

Värdeutlåtande

Värdering av exploateringsmark inom  
fastigheten Ånge Fränsta 6:1, del av

Svefa AB, Storgatan 39 831 33 Östersund  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

The logo for Svefa AB, featuring the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font. The text is contained within a white, irregular, hand-drawn rectangular border that is slightly tilted and has a jagged, sketchy appearance. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, overlapping the yellow wavy lines.

**SVEFA**

## Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Värderingsobjekt	4
3.	Marknadsanalys	7
4.	Värderingsmetodik	15
5.	Värdering	16
6.	Slutsatser	18

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av blivande byggrätt för bostäder i form av småhus- och radhusbebyggelse inom del av fastigheten Ånge Fränsta 6:1.

## Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ånge Kommun, genom Catharina Norberg.

## 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 förvärv.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-11-10.

## 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.

## Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("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 känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts (gäller även då privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmän platsmark). Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän platsmark ingår, det vill säga att de inte kommer att belasta köparen-/arna av marken. (ingår normalt i jämförelseköpen). Det bedömda värdet förutsätter dock att kostnader för gator/vägar och dylikt inom kvartersmark kommer belasta köparen-/arna av marken.

Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet. (ingår normalt inte i jämförelseköpen)

## Särskilda förutsättningar

I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas blivande byggrätt inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att detaljplan med stor sannolikhet kommer att antas och vinna lagakraft inom 2 år. I dagsläget saknas dock lagakraftvunnen detaljplan för den i värderingen avsedda bebyggelsen.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning eller närhet till järnvägsspår (bullerskydd) (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

I värdebedömningen beaktas inte eventuella extraordinära grundläggingskostnader och att parkering löses med markparkering.

I värdebedömningen förutsätts att berörd del av Fränsta 6:1 omfattar ett område om ca 8 hektar (ha).

I värderingen förutsätts att tomtstorleken är mellan 1 250 – 2 500 kvm med en byggrätt om max ca 200 kvm BTA inkl. komplementbyggnad för småhusen och ca 500 – 1 000 kvm för radhusen samt en byggrätt om max ca 140 kvm BTA inkl. komplementbyggnad.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har ej utförts av Svefa. Uppdragsgivaren har försett undertecknad med handlingar och uppgifter avseende objektet. Därtill har även offentliga källor använts:

- Illustration över planerade tomter
- Fastighetsregistret
- Fastighetstaxeringsregistret

Utöver ovan har Svefas ortsprisystem (Real Estate) studerats.

## 2. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Värderingsobjektet utgörs av ett område om ca 8 hektar inom fastigheten Fränsta 6:1. Inom området ska det planläggas för ca 10st småhustomter samt ca 6st radhustomter.

## Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Torps församling.

## Läge

Värderingsobjektet är beläget i Fränsta cirka 25 minuter öster om Ånge. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av blandad bebyggelse, idrottsanläggning, skola och vårdboende. Service finns närmast i centrala Fränsta och Ånge. Allmänna kommunikationer finns i form av lokal busstrafik. Större trafikleder (E14) finns på några hundra meters avstånd.

## 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 översvämnning av vattendrag de närmaste 100 åren.

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:

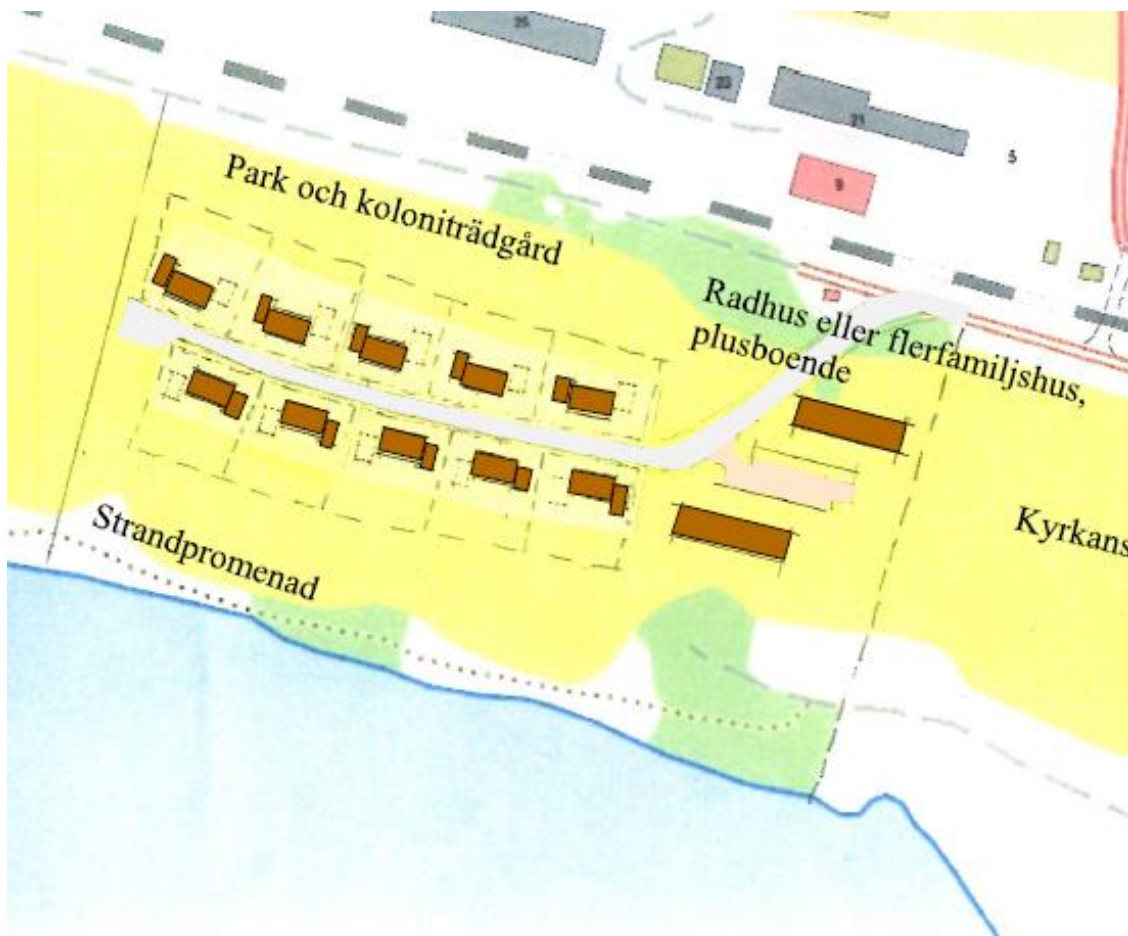
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

### Planförhållande

Enligt uppdragsgivaren ska en detaljplan upprättas inom två år med syfte att möjliggöra 10 + 6 nya tomter för småhus respektive radhus inom värderingsobjektet. Bilden nedan visar preliminär tomtindelning.

