt sämre än jämförelseobjekten. Den specifika användningen i planen bedöms generellt sämre än för jämförelseobjekten då den begränsar eventuella alternativa användningsområden.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den nedre delen av det ovan redovisade prisintervallet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan cirka 150 – 250 kr/kvm TA, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 480 000 – 800 000 kronor.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden

cirka 480 000 – 800 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-03-01 till:

650 000 kr

Sexhundrafemtio tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal: cirka 200 kr/kvm TA

Gävle, 2024-03-08

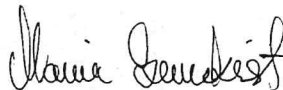


AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Mikael Jonsson
Fastighetsekonom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Maria Sundkvist
Fastighetsekonom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|--------|---|
| Bilaga | Foton |
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÄVLE HOLMSUND 3:17	2023-07-04	2023-06-30 08:39	2024-03-01
Nyckel: 210203862			
UUID: 64c08ff5-12a4-4c23-b201-f9053f8686e7			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6729103.9	620877.2

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 196 kvm	3 196 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338	1/1	1968-11-13	68/412
GÄVLE KOMMUN			
EKONOMI			
801 84 GÄVLE			
Köp: 1965-11-22 Andel: 1/1			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/11613			

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER	
Fastigheten är gravationsfri.	

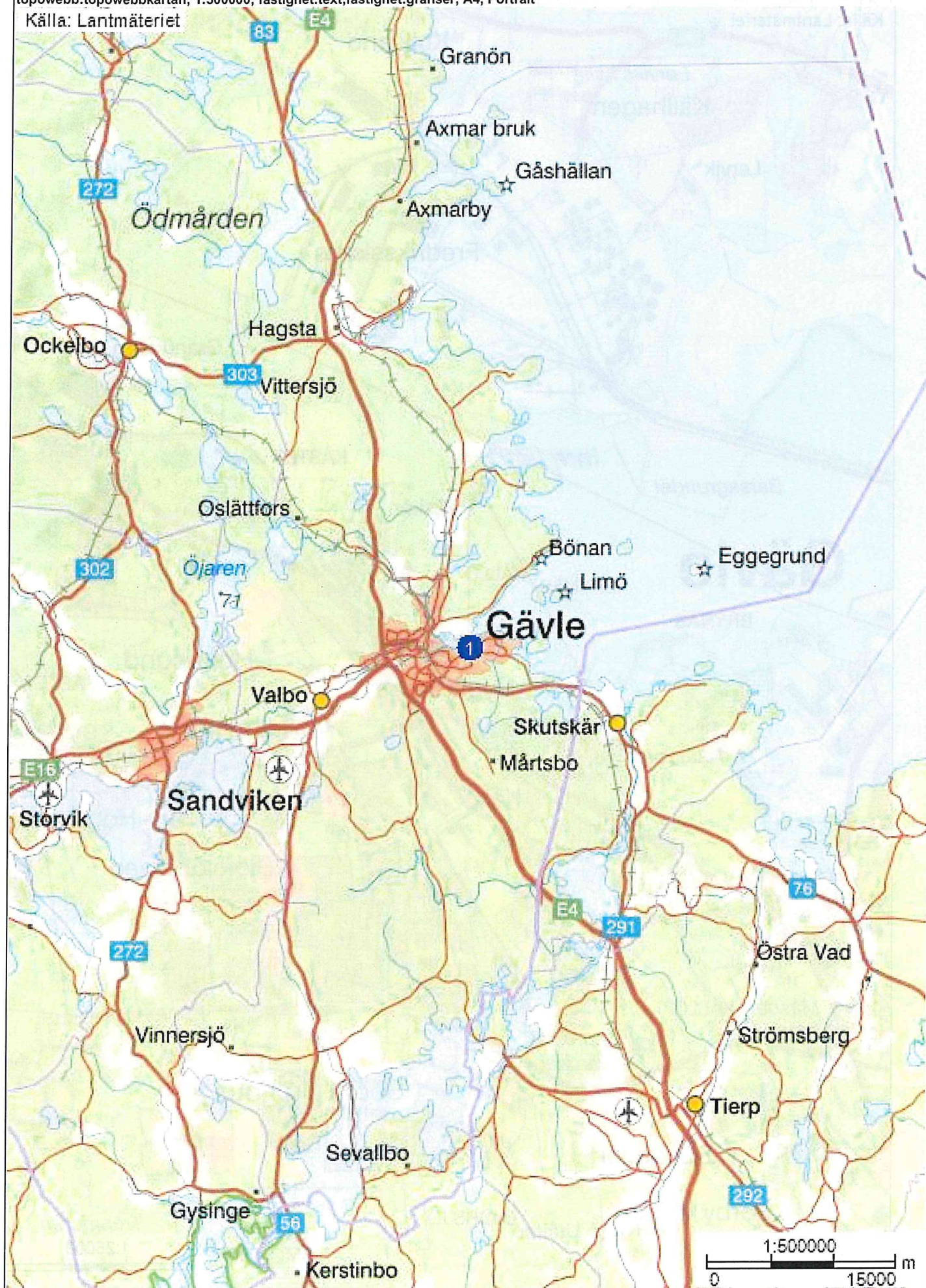
RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Förmån	Officialservitut	2023-06-28	2180K-2023/42.1

