



KS § 56

D.nr. KS/2022:111 - 253

## Markbyte Gorsinge 1:1, Biskopskvarn

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. ge kommunstyrelsen mandat att godkänna markbyte utifrån ärendets beskrivning.

Kommunstyrelsen beslutar att

2. under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, uppdra till mark- och exploateringsenheten att genomföra markbyte samt upprätta exploateringsavtal för nämnda fastighet.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet

Under senare delen av 2021 kom Kilenkrysset AB in med en förfrågan om att förvärva en del av kommunal mark som ligger i anslutning till E20 vid området Biskopskvarn. Efter en dialog mellan parterna har man enats om en ömsesidig vilja att göra ett markbyte. Strängnäs kommun får enligt förslaget om markbyte tillgång till mark som idag är exploaterad och klar för bebyggelse.

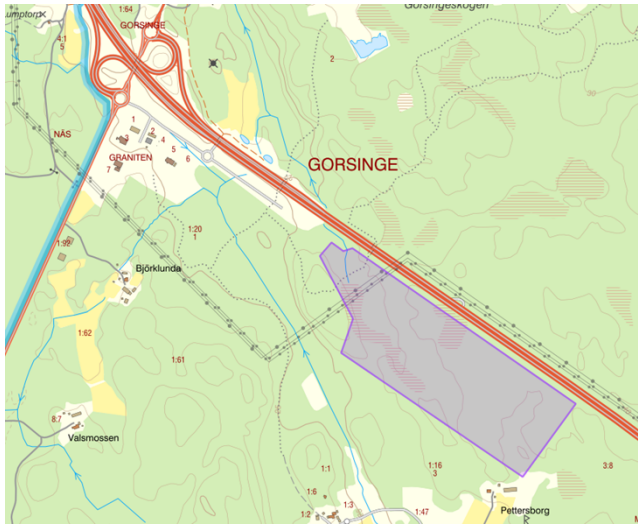
Strängnäs kommuns mark, Gorsinge 1:1, omfattar cirka 200 000 kvadratmeter och har ett försäljningsvärde av 58 000 000 kronor. Den mark som Strängnäs kommun erbjuder omfattar cirka 72 000 kvadratmeter och har ett sammanlagt försäljningsvärde på cirka 54 600 000 kronor. Mellanskillnaden om 3 400 000 kronor ska regleras genom kontant likvid.

De fastigheter som Strängnäs kommun erbjuder i markaffären är:

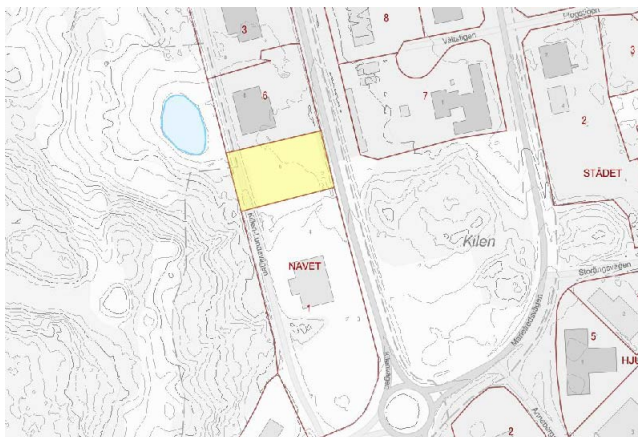
- Navet 5      cirka 5000 m<sup>2</sup>
- Gnejsen 2    cirka 15 000 m<sup>2</sup>
- Gnejsen 3    cirka 52 000 m<sup>2</sup>

Kilenkrysset AB och Strängnäs kommun ska i samband med markbytet teckna ett exploateringsavtal angående utbyggnad av allmän platsmark.

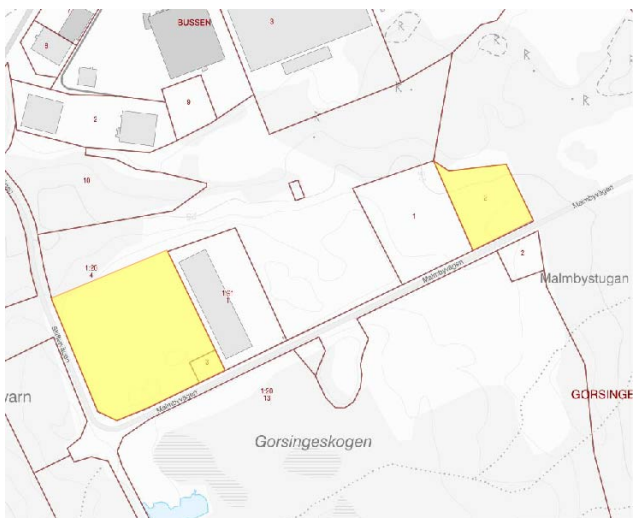
Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Mark som kommunen säljer till Kilenkrysset.



Navet 5 ca 5000 m<sup>2</sup> som kommunen förvärvat.



Gnejsen 2 och 3 ca 67 000 m<sup>2</sup> som kommunen förvärvat.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

**Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Genom att genomföra bytet får kommunen tillgång till redan exploaterad mark som snabbare kan erbjudas till intressenter i behov av verksamhetsmark. Vilket ger ökade möjligheter för kommunens näringsliv att utvecklas.

Värdering Gorsinge 1:1	82 000 000 kronor
Kostnad exploateringskostnad allmän plats som regleras i exploateringsavtal	24 000 000 kronor
Netto	58 000 000 kronor

Värdering Navet 5, Gnejsen 2 och 3	54 600 000 kronor
Kontant likvid	3 400 000 kronor

**Övriga konsekvenser**

Genom att genomföra bytet får kommunen tillgång till redan exploaterad mark som snabbare kan erbjudas till intressenter i behov av industrimark. Detta är i linje med de principer i etableringsplanen som kommunstyrelsen beslutat att kommunen ska följa.

**Uppföljning**

Beslutet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, Markbyte Gorsinge 1:1 – Biskopskvarn, 2022-03-04

Rapport, Värdeutlåtande avseende del av Gorsinge 1:1, 2022-02-22

Rapport, Värdeutlåtande avseende Navet 5, 2022-03-01

Rapport, Värdeutlåtande avseende Gnejsen 2, 2022-03-01

Rapport, Värdeutlåtande avseende Gnejsen 3, 2022-03-01

**Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

---

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

# Värdeutlåtande

avseende del av fastigheten

## Gorsinge 1:1

Strängnäs kommun



Värderingsobjektet från ovan.

