

## Värdebedömning av fastigheterna Gävle Väster 7:1 och 7:9

### Uppdraget

Gävle kommun har genom Karin Theuer, Mark- och exploateringsstrateg, lämnat uppdrag till undertecknad att värdera fastigheterna Väster 7:1 och 7:9 i Gävle.

### Bakgrund

Fastigheterna Väster 7:1 och 7:9 berörs av planerna för en ny tågstation "Gävle Västra". Kommunen önskar därför förvärva fastigheterna. Som jag förstått förvärssituationen är den att jämföra med ett tvångsförvärv vilket innebär att expropriationslagens ersättningsregler är tillämpliga.

### Värderingsobjektet

#### *Ägar- och inskrivningsuppgifter*

Lagfaren ägare till båda fastigheterna är Trond Bygg Holding AB.

Fastigheterna är var och en intecknad till ett belopp av 500 000 kr.

För rättigheter i övrigt se bifogade registerutdrag, se bilagorna 1 och 2.

#### *Beskrivning*

Fastigheterna är i dag obebyggda och skogbeväxta. Arealerna uppgår till 756 kvm för Väster 7:1 och 3 008 kvm för 7:9, totalt 3 764 kvm.

Området är väl exponerat mot Skånbergsleden och Lexevägen.

#### *Planförhållanden*

Fastigheterna ligger inom område med stadsplan fastställd 1987-08-11. Marken anges för handelsändamål, dock ej livsmedel. Maximal byggyta är 50 % av tomtytan. Fastigheten Väster 7:9 genomkorsas av ett u-område vilket sannolikt försvårar ett maximalt utnyttjande av tomten.

Omkring år 2017 fanns långt gångna planer på att ändra detaljplanen till att avse bostadsbebyggelse. Någon ny detaljplan vann dock inte laga kraft.

Det kan noteras att fastighetsägaren har presenterat ett förslag till bebyggelse inom objektet som innebär att i stort sett samma byggnadsvolym som enligt nuvarande detaljplan uppförs men i två plan. Föreslagna byggnader innehåller i vart fall delvis kontor. Ett genomförande av förslaget skulle kräva en planändring.

### Värderingsförutsättningar

Värdetidpunkt är september 2021.

Vid värderingen bortses från planer på att förändra tillåten markanvändning. Med andra ord förutsätts i värderingen att gällande stadsplan hade kunnat genomföras.

### Värdebedömning

Värdebedömningen utgår som anges ovan från att gällande detaljplan skulle kunna utnyttjas. Detta innebär att byggnader för olika typer av handel skulle kunna uppföras. Eftersom inte livsmedel tillåts kan man tänka sig annan typ av detaljhandel så som sport, fritid, leksaker, inredning eller liknande varor, eventuellt i form av ”outlet”. Med tanke på områdets storlek och utformning ligger det närmast till hands med en mindre byggnad inom Väster 7:1 och en eller två inom Väster 7:9. Ett maximalt utnyttjande innebär cirka 375 kvm BTA inom Väster 7:1 och 1 500 kvm inom Väster 7:9.

Området är väl exponerat och lätt att nå med bil, kollektivtrafik och även med cykel. En nackdel är sannolikt den begränsade volymen som gör det svårt att utveckla ett mera diversifierat handelsområde.

Ortsprismaterial avseende mark för mindre handelsetableringar för annat än livsmedel saknas. Däremot finns ett antal försäljningar av handelstomter inom området Södra Hemlingby. Prisnivån har där legat mellan 2 000 och 2 500 kr per kvm BTA. Vid jämförelse med värderingsobjektet kan noteras några saker:

- Södra Hemlingby är ett stort handelsområde vilket ger en klustereffekt. Många slag av butiker inom ett begränsat område drar till sig kunder.
- Inom värderingsobjektet ryms påtagligt mindre parkeringsyta i förhållande till byggrättens omfattning jämfört med Södra Hemlingby.
- Om man ser till taxeringsvärdenivån vid kommande taxering (FFT 2022) kan noteras en markvärdenivå för lokaler inom södra Hemlingby på 1 600 kr/kvm BTA medan området där värderingsobjektet ligger ges en nivå på 1 100 kr/kvm. Jämförelsen är inte helt rättvisande eftersom nivån för Södra Hemlingby i praktiken speglar lokaler för handel medan nivån i värderingsobjektets område speglar lokaler mera allmänt och troligen med tyngdpunkt på kontor. Min bedömning är därför att värdenivån för specifikt handelslokaler är något högre än nämnda 1 100 kr/kvm även i det området men dock betydligt lägre än i Södra Hemlingby.

Utifrån ovanstående uppskattar jag byggrättens marknadsvärde till 1 800 kr/kvm BTA. Detta applicerat på en volym på 1 875 kvm BTA ger 3 375 000 kr vilket avrundas till

**3 400 000 kr**

**Kommentar**

Min bedömning är att markvärdet totalt sett efter en planändring för att genomföra fastighetsägarens förslag skulle ligga på samma nivå som enligt dagens detaljplan eftersom volymen BTA är oförändrad. Möjligen skulle en mera flexibel användningsmöjlighet vara positiv. Dessutom frigörs en större markyta eftersom byggnadsytan på marken blir mindre vilket är positivt i sig samt underlättar att placera byggnaderna med hänsyn till detaljplanens u-område. Å andra sidan måste fastighetsägaren sannolikt bekosta planändringen.