I värderingen förutsätts att tomtstorleken är mellan 1 250 – 2 500 kvm med en byggrätt om max ca 200 kvm BTA inkl. komplementbyggnad för småhusen och ca 500 – 1 000 kvm för radhusen samt en byggrätt om max ca 140 kvm BTA inkl. komplementbyggnad.



## 3. Marknadsanalys

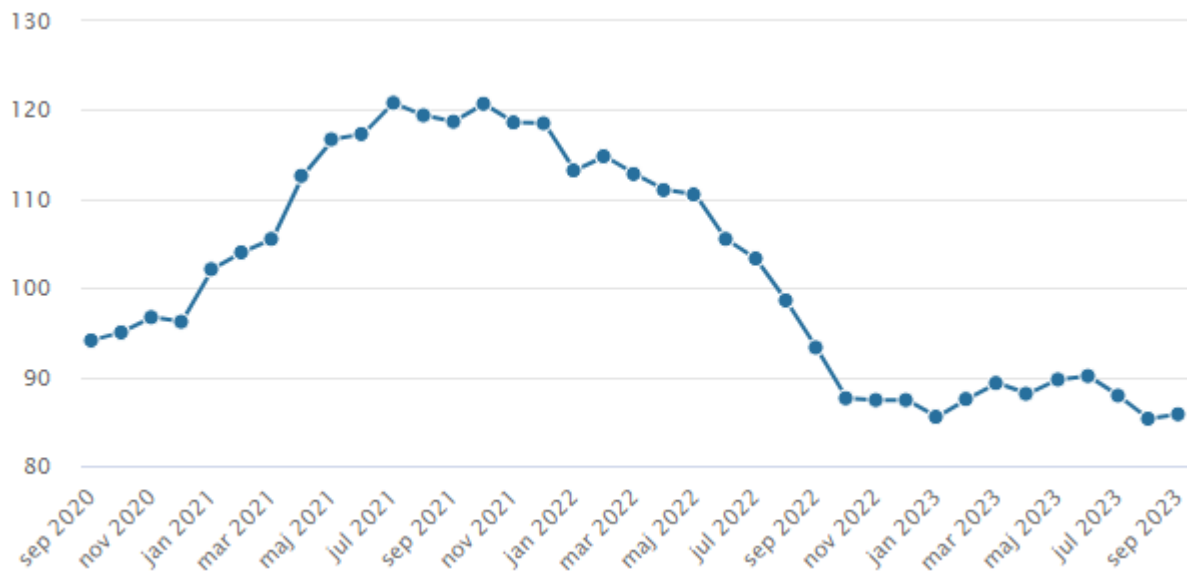
### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025 för att stabiliseras under 2026/2027.

BNP noterade en relativt stark utveckling om 0,8% i Q1, men tappade 1,0% i Q2 (jämfört med 2022). Den negativa utvecklingen kan i huvudsak förklaras av minskad konsumtion och investeringar (där hög inflation och stigande kapitalkostnader är viktiga parametrar) samt minskad export.

Konjunkturbarometern indikerar viss stabilisering under 2023, men samtliga indikatorer utom tillverkningsindustri visar fortfarande "svagt" eller "mycket svagt", och hushållen är negativa till såväl egen ekonomi som svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Prognosen för 2023 är att BNP faller >1,0%, för att därefter ligga kring +/- 0% 2024 och +2,0% 2025. Den väntade återhämtningen är emellertid osäker, och förutsätter t.ex. att inflationen faller tillbaka till en mer "rimlig" nivå. En viktig parameter är hur hushållen reagerar på urholkad köpkraft orsakad av hög inflation och stigande räntor, och en svagare arbetsmarknad.

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 7,5% i aug-23, i huvudsak p.g.a. sjunkande energipriser. Trots den positiva utvecklingen anser Riksbanken det motiverat med en restriktiv penningpolitik. I sept-23 höjdes styrräntan med 25 punkter till 4,0%, och prognosen indikerar +10–25 punkter även i dec-23. KPIF (d.v.s. KPI med fast ränta) väntas stabiliseras kring 2,0% under 2025/2026. Penningpolitiken väntas vara fortsatt relativt restriktiv under 2024/2025. En första sänkning av styrräntan är sannolikt att vänta under Q3/Q4 2024, för att nå en nivå kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden hittills varit motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,4%, 16–65 år, aug-23). Den positiva utvecklingen har varit särskilt tydlig i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland. Arbetslösheten minskade i Q2, men väntas öka under Q3/Q4, främst inom det privata näringslivet (t.ex. har antalet varsel ökat, inte minst inom bygg-/fastighetssektorn). Lågkonjunkturer medför stor osäkerhet för 2023/2024, men en svag ökning av arbetslösheten är

att vänta. Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – bedöms 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, men antalet 65+ år väntas öka med ca 11% och 85+ med ca 41%.

De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (budgetpropositionen omfattar ca 30 mdkr i ofinansierade åtgärder inom offentlig sektor under 2024). På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning som sannolikt kommer att kräva en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

## Kommunfakta - Ånge

### Befolkning

Befolkningen i Ånge uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 9 143 invånare, en minskning med -1,0% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -27 invånare inom kommunen.

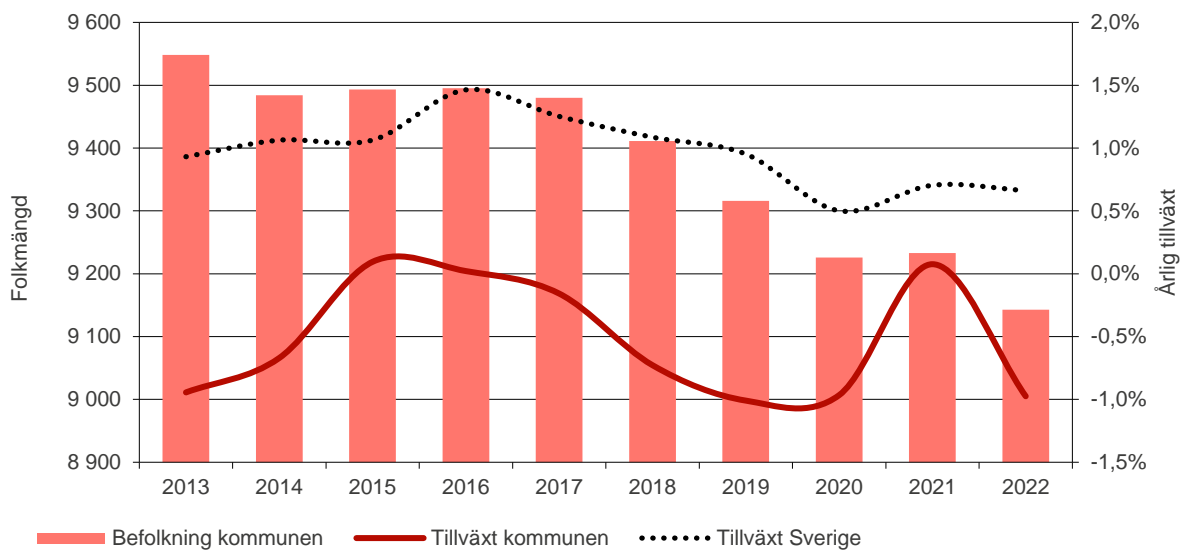
Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Ånge	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	9 548	9 484	9 493	9 495	9 480	9 411	9 316	9 226	9 233	9 143
Befolkning 20-64 år	5 157	5 135	5 111	5 107	5 066	4 981	4 947	4 881	4 817	4 726
Tillväxt kommunen	-0,9%	-0,7%	0,1%	0,0%	-0,2%	-0,7%	-1,0%	-1,0%	0,1%	-1,0%
Tillväxt 20-64 år	-0,7%	-0,4%	-0,5%	-0,1%	-0,8%	-1,7%	-0,7%	-1,3%	-1,3%	-1,9%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB



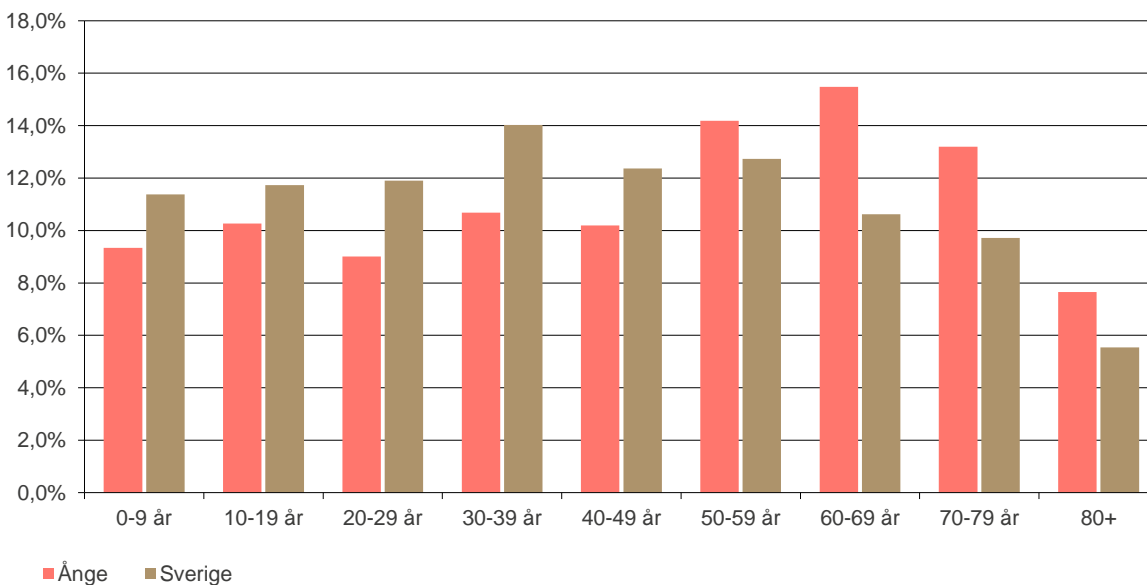
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Ånge är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

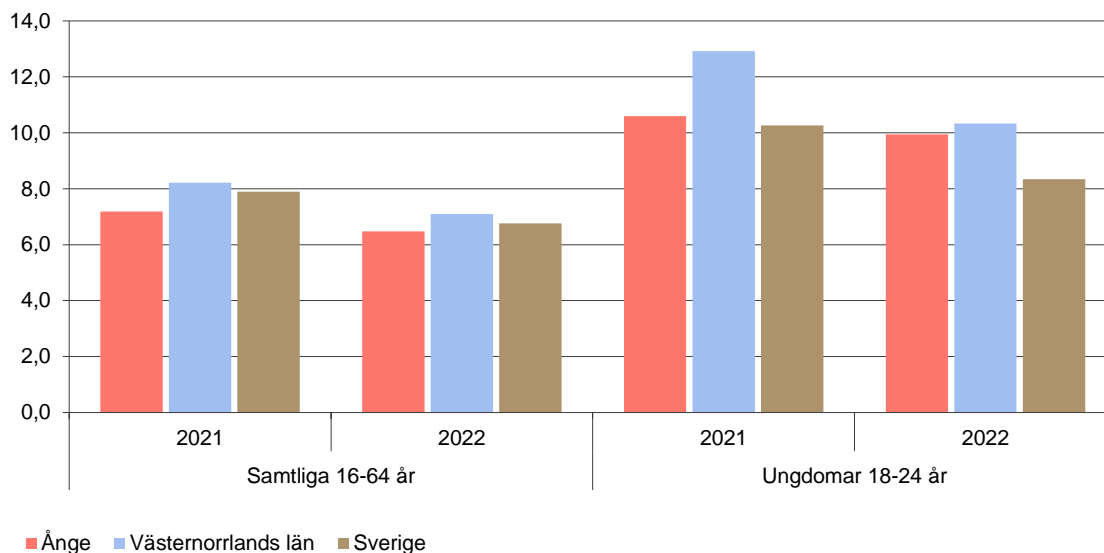
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	186,3	183,2	165,8
25-29 år	277,0	269,8	270,3
30-44 år	320,1	346,8	374,0
45-64 år	363,3	406,7	440,3
65+ år	246,7	262,4	279,1
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>299,5</b>	<b>324,3</b>	<b>346,1</b>

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 Ånge till 6,5 % vilket kan jämföras med Västernorrlands län som har en arbetslöshet om 7,1 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,8%.