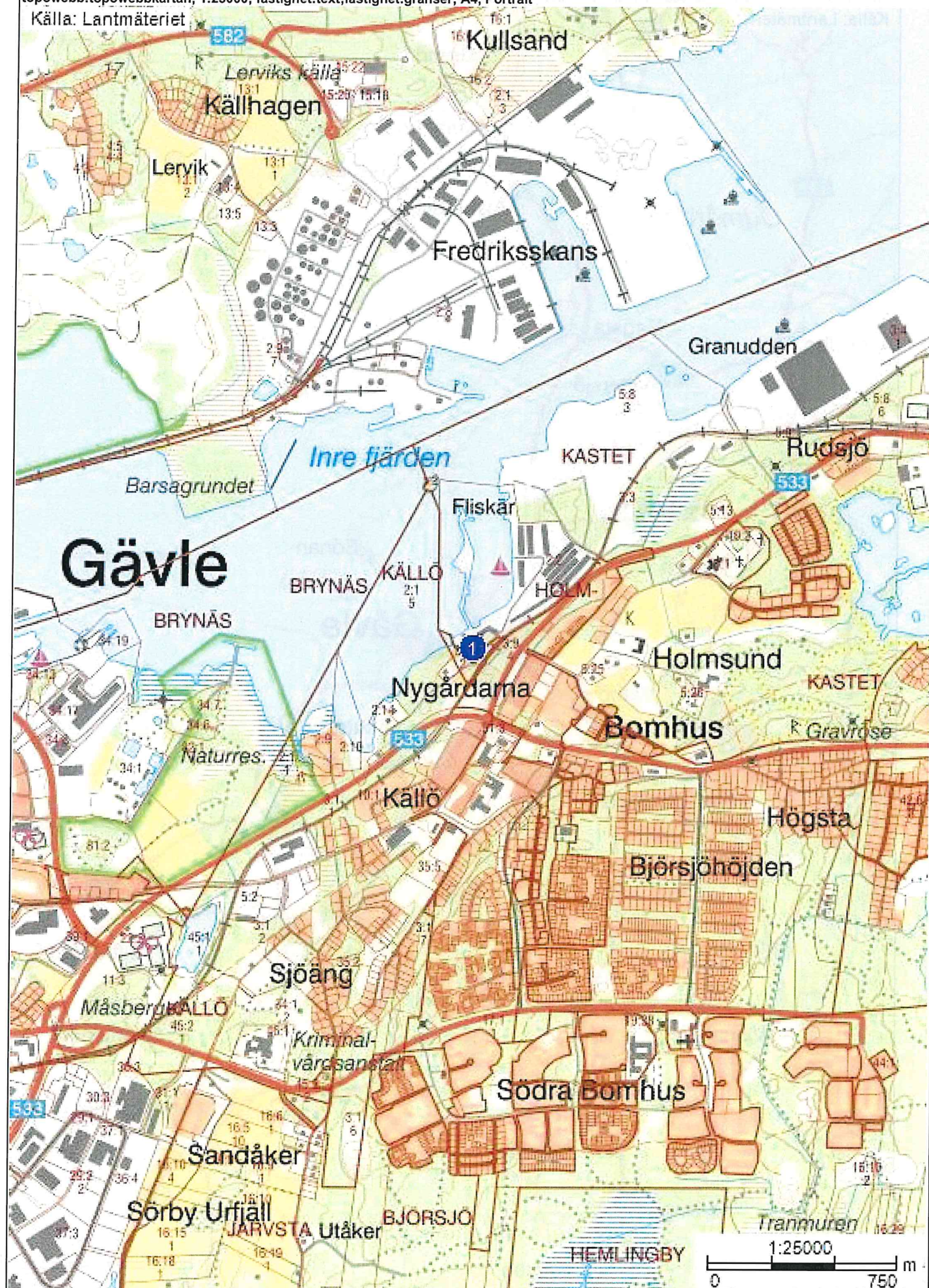
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: Del av Holmsund 3:9 m.fl. sydväst om Fliskärsvarvet gällande	2022-08-24	2180K-P2022/18
	Laga kraft: 2022-09-23	
	Genomf. start: 2022-09-24	
	Genomf. slut: 2027-09-23	
	Registrerad: 2022-10-05	
	Senast ajourföring: 2023-06-28	
detaljplan: FLISKÄRSVARVET gällande	2010-09-29	2180K-25670
	Laga kraft: 2010-10-26	
	Genomf. start: 2010-10-27	
	Genomf. slut: 2020-10-26	
	Registrerad: 2010-11-23	
	Senast ajourföring: 2023-06-28	