2022-02-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



## UPPDRAG

### Uppdragsgivare

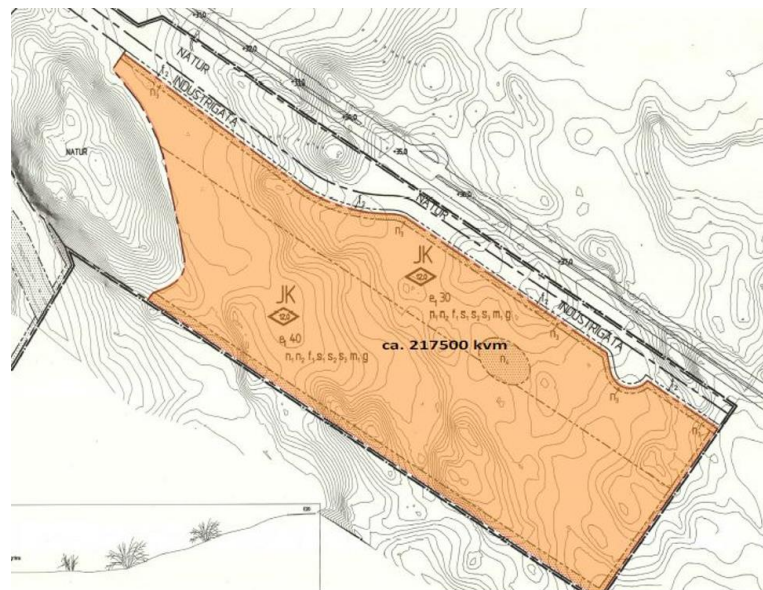
Strängnäs kommun genom Peter Nordström.

### Syfte

Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra internt beslutsunderlag inför försäljning.

### Värderingsobjekt

Del av Gorsinge 1:1 i Strängnäs kommun, med orange markerat på bilden nedan.



### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-02-22.

### Förutsättningar

För utlåntagandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlåntagande", där det bl.a. framgår att marken förutsätts ej vara belastad med miljöföroreningar. Vidare förutsätts markförhållandena vara normala.

Marknadsvärdebedömningen redovisas inkl. gata och exkl. anslutningskostnad för VA.

### Underlag

- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Taxeringsuppgifter.
- Muntliga uppgifter från uppdragsgivaren.
- Utdrag ur detaljplan.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

## BESKRIVNING

*Lagfaren ägare*

Strängnäs Kommun (Org.nr 212000-0365).

*Fastighetstyp*

Verksamhetsmark.

*Läge*

Värderingsobjektet är beläget ca 6 km söder om Strängnäs. Näromgivningen består mestadels av skogs- och åkermark. Trafikled (E20) nås på mycket nära avstånd via trafikplats Biskopskvärn.

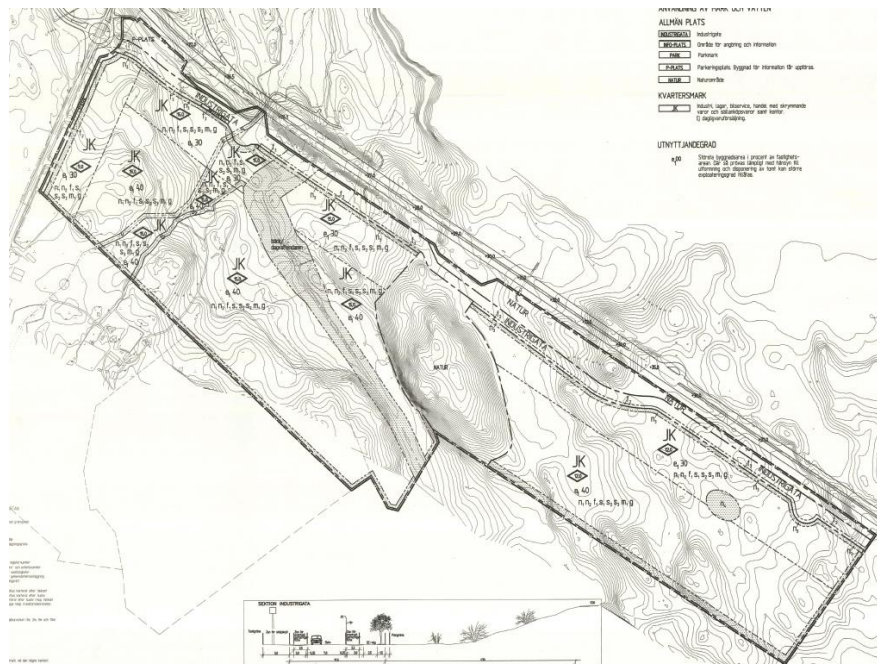


Källa: <https://minkarta.lantmateriet.se/>

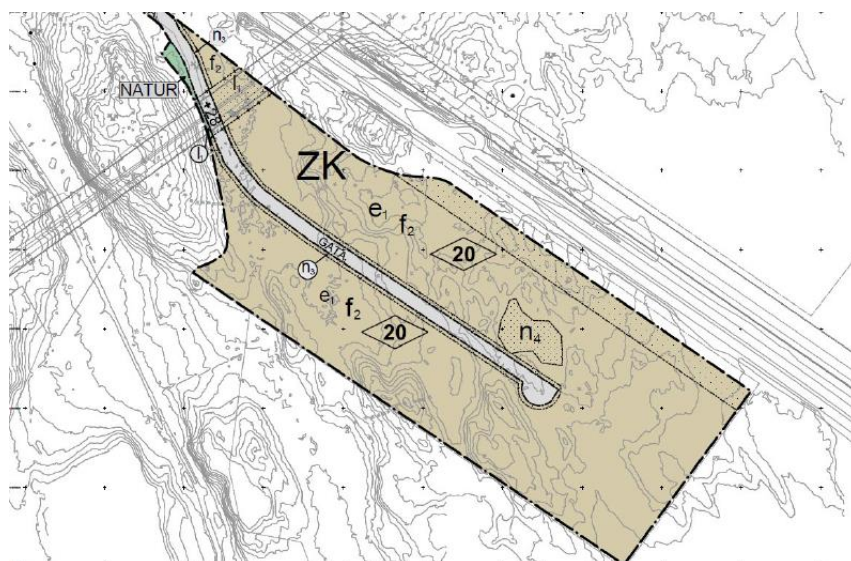


### Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2004-12-24. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger "JK", dvs industri, lager, bilservice, handel med skrymmande varor och sällanköpsvaror samt kontor. Ej dagligvaror. Högsta exploateringsgrad varierar mellan 0,3 resp 0,4 (byggnadsarea/ fastighetsarea). Högsta byggnadshöjd är 12 m.



Värt att notera är att det pågår ett detaljplanearbete angående värderingsobjektet. Den nya detaljplanen anger verksamheter och kontor som ändamål. Högsta byggnadshöjd utökas till 20 m och exploateringsgraden till 60 % (byggnadsarea/fastighetsarea). Detta innebär att det kan finnas förväntningar om en större byggrätt framöver, vilket rimligtvis borde ha en positiv värdepåverkan.



*Servitut, samfälligheter,  
inteckningar etc.*

Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc som påverkar marknadsvärdet.

*Tomtbeskrivning*

Värderingsobjektets areal uppgår till ca 21,75 ha. Värderingsobjektet är idag obebyggt och består av skogs- och åkermark.