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

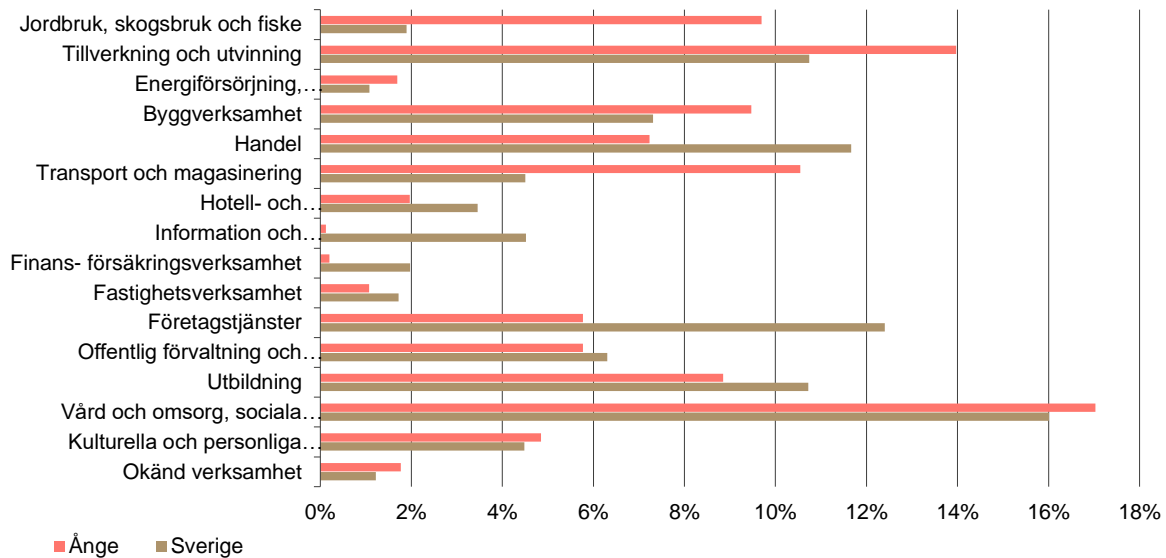


Källa: Arbetsförmedlingen

### Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

## Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

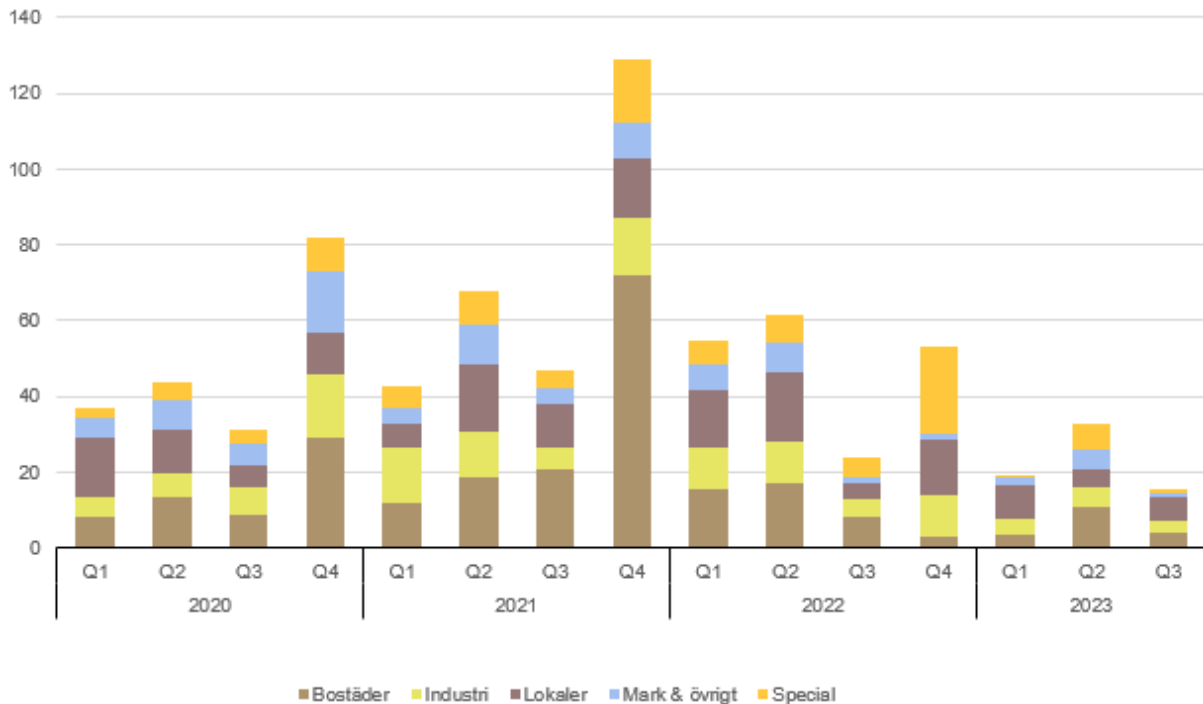
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Ånge på plats 216 i rankingen för 2022, vilket är en förbättring med 48 platser jämfört med föregående år.

## 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 extraordinärt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under Q1-Q3 noterades endast transaktioner till ett marknadsvärde om ca 67 mdkr, varav ca 16 mdkr i Q3 (en historiskt låg nivå).



Källa: Svefa

Transaktionsaktiviteten har i huvudsak varit fokuserad till Stockholm, och då i huvudsak kommersiella fastigheter. Intresset från utländska investerare har ökat, och stod för ca 40% i Q3 (att jämföra med ca 10% i Q1/Q2).

Det kan noteras att en relativt stor andel av de transaktioner som genomförts i praktiken har 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 2023, och in i 2024 (och en stor andel av de transaktioner som genomförs sker sannolikt i syfte att stärka det säljande bolagets finansiella soliditet). Det kvarstår risk för stigande direktavkastningskrav, men osäkerheten är relativt stor.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023, men stora utmaningar kvarstår och fortsatt relativt stor osäkerhet kring utvecklingen 2023/2024. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare 10–25 punkter under 2023, och med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital (vilket kan motivera ett ökat fokus på "högavkastande" fastigheter). De stora regionala/nationella aktörerna har fortsatt relativt goda förutsättningar att erhålla kapital (om än till sämre villkor), men för lokala aktörer kan det idag vara svårt att erhålla kapital till såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd.

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 någon typ av "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 kan det nu noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har tydligt påverkats av stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader i kombination med en svag marknad "mot kund" (hyres-/bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter (moderna lokaler i CBD och A-läge) är fortsatt intressanta, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrat" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i samband med lågkonjunktur, och ett ökat fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal. Vakans-/hyresrisken bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (klustereffekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk.

Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter (undantaget SBB har det emellertid varit låg transaktionsaktivitet 2023). Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg. Med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav, och den politiska risken har ökat vilket tyder på en låg transaktionsaktivitet under 2023/2024 (särskilt vad gäller utförsäljningar från offentlig sektor).

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling. Investerares fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

På projektmarknaden finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023/2024. Stigande kapitalkostnader och fortsatt relativt höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, har medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). En prisjustering har noterats under 2022/2023 (beroende på objektsspecifika förutsättningar) och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

## Marknadsförutsättningar byggrätt – bostäder allmänt

### Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 63 000 nya bostäder per år.

Enligt boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 27 000 bostäder år 2023 och cirka 21 500 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025, men att ökningen blir låg pga. att höga byggkostnader och räntor fortsatt bedöms vara begränsande faktorer. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svårförutsägbar utveckling i samhällsekonomin.

### Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor och förväntan om fortsatt låga räntor framöver bidragit till en stimulerad efterfrågan. De låga räntorna har samtidigt även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Med anledning till den nu höga inflationen har dock Riksbanken kraftigt höjt styrräntan och signalerar om ytterligare räntehöjningar i år, vilket ökar osäkerheten kring efterfrågan framöver med ett högre och osäkert ränteläge.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad fram till den utvecklingen och oron i omvärlden under första delen av 2022. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin). Sedan hösten 2022 har marknadstron stabiliserats och vidare rört sig uppåt under första hälften av 2023 från tidigare låga nivåer.