Anders Sjöberg

**Bilagor**

1. Registerutdrag Väster 7:1
2. Registerutdrag Väster 7:9



### Fastighet

<b>Beteckning</b> Gävle Väster 7:1	<b>UUID:</b> 909a6a7d-228e-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1990-08-09
<b>Nyckel:</b> 210024687	<b>Län- och kommunkod</b> 2180	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2012-05-24
<b>Distrikt</b> Gävle Heliga Trefaldighet	<b>Distriktskod</b> 316014	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2021-09-22

### Läge, karta

<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6729263.8	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 615896.6
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

### Areal

<b>Område</b> Totalt	<b>Totalareal</b> 756 kvm	<b>Därav landareal</b> 756 kvm	<b>Därav vattenareal</b>
-------------------------	------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

### Lagfart

<b>Ägare</b> 556668-2836	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2006-06-13	<b>Akt</b> 06/13706
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Trond Bygg Holding AB

Atlasgatan 8  
802 86 Gävle

Köp (även transportköp): 2006-02-16  
Köpeskillning: 189.000 SEK, avser även annan fastighet.

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 500.000 SEK

<b>Nr</b> 1	<b>Status</b> Skriftligt pantbrev	<b>Belopp</b> 500.000 SEK	<b>Inskrivningsdag</b> 2011-02-09	<b>Akt</b> 11/2651
----------------	--------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	-----------------------

Innehavare: 12/10404 Ab Karl Hedin  
Bygghandel Fagerstavägen 49 73733  
Fagersta

### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Va	Förmån	Officialservitut	21-90:597.2

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Blåsåsens kontorsområde, Väster 7:1 mfl	1987-08-11	21-P87:34
	Genomf. slut: 1992-06-30	2180

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

248811-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde
Taxeringsår		
2019	491.000 SEK	491.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556668-2836 Trond Bygg Holding AB Atlasgatan 8 802 86 Gävle	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

#### Värderingsenhet lokalmark 055478443.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
491.000 SEK	2180010
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
378 kvm	1.300 SEK/kvm

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Gävle Väster GA:2

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring	1919-05-19	
Avsöndring KB	1919-05-19	21-HIL-AVS280
Fastighetsreglering	1990-08-09	21-90:597

### Ursprung

Gävle Väster 5:1

**Tidigare Beteckning**

**Beteckning**

X-Hille Sätra 2:15

X-Gävle Stg 1326

**Omregistreringsdatum Akt**

1924-10-25

2180-2240

1979-05-01

21-79:128

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63



038 Allmän+Taxering 2021-09-23

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Gävle Väster 7:9	<b>UUID:</b> 909a6a7f-877d-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1990-08-09
<b>Nyckel:</b> 210182256	<b>Län- och kommunkod</b> 2180	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2019-09-09
<b>Distrikt</b> Gävle Heliga Trefaldighet	<b>Distriktskod</b> 316014	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2021-09-22

**Läge, karta**

<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6729219.8	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 615900.2
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	3 008 kvm	3 008 kvm	

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 556668-2836 Trond Bygg Holding AB Atlasgatan 8 802 86 Gävle	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2006-06-13	<b>Akt</b> 06/13706
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Köp (även transportköp): 2006-02-16  
Köpeskilling: 189.000 SEK, avser även annan fastighet.

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 500.000 SEK

<b>Nr</b> 2	<b>Status</b> Skriftligt pantbrev	<b>Belopp</b> 500.000 SEK	<b>Inskrivningsdag</b> 2011-02-09	<b>Akt</b> 11/2649
----------------	--------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	-----------------------

Innehavare: 12/10401 Ab Karl Hedin  
Bygghandel Fagerstavägen 49 73733  
Fagersta



### Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut avloppsledning mm	1919-01-27	19/13

### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Va	Last	Officialservitut	21-90:597.2
Va	Last	Officialservitut	21-90:597.3
Väg	Last	Officialservitut	21-90:597.4

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Blåsåsens kontorsområde, Väster 7:1 mfl	1987-08-11 Genomf. slut: 1992-06-30	21-P87:34 2180

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Industrienhet, tomtmark (411)  
252810-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde
Taxeringsår	902.000 SEK	902.000 SEK
2019		

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556668-2836 Trond Bygg Holding AB Atlasgatan 8 802 86 Gävle	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

#### Värderingsenhet industrimark 023146443.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Riktvärde tomtareal
902.000 SEK	2180002	300 SEK/kvm
Tomtareal	Byggrätt ovan mark	
3 008 kvm		

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Gävle Väster GA:2



### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder  
Avstyckning Fastighetsreglering

Datum  
1990-08-09

Akt  
21-90:597

### Ursprung

Gävle Väster 4:8

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet  
Kontorbeteckning:  
Härnösand  
Telefon: 0771-63 63 63