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Marknadsvärdet bedöms med en ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

### Marknadsanalys

*Allmänt*

Vi har för närvarande ett starkt konjunkturläge med stor efterfrågan på både varor och tjänster. Stark efterfrågan har, i kombination med utbudsbegränsningar, logistikproblem och stigande råvarupriser och elpriser, medfört till högre konsumentpriser och höjd inflation. Riksbanken bedömer dock att prisökningar till följd av utbudsstörningar kommer att vara övergående, varför Riksbanken valde under det senaste mötet i december att hålla reporäntan oförändrad på 0 % och att fortsätta köpa obligationer för ytterligare 37 miljarder kr under det första kvartalet 2022.

Under vintern har vi sett en ökad smittspridning av Covid-19 vilket medförde att restriktionerna i samhället skärptes.

Elpriserna har stigit kraftigt och regeringen har nu beslutat att ge en elpriskompensation till småhusägare.

Den svenska börsen har haft en svag utveckling under inledningen av 2022. I diagrammet nedan visas utvecklingen för Carnegies fastighetsindex samt OMXS30.





### *Fastighetsmarknaden*

Aktiviteten på transaktionsmarknaden är stor och 2021 uppnåddes en ny toppnotering med en omsättning om ca 400 miljarder kr. Transaktionsmarknaden har präglats av flera stora strukturförvärv, bl.a. Heimstadens förvärv av Akelius, Corems förvärv av Klöver och Castellums förvärv av Kungsleden. Finansieringsmöjligheterna för strukturförvärv är goda genom att bolag betalar med egna aktier eller genom att ställa ut obligationer.

Det finns ett stort intresse bland utländska investerare att köpa fastigheter i Sverige. Under 2021 utgjorde ca 25 - 30 % av omsättningen av utländskt kapital. Norden utgör den tredje största investerarmarknaden i Europa efter Storbritannien och Tyskland.

Intresset är störst för bostäder, samhällsfastigheter och logistik, vilket även var attraktiva segment innan pandemin. Men alltför sällan befolkningen vaccinerades, restriktionerna lättades och aktiviteten i ekonomin ökade, har investerarna åter börjat intressera sig för kontor, handel och hotell vilket tyder på att de ser mer positivt på dess utveckling framöver. Ägarkoncentrationen och korsäggande på fastighetsmarknaden har ökat.

Bankernas utlåning mot fastighetsbranschen har ökat under pandemin; både mot kommersiella fastigheter och mot den privata bostadsmarknaden. Under de senaste åren har belåningsgraden stigit för kommersiella fastigheter.

Senast 2045 har Sverige som mål att inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären. För bygg- och fastighetssektorn som idag står för ca 20 % av utsläppen har detta medfört ett ökat fokus på hållbarhetsfrågor; allt ifrån nya regelverk till teknisk innovation. KPI steg med 2,8 % på årsbasis i oktober 2021 vilket medför att merparten av lokalhyrorna höjs lika mycket till 2022.

## Hyresmarknaden

Efter en lång period av stark hyrestillväxt på kontorsmarknaden, särskilt i storstäderna och i större regionsstäder, har hyrestillväxten stannat av. Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik. Efterfrågan för coworking/flexibla kontorslösningar har ökat. Vakanserna finns främst i det äldre kontorsbeståndet som har tappat i attraktionskraft. Företagen tar tid på sig att utvärdera lokalbehoven vilket resulterat i att uthyrningsprocesser numera tar längre tid.

Butikshyresnivåerna är pressade och vakanserna ökar. Många butiker har svårt att betala hyran på grund av minskad omsättning. Livsmedelshandeln och viss lågprishandel uppvisar dock god försäljning och utgör därmed ett undantag.

Under senare tid ser vi en tudelad hyresutveckling för såväl industri-, lager och logistiklokaler där den mattats av i vissa regioner men är fortsatt stark i andra. E-handelns expansion har medfört en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler och segmentet har under de senaste åren uppvisat en stark hyresutveckling.

Den genomsnittliga hyreshöjningen för landets bostadshyror 2021 uppgick till 1,4 %.

## Strängnäs

Strängnäs kommun har 37 963 invånare (tredje kvartalet 2021). Befolkningstillväxten i kommunen har under det senaste året varit 2,4 % att jämföra med 0,5 % för hela landet. Arbetslösheten i kommunen var i september 7,1 % att jämföra med 7,5 % för hela landet.

	Strängnäs	Södermanlands län	Riket
Befolkning, kv 3 2021	37 963	301 222	10 435 447
Befolkningstillväxt rullande 12 mån	2,4%	0,6%	0,5%
Arbetslöshet, sep 2021	7,1%	10,1%	7,5%
Medianinkomst, 2019	350 300	325 800	337 400
Andel högutbildade	14%	12%	17%

Några av de största arbetsgivarna i Strängnäs förutom kommunen är Pfizer Health AB, Mekonomen grossist, Benders och Leine och Linde AB.

Industrier i Strängnäs är främst belägna i södra delen av tätorten i Storängen, Malmbys och längs Finningevägen och Markörvägen samt i väst i Kvittens industriområde.

## Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende planlagd tomtmark för industriändamål som köpts sedan 2020 i Strängnäs och jämförbara orter.

Kommun	Fastighet	Datum	Areal	Köpeskilling, Tkr	Kvmpris	Anm.
Nykvarn	Hällby 5:72	nov-21	44 184	4 568	103	1
Enköping	Hagalund 1:31	okt-21	3 929	4 125	1 049	2
Eskilstuna	Slagsta 1:25	aug-21	7 065	2 216	313	3
Eskilstuna	Kjula-Blacksta 1:88	aug-21	8 530	3 833	449	4
Eskilstuna	del av Kjula-Blacksta 1:5	aug-21	47 000	18 800	400	5
Eskilstuna	del av Kjula-Blacksta 1:5	jun-21	45 000	18 000	400	6
Enköping	Stenvreten 8:30	maj-21	132 750	165 000	1 243	7
Strängnäs	Järnet 16	mar-21	3 462	2 300	664	8
Nykvarn	Norrkärr 2:23	mar-21	7 591	5 503	724	9
Strängnäs	Bussen 9	jan-21	6 656	666	100	10
Nykvarn	Mörby 5:54	dec-20	12 617	10 000	792	11
Eskilstuna	Navaren 10	jul-20	8 715	2 699	309	12
Eskilstuna	Indelningen 1	mar-20	11 822	2 346	198	13
Medel			26 102	18 466	519	

Not enligt tabellen:

- 1) Industri, högsta byggnadshöjd är 8 m. Högst en fjärdedel av fastighetens areal får bebyggas.
- 2) Industri, kontor, handel dock ej dagligvaror. Största BYA är 50% av fastighetsarean.
- 3) Handel, småindustri och kontor. Högsta nockhöjd över mark är 12 m.
- 4) Industri, lager, logistik och kontor. Största BYA är 60% av fastighetsarean.
- 5) Industri, lager, logistik och kontor. Största BYA är 60% av fastighetsarean.
- 6) Industri, lager, logistik och kontor. Största BYA är 60% av fastighetsarean.
- 7) Lager, kontor samt småindustri. Byggrätt på 2/3 av tomten
- 8) Industri, högsta byggnadshöjd är 9 m. Största BYA är 50% av fastighetsarean.
- 9) Industri, högsta byggnadshöjd är 17 m. Största BYA är 25% av fastighetsarean
- 10) Industri, lager, bilservice, handel med skrymmande varor och lågprisvaror, dock ej dagligvaror. Högsta byggnadshöjd är 15 m och största BYA är 40% av fastighetsarean.
- 11) Industri, kontor, handel dock ej dagligvaror. Maximal yta för handel inom planområdet är 4 ha. Högsta byggnadshöjd är 16 m och högsta exploateringsgrad i BTA per fastighets area är 0,6.
- 12) Industri, högsta byggnadshöjd 7,5 m.
- 13) Industri, högsta byggnadshöjd 8 m.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 100 och 1 240 kr/kvm med ett medeltal kring 520 kr/kvm. Marknaden bedöms ha stärkts och det har skett en prisutveckling sedan merparten av transaktionerna ovan genomfördes. Värderingsobjektet har en betydligt större tomtareal än samtliga objekt i ortsprismaterialet och generellt inbringar tomter med större areal ett lägre pris i kr/kvm.