Sep 22	Okt 22	Nov 22	Dec 22	Jan 23	Feb 23	Mar 23	Apr 23	Maj 23	Jun 23	Jul 23	Aug 23
-40	-35	-33	-36	-21	-8	-9	-8	-7	11	14	15

### Byggrätter

Efter en avvaktande marknad under första delen av pandemin har prisutvecklingen på bostadsbyggrätter fram till och med huvuddelen av första kvartalet 2022 varit övervägande stark. Bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin inom segmentet och en allmänt god utveckling på privatbostadsmarknaden. Försäljning av nyproducerade bostäder har fram till samma period gått starkt på flera håll vilket tillsammans med en hög marknadstro under 2021 och under inledningen av 2022 givit goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en nedgång vad gäller betalningsviljan på byggrätter. Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar framgent ytterligare dämpa betalningsviljan för byggrätter. Den underliggande efterfrågan är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar. Föregående gäller dock vid en förväntad lägre prisbild med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Betalningsvilja på bostadsbyggrätter för hyresrätter bedöms i första hand finnas där det fortsatt råder förhållandevis goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter (i relation till annan fastighetsutveckling). Den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder har dock fått en stor påverkan av marknadsläget med stora kostnadsökningar och klart högre finansieringskostnader. Försämrade marknadsförutsättningar för hyresbostäder med större osäkerhet kring framtida värde såsom färdigställd produkt har ökat riskerna för motsvarande byggrätter.

Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. Beslutet att investeringsstödet har tagits bort från 2022 bedöms skapa en minskad efterfrågan på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mätas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här bedöms dock det högre kostnadsläget i kombination med högre räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt framöver. De försämrade förutsättningarna har tydliggjorts av den senaste tidens prisnedgång på småhusmarknaden.

## 4. Värderingsmetodik

### Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement används även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

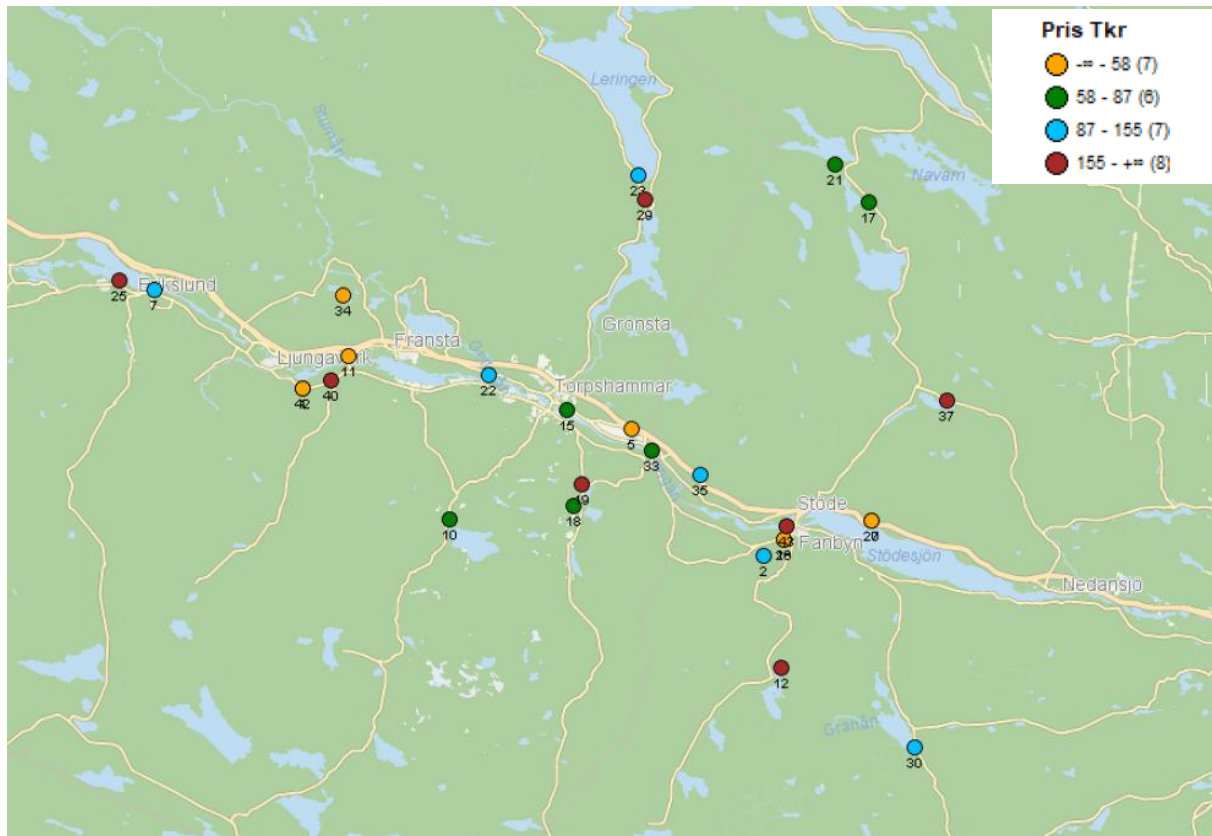
Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

## 5. Värdering

### Direkt ortsprismetod

#### Obebyggda småhustomter i närområdet

En sökning har genomförts avseende försäljningar av obebyggd tomtmark inom värderingsobjektets närområde vilka genomförts senaste tre åren. Totalt har 30 noteringar erhållits, vilka uppvisar ett försäljningspris inom intervallet 20 000 – 300 000 kr, motsvarande ett genomsnittligt pris om ca 110 000 kr för en tomt med en genomsnittlig totalareal om ca 2 500 kvm, vilket motsvarar ett vägt kvadratmeterpris om ca 60 kr/kvm.



Tomtförsäljningar inom värderingsobjektets närområde från 2020-01-01

#### Resultat – ortsprismetod

En tomt inom värderingsobjektet bedöms främst vara jämförbar med sålda tomter som har strandnära läge. Större del av tomterna med strandnära läge har sålts för 150 – 300 tkr. Det ska dock noteras att flertal av försäljningarna bedöms ha skett innan svensk ekonomi gick in i en lågkonjunktur efter höjda räntor samt hög inflation. Lågkonjunktur bedöms leda till en kraftigt minskad efterfrågan och ett möjligt utbudsoverskott under kommande åren. Med det sagt bedöms en tomt inom värderingsobjektet ha ett lägre värde idag jämfört med samma tid för ett par år sedan. Det som talar för värderingsobjektet är att tomterna är i strandnära läge och samtidigt har tillgång till mindre service inom Fränsta.

Sammanfattningsvis bedöms ortsprismetoden ovan indikera att marknadsvärdet för en styckesåld byggklar tomt är mellan 200 000 – 300 000 kr inom värderingsobjektet, vilket motsvarar 100 – 150 kr/kvm för en tomt om 2 000 kvm.



