

# Kortfattat PM

## avseende marknadsvärde för Ångebyn 1:9 i Ånge kommun

<i>Syfte/uppdrag</i>	Joakim Persson VD ÅFA har genom Mattias Robertsson Bly erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av Ångebyn 1:9 i Ånge kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 21-06-18.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdeutlåtandet syftar till att grovt bedöma marknadsvärdet av fastigheten Ångebyn 1:9. Värderingen redovisas på ett kortfattat sätt. Exempelvis ingår inte byggnadsbeskrivningar eller Orts- och marknadsbeskrivningar. Utlåtandet skall ligga till grund för interna bedömningar i kommunen.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Värderingsobjektet förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden och ej vara i behov av marksanering i den fortsatta värdebedömningen.</p> <p>Värdebedömningen avser exklusive gatubyggnadskostnader och exklusive VA-avgift.</p>
<i>Fastighetstyp</i>	Kulturbyggnad.
<i>Värderingsobjekt</i>	Ånge 1:9 i Ånge kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2021-06-18.
<i>Besiktning</i>	Ingen besiktning av beståndet har gjorts.
<i>Taxeringsvärde</i>	Gällande taxeringsvärde 0 kr.
<i>Hyror</i>	<i>Värderingsobjektet har inga aktuella hyror</i>
<i>Kassaflödesanalys</i>	Ingen kassaflödesanalys går att göra då det inte finns bra intäkts historia

## VÄRDEBEDÄMNING

### *Värderingsmetod*

**Ortsprismetoden.** Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man gör en exploateringskalkyl för att stämna av rimligheten i bedömningarna. I detta fall bedöms dock enbart byggrättsvärdet med hjälp av ortsprismetoden.

### *Marknadsanalys*

#### *Allmänt bostäder*

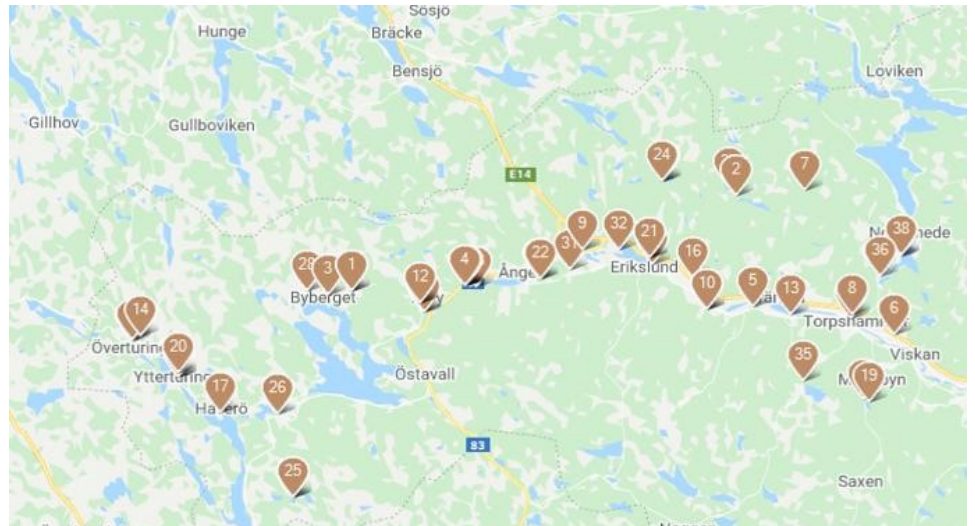
Under det senaste året har bostadspriserna haft en positiv utveckling. Marknaden för nyproducerade bostäder har förbättrats och antalet försäljningar av nyproducerade bostadsrätter ökade under 2019 och bostadsbyggandet stabiliserades efter att ha minskat kraftigt under 2018. Dock råder stora regionala skillnader; i Stockholmsregionen har byggtakten planat ut, Göteborgsregionen har en fortsatt hög bostadsproduktion medan Malmö har en tydlig inbromsning.

### *Ånge*

Ånge kommun ligger mellan Östersund och Sundsvall och har drygt 9 300 invånare. Befolkningsutvecklingen har under de senaste 20 åren varit kraftigt negativ. Endast 2015 och 2016 var befolkningsutvecklingen något positiv. Takten i befolkningen minskar med just nu är ca 1 % per år på rullande 12 månader. Nybyggnationerna av bostäder har varit väldigt begränsad. Enstaka villor och fritidshus har byggts men inga flerfamiljshus. Vakansgraden i kommunens hyresbestånd bedöms till ca 10%.

## VÄRDEBEDÖMNING

Transaktioner av småhusmark (typkod 210 småhusenhet, 211 småhusenhet tomtmark fritidshus, 212 småhusenhet tomtmark för okänt ändamål) under de senaste 3 åren har studerats. Totalt noteras 39 transaktioner varav 14 st gallras bort då de avser gåva/arv. Av de återstående 24 transaktioner som återstår är den genomsnittliga tomtarealen 2 789 kvm. Medelpriset är 115 750 kr vilket motsvarar 41,6 kr/kvm.



Studerade genomförda transaktioner av mark avseende kommersiellt ändamål under de senaste 3 åren finner man 12 transaktioner. Det genomsnittliga priset per kvm är 29 kr/kvm.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av värderingsobjekten som listas i bilaga bedöms vid värdetidpunkten 21-06-18 till:

**Etthundra femtio tusen kronor**

**[150 000 kr]**