Utöver försäljningarna ovan har Forum kännedom om nedanstående fastighetsaffärer i Strängnäs:

I februari 2021 tecknades ett markanvisningsavtal gällande ca 13 000 kvm av fastigheten Strängnäs 2:1 med populärnamn "Snöupplaget" mellan Strängnäs kommun och Fastighets AB Erikslund 11. Området är beläget ca 3 km väster om centrala Strängnäs. Avsikten är att uppföra en anläggning för försäljning av bilar, bilservice samt drivmedelsförsäljning. Köpeskillingen är 1 300 kr/kvm BTA, därtill tillkommer ett exploateringsbidrag på 150 kr/kvm BTA. Byggrätten ska minst uppgå till 6 000 kvm vilket ger en total köpeskillning inkl. exploateringsbidrag på 8,7 Mkr vilket motsvarar ca **670 kr/kvm tomtareal**. Området ligger i anslutning till fastigheten Kvitten 9 som såldes för 688 kr/kvm markareal under 2018.

I oktober 2019 tecknades ett köpeavtal med Leine och Linde gällande del av fastigheten Strängnäs 2:1 vid Västerport, ca 2,5 km väster om centrala Strängnäs. Köpeskillingen baseras på ett bedömt marknadsvärde för verksamhetsmark på **750 kr/kvm tomtareal**

*Sammanfattande  
bedömning*

Värderingsobjektets läge bedöms som gott för ändamålet med närhet till centrala Strängnäs, E20 och trafikplats Biskopskvarn. Förutsatt att marken skulle vara avstyckad till "normalstora" industritomter skulle de troligen ha ett marknadsvärde kring 500 - 600 kr/kvm tomtareal.

Värderingsobjektet har en stor tomtareal och som nämnts ovan inbringar större tomter generellt ett lägre marknadsvärde i kr/kvm. Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms vara lägre än värdet för köpen av Kjula-Blacksta 1:88 (449 kr/kvm) och del av Kjula-Blacksta 1:5 (400kr/kvm), då dessa fastigheter har en betydligt mindre tomtareal samt att de är belägna i ett mer etablerat verksamhetsområde. Fastigheterna i Kjula har dessutom en större byggrätt (60 % av fastighetsarean) än värderingsobjektet (30 - 40%) i dagsläget.

Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms dock ligga över värdet Hällby 5:72, då värderingsobjektet har en större byggrätt, 30-40% av fastighetsarean kontra 25 % för Hällby 5:72. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms även vara högre än köpen av Slagsta 1:25 (313 kr/kvm) och Navaren 10 (309 kr/kvm), då värderingsobjektets läge med skyltläge ut mot E20 bedöms som något bättre. Utifrån detta bedöms det att marknadsvärdet för värderingsobjektet återfinns mellan 315 – 400 kr/kvm tomtareal.



Det pågår som nämnts ovan ett detaljplanearbete gällande värderingsobjektet, där byggrätten kan komma att utökas. Detta borde rimligtvis innebära förväntningar som har en positiv värdepåverkan.

Utifrån rådande marknadssituation, ortspris, värderingsobjektets läge och storlek bedöms värdet till 82 000 000, vilket motsvarar ca 375 kr/kvm tomtareal.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av del av fastigheten **Gorsinge 1:1 i Strängnäs kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2022-02-22 till:

**Åttiotvå miljoner kronor**  
**[ 82 000 000 kr ]**

**OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.**

Västerås 2022-02-22

### FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
Daniel Valmila  
Fastighetsekonom

  
Marcus Persson  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec 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 2022-01-27 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.

1.1 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 benämnda 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.

1.2 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".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 förutsatts 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, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar 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 värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

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

2022-01-27

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

# Värdeutlåtande

**Kommun** Strängnäs

**Objekt** Navet 5

**Värdetidpunkt** 2022-03-01



**Företagssäte:**

Org. nr: 556107-6968  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Värbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[info@properate.se](mailto:info@properate.se)  
[www.properate.se](http://www.properate.se)

**Företagssäte:**

Org. nr: 556760-5026  
Värderingsinstitutet Norra AB c/o  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Värbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)



## Värdeutlåtande mark

<b>Värderingsobjekt:</b>	Navet 5
<b>Kommun:</b>	Strängnäs
<b>Uppdragsgivare:</b>	Kilenkryssset AB
<b>Värdetidpunkt:</b>	2022-03-01
<b>Typ:</b>	411, industrienhet tomtmark.
<b>Uppdrag:</b>	Bedömning av marknadsvärde. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a> )
<b>Ändamål:</b>	Värderingen ska enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför försäljning/köp.
<b>Lagfaren ägare:</b>	Kilen 153 Strängnäs AB

### Förutsättningar

I värderingen förutsätts Detaljplan: Navet 1 och del av Strängnäs 3:1 Och Strängnäs 3:17, Strängnäs, laga kraft 2008-09-24. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kvartersmark för Kontor, lager och handel med skrymmande varor. Områdets exploateringsgrad är 40 % bruttoarea/fastighetsarea med max byggnadshöjd 12 meter i 3 våningsplan.

I värdebedömningen förutsätts en byggrätt med bestämmelserna enligt detaljplanen:

Tomtmark (kvm)				4968
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)				40%
Byggnadshöjd max 12 meter (antal plan)				3
Kvartersmark kontor, lager, handel (kvm BTA)				5962

Kostnader för tillkommande markundersökningar eller andra markarbeten såsom pålning har ej beaktats i värderingen.

Anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber mm tillkommer vid anslutningstillfället och har ej beaktats i värderingen.

### **Allmän beskrivning**

Fastigheten är belägen straxt norr om kilenrondellen ca 4 km söder om centrala Strängnäs. Omgivande bebyggelse består mestadels av verksamhetslokaler. Tomtmarken är på totalt 2 986 kvm.

### **Markens beskaffenhet på planområdet**

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Marken är relativt plan. Marknivåerna varierar mellan +5 till +10 meter över havet. Enligt den översiktliga geologiska kartan över kommunen, (SGU 1984) består marken huvudsakligen av lera. Berg i dagen och mindre moränkilar finns där naturmark med trädvegetation bryter in i åkermarken.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan.