## Radhus

En sökning har gjorts efter sålda radhustomter i området utan lycka. En bedömning har då gjorts att värdet per kvadratmeter är i det övre spannet som redovisas ovan för tomtmark. Det på grund av att radhustomter vanligtvis är mindre än småhustomter, men att det inbringar ett högre kr/kvm.

Det indikerar att marknadsvärdet för en styckesåld byggklar radhustomt är mellan 75 000 – 150 000 kr inom värderingsobjektet, vilket motsvarar 150 kr/kvm för en tomt om 500 respektive 1 000 kvm.

## Indirekt ortsprismetod

Kalkylen nedan visar två olika nivåer avseende bedömt marknadsvärde per tomt, Alternativ 1: 150 000 kr/tomt och Alternativ 2: 200 000 kr/tomt. Priserna bygger på genomsnittligt värde för en småhus- och en radhustomt.

Exploateringskostnader och försäljning har totalt bedömts till 122 500 samt 147 500 kr/kvm,

I kalkylen har exploateringstiden bedömts till 2 år på grund av rådande marknadsläge och antalet tomter. Samtidigt har väntetiden till lagakraftvunnen plan bedömts till 2 år, vilket medger att Svefa bedömer att tomterna är avstyckade och klara om ca 4 år.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

## Exploateringskalkyl - Fränsta strand

<b>Marknadsvärde efter planläggning och exploatering (kr/tomt)</b>	<b>150 000</b>	<b>200 000</b>
Plankostnader och fastighetsbildningskostnader (kr/tomt)	-7 500	-7 500
Markkostnader, anläggningar inom kvartersmark (kr/tomt)	-100 000	-125 000
Rivningskostnad (kr/tomt)	0	0
Marknadsföring/försäljning (kr/tomt)	-15 000	-15 000
<b>Summa produktionskostnader (kr/tomt)</b>	<b>-122 500</b>	<b>-147 500</b>
<b>Netto (kr/tomt)</b>	<b>27 500</b>	<b>52 500</b>
Projektvinst / risk (kr/tomt)	11 550	13 650
<b>Byggrättsvärde (kr/tomt)</b>	<b>15 950</b>	<b>38 850</b>
Förväntad byggrätt (antal tomter)	16	16
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	2,0	2,0
Real kalkylränta (%)	6,0%	6,0%
Nuvärde (kr/tomt)	14 195	34 576
Väntetid till lagakraftvunnen plan (år)	2,0	2,0
Real kalkylränta (%)	6,0%	6,0%
Nuvärde (kr/tomt)	12 634	30 773
Kostnader utanför kvartersmark (exploateringsbidrag) (kr/tomt)	0	0
Bedömt råmarksvärde utan beaktande av planrisk (kr)	202 142 kr	492 365 kr
<b>Bedömt råmarksvärde utan beaktande av planrisk (kr/tomt)</b>	<b>12 634 kr</b>	<b>30 773 kr</b>

## Resultat indirekta ortsprismetoden

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett värde mellan cirka **200 000 – 490 000 kr** för hela området, vilket ger ett värde mellan **ca 12 600 – 30 700 kr/tomt**.

## 6. Slutsatser

### Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-11-10 till:

**350 000 kr**  
Trehundrafemtiotusen kronor

Vilket ger följande nyckeltal:

<b>Totalt bedömt värde för projektet (kr/tomt)</b>	<b>ca 22 000</b>
<b>Antal tomter</b>	<b>16</b>

Östersund, 2023-11-10

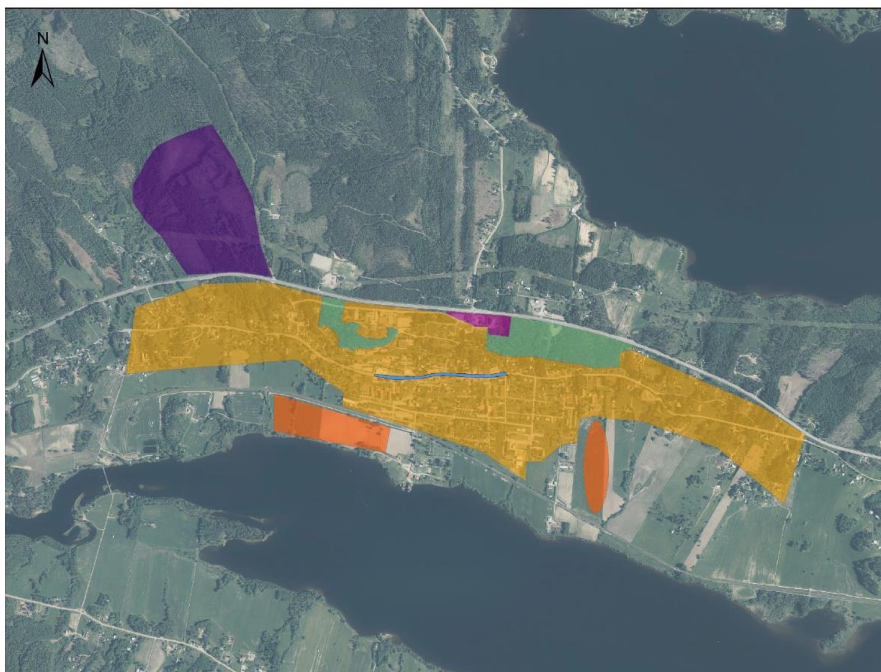
Björn Hall  
Civilingenjör  
Fastighetsvärderare