TAXERINGSINFORMATON	
Taxeringsenhet	
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411)	
Ej taxerad, preliminär klassificering	

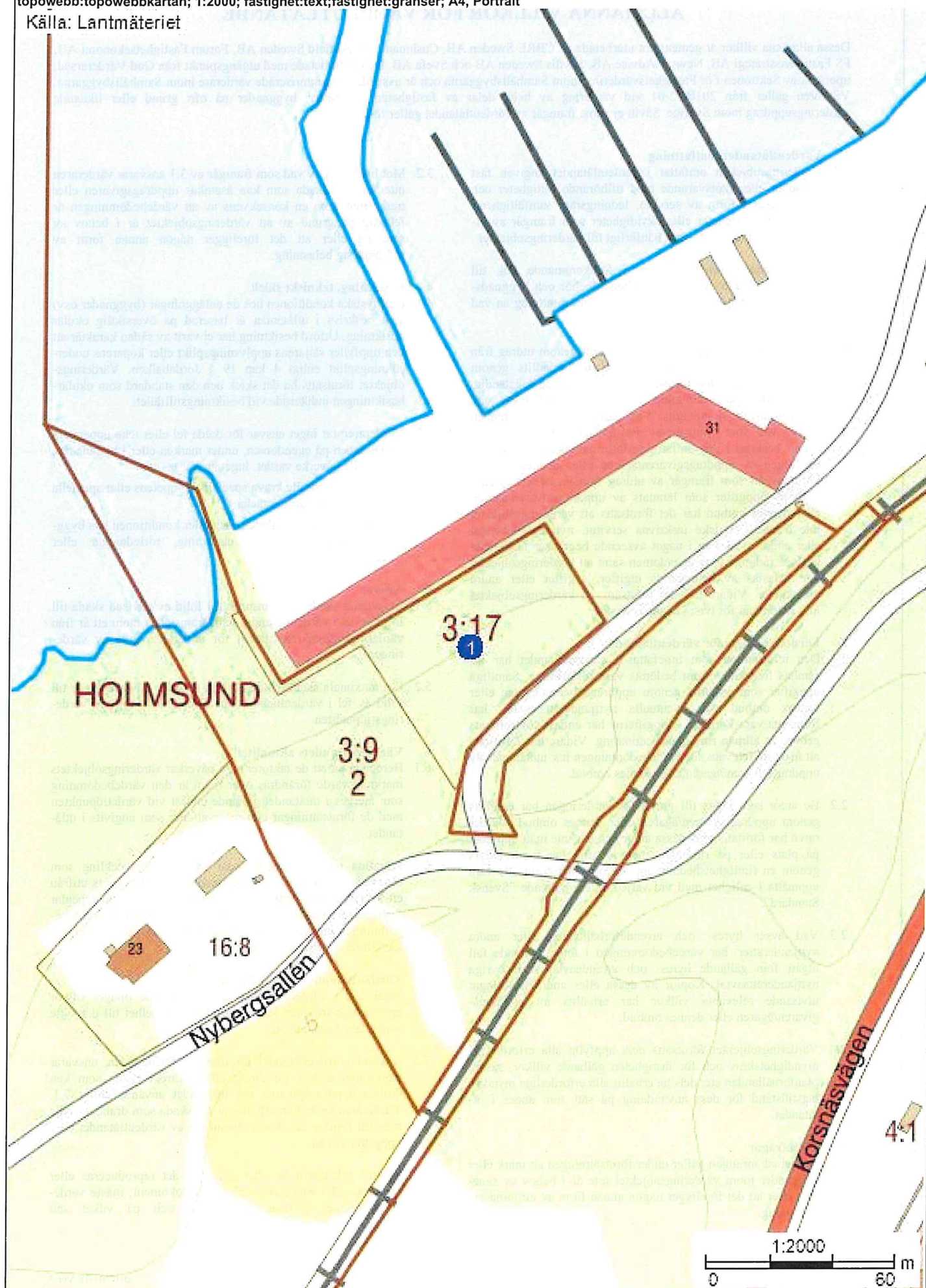
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2023-06-28	2180K-2023/42

URSPRUNG	
GÄVLE HOLMSUND 3:9	





Källa: Lantmäteriet



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 värdeutlåtande

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

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