### **Miljöaspekter**

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning. Beslut i PBN 2007-06-20 enligt följande:

Planen förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

### **Planbestämmelser**

Detaljplan: Navet 1 och del av Strängnäs 3:1  
Och Strängnäs 3:17, Strängnäs, laga kraft 2008-09-24.

### **Servitut, ledningsrätt och panträtt**

Någon särskild servituts utredning har inte utförts. I fastigheten finns 1 pantbrev uttaget till ett sammanlagt belopp av 1 575 000 kr. Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

### **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde har beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell med utgångspunkt av typkod 310 samt 2 489 BTA LOA och bedöms uppgå till 5 600 000 kr enligt taxeringsår 2020.

### **Värderingsunderlag**

#### **Uppdragets omfattning, värdetidpunkt**

Uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika pris som kan utvinnas vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna marknaden.

#### **Värderingsmetod**

Med hjälp av ortsprisanalys av kända försäljningar av fastigheter med typkod 310 i regionen har vi gjort jämförelser med värderingsobjektet. Vi har även bedömt värdet efter lokal marknadskännedom samt utifrån värderingsobjektets läge och övriga förutsättningar.

#### **Okulärbesiktning**

Fastigheten besiktades av Erik Hernblom 2022-02-15. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen samt lämnade uppgifter av uppdragsgivaren.

Besiktningen är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

## Områdesbeskrivning

Strängnäs kommun ligger mitt i Mälardalen i Södermanlands län. Staden har en lång historia och kännetecknas främst av Strängnäs domkyrka. Befolkningen har stadigt ökat under senare tid och kommunen har ca 37 000 invånare. De stora tätorterna är Strängnäs, Mariefred, Stallarholmen och Åkers Styckebruk. De största arbetsgivarna är förutom Strängnäs kommun, Åkers Sweden, Pfizer, (IDEMA) Oberthur Technologies AB och Menigo Food Service System. Många av de boende pendlar idag till orter såsom Eskilstuna, Västerås, Enköping, Södertälje, Uppsala och Stockholm. Samtliga städer nås via E20 eller väg 55 på mindre än 1 timme. Det mest kända besöksmålet i kommunen är Mariefred med Gripsholms slott.

## Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industri och kontor och butikslokaler i Strängnäs kommun bedöms svagt stigande. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för bedöms ligga i intervallet 1 000 till 2 200 kr per kvm, medel på 1 300 kr per kvm och utgör varmhya inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 6,0 till 7,25 % och medel på 6,5 % med en långsiktig vakansnivå mellan 2 - 6 %.

## Exploateringskalkyl Byggrätt

Exploateringskalkylen syftar till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i det kommande projektet för den planerade byggrätten. Slutsatser om objektets värde dras utifrån en förhandsbedömning av marknadsvärdet efter nerlagda kostnader per den innevarande värdetidpunkten, (projektvärdet). När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa projektvärdet i ett kommande skede är det vanligast att tillämpa en enklare "ettårig" nettokapitaliseringskalkyl.

Projektvärde = Driftnetto (normaliserat)/Direktavkastningskrav

Driftnettot räknas fram som den förväntade hyresintäkten för lokalerna minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Projektvärdet minskat med bedömda exploateringskostnader (exkl kostnad för köp och sanering av mark) och avsättning för exploatörens risk och vinst vilket normalt motsvarar 20 % av nettot utgör objektets marknadsvärde. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas och åsätts rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köparens överväganden inför ett förvärv.

I vår exploateringskalkyl har vi utgått från uppdragsgivarens uppgifter om projektkostnad för byggnation av industri och verksamhetslokaler samt rådande marknadsförutsättningar enligt nedan.



Exploateringskalkyl Strängnäs Navet 5, 2022-03-01			
<b>Förutsättningar exploatering enligt detaljplan Navet 1 mfl, 2008-09-24</b>			
Tomtmark (kvm)		4968	
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)		40%	
Byggnadshöjd max 12 meter (antal plan)		3	
Kvartersmark kontor, lager, handel (kvm BTA)		5962	
<b>Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark</b>			
Område Strängnäs Storängen, handel, kontor			
<b>Handel/kontor</b>			
Hysesintäkt kr/kvm LOA		1700	
Hysesrisk		3,0%	
DoU kr/kvm LOA		300	
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering		6,00%	
Bedömt värde kr/kvm LOA		22483	
Omräkningstal LOA/BTA		0,85	
<b>Projektvärde (kr/kvm BTA)</b>		<b>19111</b>	
Byggbandskostnader (kr/BTA)	16000	16000	kr/BTA
<b>Beaktade kostnader mark vid bedömningstidpunkt</b>			
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)	0	0	kr VA taxa/avtal
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)	0	0	kr/kvm
Kostnader vägar (kr/BTA)	0	0	kr/meter
Övriga kostnader	0		
<b>Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)</b>	<b>16000</b>		
Kostnader exklusive VA samt markarbeten			
<b>Summerat projektvärde</b>			
<b>Netto (kr/kvm BTA)</b>	<b>3111</b>		
Projektvinst (kr/kvm BTA)	622	20%	
<b>Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>2489</b>		
Byggrätt (kvm BTA)	5962		
Exploateringstid	0		
Real Kalkylränta	0		
<b>Bedömt byggrättsvärde, kr</b>	<b>14 836 435</b>		
<b>Kr / kvm BTA</b>	<b>2 489</b>		
<b>Kr / kvm tomtmark</b>	<b>2 986</b>		

## Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys har vi studerat försäljningar avseende typkod 310 i Strängnäs, Eskilstuna, Västerås och Södertälje kommun med en köpeskilling överstigande taxeringsvärdet, med jämförbara lägen från 2019-01-01 och framåt. Materialet omfattar 12 transaktioner efter gallring. Priserna för byggrätter LOA varierar mellan 765 och 10 000 kr / BTA. Medelvärdet uppgår till 3 570 kr / BTA och medel för K/T 3,74. Priserna för tomtmark varierar från 50 till 3 282 kr / kvm med ett medelvärde på 1 471 kr / kvm.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Adress	Köpare	Köpeskilling (kSEK)	Areal (m <sup>2</sup> )	BTA LOA kvm	BTA BOA kvm	Köp / areal (m <sup>2</sup> )	Kr / BTA BOA	Kr / BTA LOA	Tax BOA tkr	Tax LOA tkr	Typ kod	K/T
2021-09-27	YLLESÖCKAN 3	Eskilstuna	Strimlusevägen 29 (+)	ANDERSLUNDA MARK AB	5 433	4 228	100	4 666	1 285	1 148	765	3 499	50	310	1,53
2021-09-01	NÄTET 1	Strängnäs	Innervägen 19A (+)	DROTTNINGGRANEN FAST 4 AB	7 812	2 380	0	1 375	3 282	5 681	2 750	0	310	2,84	
2021-06-11	NÄSBYHOLM 3:48	Strängnäs	Nybyggervägen 11A (+)	HÄRAD ETAPPEN 2 AB	7 222	40 241	0	2 295	59	3 147	1 721	0	310	2,69	
2021-06-11	VALFISKEN 1	Västerås		SLÄTTO PU 14 AB	22 866	4 838	1 540	4 590	4 726	4 435	1 629	20 000	2 464	310	1,02
2021-05-11	RIDÖ 3:33	Västerås		BSK SEXTANTEN	200	4 288	150	0	46		1 333	0	82	310	2,44
2021-04-08	SÖLEN 8	Södertälje	Jovisgatan 7	MORSÖLEN FASTIGHET AB	3 030	1 981	1 010	0	1 529		3 000	0	3 030	310	1,00
2020-09-08	HÄLLBY 19:2	Eskilstuna	Hagaholmsvägen 10D (+)	MAISON FORTE AB	14 280	7 491	2 000	6 000	1 906	1 272	6 000	1 300	310	1,96	
2020-06-12	TORRESUNDS-SUNDBY 1	Strängnäs	Brogatan 20 (+)	DESDEHUS AB	5 000	4 995	750	0	1 001		6 667	0	337	310	14,84
2020-03-18	LANSEN 2	Västerås	Eskadergatan 18	E16 FASTIGHETER AB (+)	2 400	5 982	655	0	401		3 664	0	916	310	2,62
2020-01-09	SLAKTERIET 15	Strängnäs	Bivägen 1 (+)	STRÄNGNÄS BIVÄGEN AB	3 800	3 127	1 000	0	1 215		3 800	0	950	310	4,00
2019-09-16	BYGGKLOSSEN 1	Södertälje		BARNGRUPPEN FASTIGHETER AB	3 500	3 379	350	0	1 035		10 000	0	490	310	7,14
2019-02-21	PANTERN 10	Strängnäs	Sanetta Parkväg 10 (+)	MARIEFREDS PANTERN AB	2 792	2 385	0	1 670	1 170	1 672	1 252	0	310	2,79	
									<b>Medel</b>	<b>1 471</b>	<b>3 007</b>	<b>3 570</b>			<b>3,74</b>

Mindre tomter betingar till viss del ett högre värde räknat per kvm och vi kan även konstatera att jämförelseobjektens läge och tillåten byggrätt påverkar köpeskillingen. Värderingsobjektet bedöms i detta fall med tonvikt på läget vid Kilen samt till viss del tillåten byggrätt ligga något under medel för ortsprismaterialet motsvarande 2 500 kr / BTA LOA.

## Värdebedömning

Med ledning av ortsprismaterialet, projektets exploateringskalkyl, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan.

Kronor per BTA:	2 500 kr	14 905 000 kr
Kronor per KVM:	3 000 kr	14 904 000 kr
<b>Medelvärde:</b>		<b>14 904 500 kr</b>

## Marknadsvärde

Marknadsvärdet uppskattas till **Fjortonmiljoner niohundrausen kronor, 14 900 000 kr.**

Osäkerhetsintervallet har approximerats till +/- 800 000 kr.

## Jämförelsetal

Kronor per BTA	2 499
Kronor per KVM	2 999
K/T	2,66

Eskilstuna 2022-03-02

**Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB**



**Erik Hernblom**

Jägmästare/Civ.ek

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilagor

- Bilaga I Fastighetsdatautdrag
- Bilaga II Karta
- Bilaga III Fotografier

## BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2022-02-09

### Fastighet

Beteckning Strängnäs Navet 5	UUID: 2fe09adf-d750-10d8-e053- 7e44ed8f2781	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-07-19
Nyckel: 040184196	Län- och kommunkod 0486	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-09
Distrikt Strängnäs Domkyrkodistrikt	Distriktskod 212114	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-02-07

### Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6580693.7	615443.7	Stor fastighetskarta <input type="button" value="v"/>

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 968 kvm	4 968 kvm	

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559144-9987 Kilen 153 Strängnäs AB	1/1	2018-12-13	D-2018- 00723162:1



Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Box 554 645 25 Strängnäs  Köp (även transportköp): 2018-12-12 Köpeskilling: 2.221.000 SEK, avser hela fastigheten.			

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.575.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.575.000 SEK	2017-03-24	D-2017-00120461:2

### Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut sjövattenledning	2016-04-22	D-2016-00177271:1

### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201600177271:1.1 <a href="#">Akt</a>
Utrymme	Last	Officialservitut	0486-02/31.1 <a href="#">Akt</a>
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Sjövattenledning		
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Strängnäs 3:1, 3:17, Gorsinge 1:31 m fl	2000-08-09 Laga kraft: 2000-09-05 Genomf. start: 2000-09-06 Genomf. slut: 2005-09-05	0486-P00/20 <a href="#">Akt</a>
Detaljplan: Navet 1 och del av strängnäs 3:1 och strängnäs 3:17	2008-08-25 Laga kraft: 2008-09-24 Genomf. start: 2008-09-25 Genomf. slut: 2018-09-24	0486-P08/16 <a href="#">Akt</a>

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Industrienhet, tomtmark (411)			
752211-4			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	
2019	1.242.000 SEK	1.242.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
559144-9987 Kilen 153 Strängnäs AB Box 554 645 25 Strängnäs	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
<b>Värderingsenhet industrimark 301389317.</b>			

<b>Taxeringsvärde</b> 1.242.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0486024	
<b>Tomtareal</b> 4 968 kvm	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde tomtareal</b> 250 SEK/kvm

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Strängnäs Strängnäs GA:2

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Överenskommelse enligt anläggningslagen	2016-04-08	0486-15/10 <a href="#">Akt</a>
Anläggningsåtgärd	2018-07-19	0486-2018/23 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Strängnäs Strängnäs 3:1

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

BILAGA II

KARTA



**BILAGA III**

**FOTOGRAFIER**





# Värdeutlåtande

**Kommun** Strängnäs

**Objekt** Gnejsen 2

**Värdetidpunkt** 2022-03-01



**Företagssäte:**

Org. nr: 556107-6968  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Vämbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[info@properate.se](mailto:info@properate.se)  
[www.properate.se](http://www.properate.se)

**Företagssäte:**

Org. nr: 556760-5026  
Värderingsinstitutet Norra AB c/o  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Vämbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Värdeutlåtande mark

<b>Värderingsobjekt:</b>	Gnejsen 2
<b>Kommun:</b>	Strängnäs
<b>Uppdragsgivare:</b>	Kilenkryssset AB
<b>Värdetidpunkt:</b>	2022-03-01
<b>Typ:</b>	410, industrienhet tomtmark.
<b>Uppdrag:</b>	Bedömning av marknadsvärde. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a> )
<b>Ändamål:</b>	Värderingen ska enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför försäljning/köp.
<b>Lagfaren ägare:</b>	Kilen Gorsingeberget AB

### Förutsättningar

I värderingen förutsätts detaljplan: Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 mfl Gorsingeskogen blad 1 och 2, laga kraft 2006-07-01. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kvartersmark för industri, lager, bilservice, handel med skrymmande varor och lågprisvaror. Även annan verksamhet av servicekaraktär som riktar sig till de i området verksamma. De verksamheter som avses är restauranger, café, friskvårdsanläggningar samt viss vård i form av företagshälsövård eller liknade. Områdets exploateringsgrad är 50 % bruttoarea/fastighetsarea

I värdebedömningen förutsätts en byggrätt med bestämmelserna enligt detaljplanen:

Tomtmark (kvm)		15161
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)		50%
Byggnadshöjd max 30 meter (antal plan)		1
Kvartersmark industri, lager, service (kvm BTA)		7581

Kostnader för utförda markarbeten har beaktats i värdebedömningen.

Anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber mm tillkommer vid anslutningstillfället och har ej beaktats i värderingen.

## Allmän beskrivning

Fastigheten är belägen vid Gorsingeberget ca 4 km söder om centrala Strängnäs. Omgivande bebyggelse består mestadels av industrilokaler. Tomtmarken är på totalt 15 161 kvm och är belägen norr om malmbyvägen ca 1 km väster om Malmby.

## Markens beskaffenhet på planområdet

Området består till största delen av en bergsplatå. Berggrunden består till övervägande delen av yngre granit och pegmatit enligt bergrundskartan över Södermanlands län. Delar av planområdet är utpekade av länsstyrelsen vara lämpliga för bergtäktsverksamhet.

## Miljöaspekter

### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING GORSINGESKOGEN 2005-05-27

Sammanfattning I enlighet med översiktsplanen för Strängnäs stad som utpekar planområdet varande lämpligt för industriändamål planeras verksamhet för detta ändamål. Avsikten med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad bedömning av exploaterings miljöpåverkan. Sammantaget så bedöms områdets höga läge i förhållande till omgivningen, de geologiska förutsättningarna och verksamhetens art medför att de viktigaste aspekterna för att minimera effekterna på miljön är

- Gestaltning/utformning av området i sin helhet
- Lokala lösningar för dagvattenhantering
- Trafiklösningar till/från och inom området.

Sammanfattande bedömning Den bedömning som görs i översiktsplanen att marken ska användas för industriändamål överensstämmer bra med miljöbalken kriterier om att en plats skall väljas så att ändamålet kan uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. De viktigaste miljöaspekterna med betydande miljöpåverkan vid exploateringen bedöms vara dagvattenhantering, risker i samband med förorenat dagvatten och verksamhetens inverkan på landskapsbilden. Väl genomtänkta system, kravspecifikationer i anläggningsskedet och en noggrann uppföljning av åtgärder är nödvändiga för ett lyckat resultat.

## Planbestämmelser

Detaljplan: Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 mfl Gorsingeskogen blad 1 och 2, laga kraft 2006-07-01.

### **Servitut, ledningsrätt och panträtt**

Någon särskild servituts utredning har inte utförts.  
I fastigheten finns 1 pantbrev uttaget till ett sammanlagt belopp av 3 000 000 kr.  
Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

### **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 1 646 000 kr enligt taxeringsår 2020.

## **Värderingsunderlag**

### **Uppdragets omfattning, värdetidpunkt**

Uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika pris som kan utvinnas vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna marknaden.

### **Värderingsmetod**

Med hjälp av ortsprisanalys av kända försäljningar av fastigheter med typkod 411 i regionen har vi gjort jämförelser med värderingsobjektet. Vi har även bedömt värdet efter lokal marknadskännedom samt utifrån värderingsobjektets läge och övriga förutsättningar.

### **Okulärbesiktning**

Fastigheten besiktades av Erik Hernblom 2022-02-15. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen samt lämnade uppgifter av uppdragsgivaren.

Besiktningen är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

## Områdesbeskrivning

Strängnäs kommun ligger mitt i Mälardalen i Södermanlands län. Staden har en lång historia och kännetecknas främst av Strängnäs domkyrka. Befolkningen har stadigt ökat under senare tid och kommunen har ca 37 000 invånare. De stora tätorterna är Strängnäs, Mariefred, Stallarholmen och Åkers Styckebruk. De största arbetsgivarna är förutom Strängnäs kommun, Åkers Sweden, Pfizer, (IDEMA) Oberthur Technologies AB och Menigo Food Service System. Många av de boende pendlar idag till orter såsom Eskilstuna, Västerås, Enköping, Södertälje, Uppsala och Stockholm. Samtliga städer nås via E20 eller väg 55 på mindre än 1 timme. Det mest kända besöksmålet i kommunen är Mariefred med Gripsholms slott.

## Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industri och verksamhetslokaler i Strängnäs kommun bedöms svagt stigande. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för bedöms ligga i intervallet 450 till 750 kr per kvm, medel på 550 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 5,0 till 7,25 % och medel på 5,5 % med en långsiktig vakansnivå mellan 1 - 5 %.

## Exploateringskalkyl Byggrätt

Exploateringskalkylen syftar till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i det kommande projektet för den planerade byggrätten. Slutsatser om objektets värde dras utifrån en förhandsbedömning av marknadsvärdet efter nerlagda kostnader per den innevarande värdetidpunkten, (projektvärdet). När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa projektvärdet i ett kommande skede är det vanligast att tillämpa en enklare "ettårig" nettokapitaliseringskalkyl.

Projektvärde = Driftnetto (normaliserat)/Direktavkastningskrav

Driftnettot räknas fram som den förväntade hyresintäkten för lokalerna minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Projektvärdet minskat med bedömda exploateringskostnader (exkl kostnad för köp och sanering av mark) och avsättning för exploatörens risk och vinst vilket normalt motsvarar 20 % av nettot utgör objektets marknadsvärde. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas och åsätts rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köparens överväganden inför ett förvärv.

I vår exploateringskalkyl har vi utgått från uppdragsgivarens uppgifter om projektkostnad för byggnation av industri och verksamhetslokaler samt rådande marknadsförutsättningar enligt nedan.



<b>Exploateringskalkyl Strängnäs Gnejsen 2, 2022-03-01</b>			
<b>Förutsättningar exploatering enligt detaljplan Gorsingskogen, 2006-02-06</b>			
Tomtmark (kvm)	15161		
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)	50%		
Byggnadshöjd max 30 meter (antal plan)	1		
Kvartersmark industri, lager, service (kvm BTA)	7581		
<b>Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark</b>			
Område Strängnäs Malmby, industri, lager, service			
			<b>Industri/logistik</b>
Hysesintäkt kr/kvm LOA	700		
Hysesrisk	3,0%		
DoU kr/kvm LOA	80		
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering	4,50%		
Bedömt värde kr/kvm LOA	13311		
Omräkningstal LOA/BTA	0,9		
<b>Projektvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>11980</b>		
<b>Bedömd byggandskostnad (kr/BTA)</b>	11000	11000	kr/BTA
<b>Nedlagda kostnader mark vid bedömningstidpunkt</b>			
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)	0	0	kr VA taxa/avtal
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)	-300	150	kr/kvm
Kostnader vägar (kr/BTA)	0	0	kr/meter
Övriga kostnader	0		
<b>Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)</b>	<b>10700</b>		
Kostnader inklusive VA samt markarbeten			
<b>Summerat projektvärde</b>			
<b>Netto (kr/kvm BTA)</b>	<b>1280</b>		
Projektvinst (kr/kvm BTA)	256	20%	
<b>Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>	<b>1024</b>		
Byggrätt (kvm BTA)	7581		
Exploateringstid	0		
Real Kalkylränta	0		
<b>Bedömt byggrättsvärde, kr</b>	<b>7 762 432</b>		
<b>Kr / kvm BTA</b>	<b>1 024</b>		
<b>Kr / kvm tomtmark</b>	<b>512</b>		

## Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys har vi studerat försäljningar avseende typkod 411 i Strängnäs, Eskilstuna, Västerås och Södertälje kommun med en köpeskilling överstigande taxeringsvärdet, med ett liknande logistiklägen samt en jämförbar exploateringsgrad motsvarande 40 % från 2019-01-01 och framåt. Materialet omfattar 25 transaktioner efter gallring. Priserna för byggrätter varierar mellan 300 och 5 333 kr / BTA.