Maria Sundkvist  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare



### Bilagor

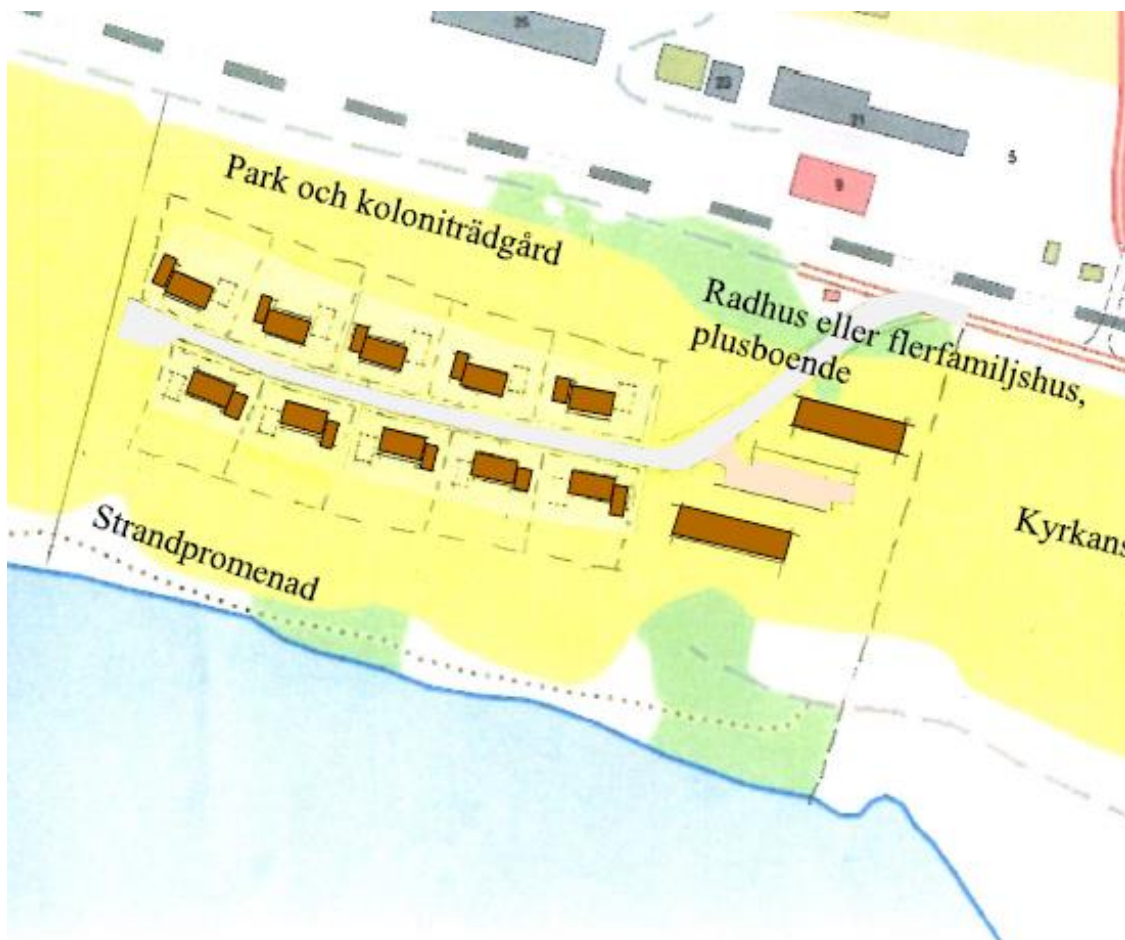
Bilaga 1	Tomtkarta och område
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



### Fränsta

Områden  
2022-03-04

- Centrumråde
- Naturområde
- Nya områden för bostäder
- Ortsfortätning
- Industriområden
- Nya områden för industri



FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
ÅNGE FRÄNSTA 6:1 Nyckel: 220104030 UUID: 909a6a81-5720-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Torp	2022-09-29	1998-06-09 13:00	2023-11-03

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Ärende</b>
Lantmäteriförrättning pågår	2023-10-03	220254

ADRESS
Centralvägen 32 841 72 Fränsta Distrikt: Torp Nr: 320007

LÄGE, KARTA		
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>
1	6929761.4	560461.4

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	148 793 kvm	148 793 kvm	0 kvm
Anmärkning: EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE I TORPSJÖN			

LAGFART			
<b>Agare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
252002-3595 TORPS FÖRSAMLING FRÄNSTAVÄGEN 299 841 71 FRÄNSTA Köp: 1895-03-06 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	1895-09-06	95/90

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
Y-TORP FRÄNSTA 6:1	1988-06-08	2281-87/203

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
<b>Nr</b>	<b>Rättighet</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut: LEDNING MM	1974-11-13	74/9121
2	Avtalsservitut: LEDNING MM	1974-09-11	74/7497
Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: 97/8628			

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 1997-06-03	22-IM1-74/7497.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut		22-IM1-74/9121.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
byggnadsplan: FRÄNSTAPLANEN gällande	1954-02-05 Senast ajourföring: 2022-09-22	22-TOR-2894
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
<b>Fornlämningar</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
gällande fornlämning N (SWERF 99) E (SWEREF 99) 6929923.0392 560194.1612 6929923.0392 560194.1612		L1935:8175

TAXERINGSINFORMATON	
<b>Taxeringsenhet</b>	<b>Taxeringsår</b>
SPECIALENHET, ECKLESIASTIKBYGGNAD (827) 100769-0 Taxeringsdel som omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.	2019
<b>Taxvärde</b>	<b>Areal</b>
	161627 kvm
<b>Samtaxering för registerenheter</b>	
ÅNGE FRÄNSTA 1:28 ÅNGE FRÄNSTA 2:13 ÅNGE FRÄNSTA 1:21 ÅNGE FRÄNSTA 6:1 ÅNGE FRÄNSTA 2:12 ÅNGE FRÄNSTA 2:32	

**TAXERINGINFORMATON**

<b>Taxerad ägare</b> 252002-3595 TORPS FÖRSAMLING FRÄNSTAVÄGEN 299 841 71 FRÄNSTA	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Trossamfund
---	---------------------	---	-------------------------------------

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

**Gemensamhetsanläggningar**

ÅNGE FRÄNSTA GA:2

**Samfälligheter**

ÅNGE FRÄNSTA S:1

ÅNGE FRÄNSTA S:5

**Andel**

0,639 procent

2,556 procent

**SKATTETAL**

<b>Skattetal</b> 23/100	<b>Typ av skattetal</b> mål
----------------------------	--------------------------------

**ÅTGÄRDER****Fastighetsrättsliga åtgärder**

	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
avstyckning	1955-12-09	22-TOR-2950
fastighetsreglering	1980-01-11	2260-80/5
fastighetsreglering	1997-06-03	2260-97/18
fastighetsreglering	2001-08-01	2260-98/45
anläggningsåtgärd	2007-08-20	2260-05/17
anläggningsåtgärd	2011-06-29	2260-98/45
fastighetsreglering	2013-02-06	2260-11/24
inställd åtgärd eller förrättning	2017-04-21	2260-2017/14

**URSPRUNG**

ANGE FRÄNSTA 1:28, 5:1

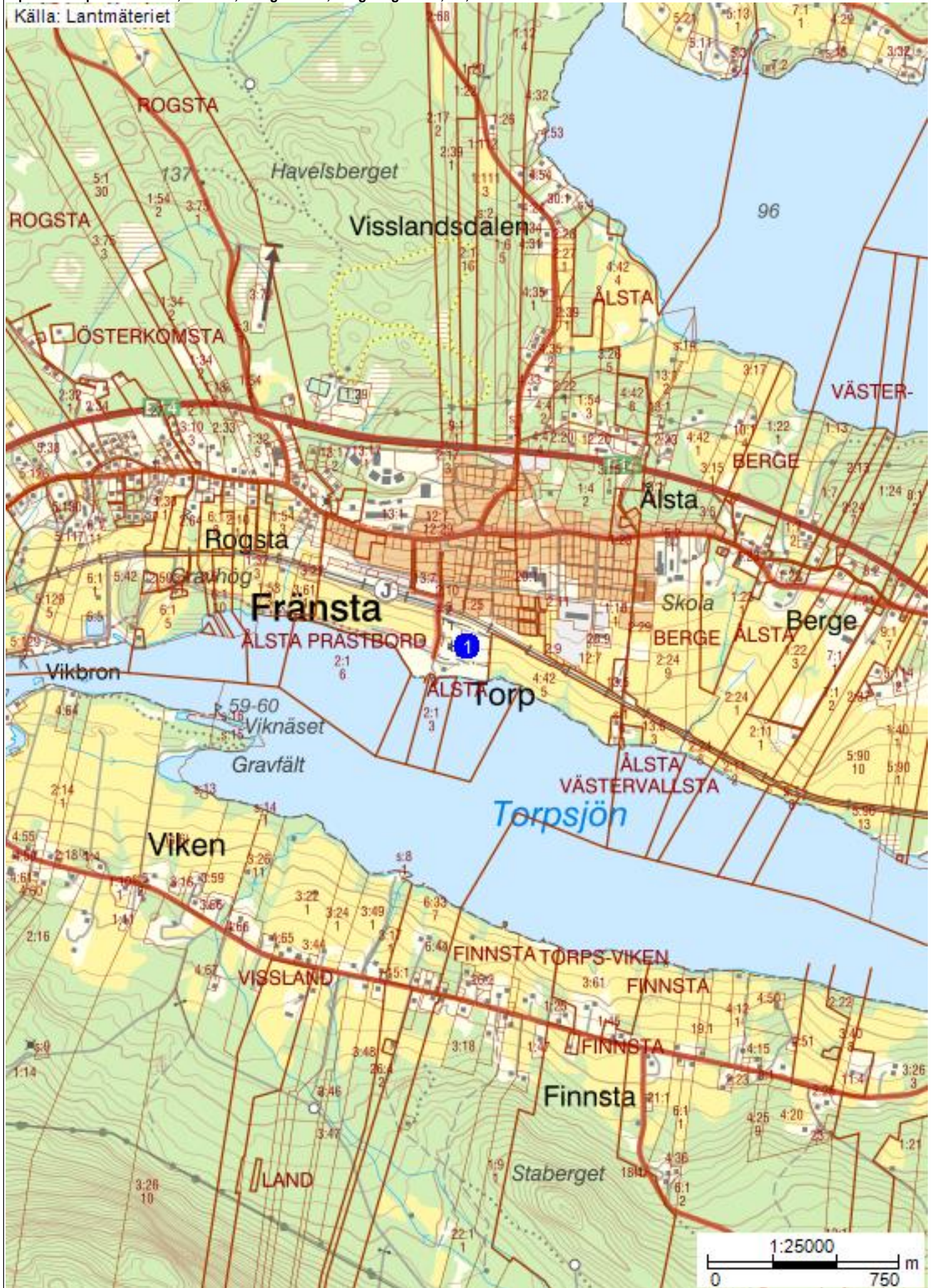


Källa: Lantmäteriet



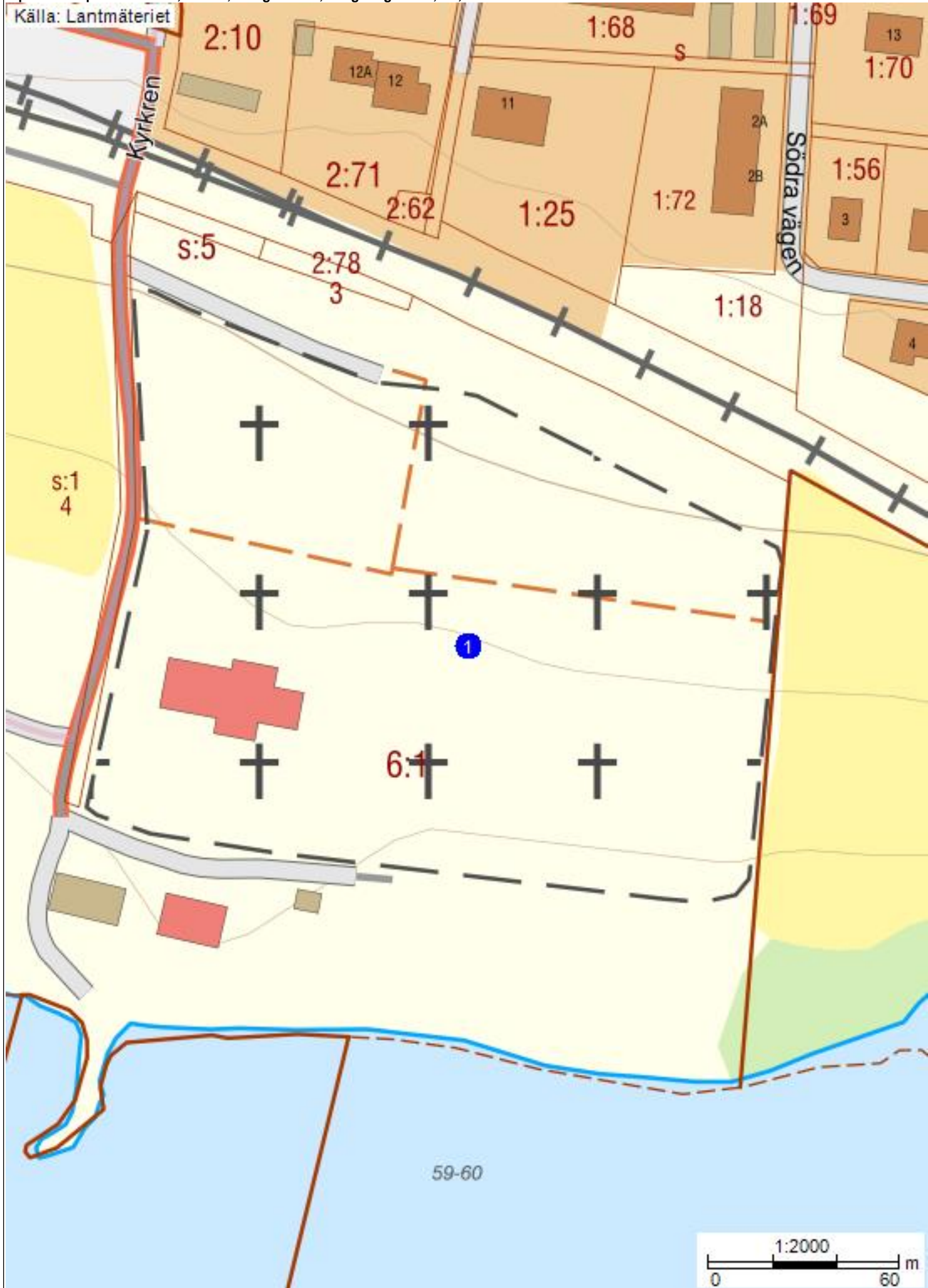


Källa: Lantmäteriet





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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

## 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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära 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, rörledning eller elektriska komponenter.
  - Brister i de delar som ej besiktats

## 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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