Medelvärdet uppgår till 1 596 kr / BTA och medel för K/T 2,90. Priserna för industritomtmark varierar från 120 till 2 133 kr / kvm med ett medelvärde på 678 kr / kvm.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Adress	Köpare	Överlåtelse form	Areal (m <sup>2</sup> )	Köp per				
							areal (m <sup>2</sup> )	Kr /BTA 40 %	Typ kod	K/T	
2021-12-21	ESKADERN 4	Västerås	Divisionsgatan 6	SVEDYK & BYGG AB	Lagfart	4 046	519	1 298	411	1,04	
2021-10-25	ALMNÄS 5:47	Södertälje	Balkbrogatan 14	NEWCO 5094 SWEDEN AB	Lagfart	14 770	609	1 523	411	3,39	
2021-08-26	KJULA-BLACKSTA 1:88	Eskilstuna	Propellervägen 4 (+)	KJULA-BLACKSTA 1:88 AB	Lagfart	8 530	449	1 123	411	5,62	
2021-03-17	JÄRNET 16	Strängnäs	Backavägen 2 (+)	HS HUS HOLDING AB	Lagfart	3 462	664	1 660	411	2,66	
2020-12-18	ALMNÄS 5:41	Södertälje	Pontonjergatan 8	FASTIGHESAKTIEBOLAGET PROFOSSEN AB	Lagfart	15 051	531	1 328	411	2,95	
2020-11-04	SKIFTINGE 1:6	Eskilstuna	Gårdskålgatan 4 (+)	MAXFASTIGHETER RONDELLEN AB	Lagfart	3 622	621	1 553	411	2,49	
2020-10-29	LASTAREN 4	Södertälje	Bovallsvägen 3	TOMAS STENLUND I SÖDERTÄLJE AB	Lagfart	3 849	715	1 788	411	1,10	
2020-10-15	ÅKERS STYCKEBRUK 11:1	Strängnäs	Logvägen 3	ROYA, ARMAN	Lagfart	2 687	236	590	411	1,97	
2020-10-01	HOVMÄSTAREN 4	Västerås	Långängsvägen 10	PT ASIAN TRADING AB	Lagfart	2 501	549	1 373	411	1,10	
2020-07-07	NAVAREN 10	Eskilstuna	Tång Lindströms Väg 5	FASTIGHETSBOLAGET UPPSTÄLLNINGEN AB	Lagfart	8 715	309	773	411	1,24	
2020-06-24	RÅCKSTA 2:3	Strängnäs	Hagalund	ÅKERS KRUTBRUK FÄRHAGEN AB	Lagfart	13 775	120	300	411	1,00	
2020-06-08	KRANKROKEN 7	Västerås	Hallsta Gårdsgata 18	TALLIOSAKE KRANKROKEN I VÄSTERÅS AB	Lagfart	4 584	696	1 740	411	2,13	
2020-06-01	GÅRDSTUNET 3	Västerås	Vagnbodsvägen 2	VAGNBODENS FASTIGHETS AB	Lagfart	5 280	602	1 505	411	8,62	
2020-06-01	GÅRDSTUNET 1	Västerås	Vagnbodsvägen 1	VAGNBODENS FASTIGHETS AB	Lagfart	8 581	567	1 418	411	8,12	
2020-01-23	ULLVI 3:686	Västerås		SEVA RACING AB	Lagfart	881	409	1 023	411	2,93	
2019-10-11	LASTAREN 7	Södertälje	Klastorpsvägen 34	LASTAREN BYGG AB	Lagfart	3 813	655	1 638	411	1,01	
2019-10-10	SERVITRISEN 1	Västerås		DINA KUBIK AB	Lagfart	15 361	361	903	411	1,15	
2019-05-20	ARBETSLEDAREN 1	Södertälje	Läringsvägen 2	ARBETSLEDAREN 1 AB	Lagfart	5 001	815	2 038	411	1,36	
2019-05-02	TRANBÅRET 3	Västerås	Slånåbärgsgatan 5	SPMC FASTIGHET AB	Lagfart	3 405	1 642	4 105	411	5,48	
2019-04-18	ACKUMULATORN 3	Västerås		MÅLARFAST I VÄSTERÅS AB	Lagfart	8 365	375	938	411	1,25	
2019-03-15	MARIEKÅLLA 1:29	Södertälje	Genetaleden 35	FOOD FOLK SVERIGE AB	Lagfart	5 749	1 391	3 478	411	1,99	
2019-03-13	SÅGKLINGAN 6	Västerås	Pilgatan 31 (+)	KLANGSÅGEN MARK AB	Lagfart	2 880	2 133	5 333	411	6,10	
2019-03-12	ALMNÄS 5:31	Södertälje	Pontonjergatan 11	ALMNÄS FASTIGHET AB	Lagfart	5 996	879	2 198	411	5,50	
2019-02-18	TJUREN 8	Södertälje	Virkesvägen 16A	AB ENERGIHYTTEN	Lagfart	1 717	700	1 750	411	1,17	
2019-02-10	SMÅLTSMEDEN 1	Västerås	Gjutjärmsgatan 14	HAZARA ECONOMIC CENTER AB (HEC AB)	Lagfart	4 364	412	1 030	411	1,13	
							<b>Medel</b>	<b>678</b>	<b>1 696</b>	<b>2,90</b>	

Mindre tomter betingar till viss del ett högre värde räknat per kvm och vi kan även konstatera att jämförelseobjektens verksamhet och logistik läge påverkar köpeskillingen.

Värderingsobjektet bedöms i detta fall med tonvikt på logistikläget vid Gorsingeberget samt till viss del utförda markarbeten, ligga något under medel för ortsprismaterialet motsvarande 1 100 kr/BTA.

## Värdebedömning

Med ledning av ortsprismaterialet, projektets exploateringskalkyl, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan.

Kronor per BTA:	1 100 kr	8 339 100 kr
Kronor per KVM:	600 kr	9 096 600 kr
<b>Medelvärde:</b>		<b>8 717 850 kr</b>

## Marknadsvärde

Marknadsvärdet uppskattas till **Åttamiljoner sjuhundratusen kronor, 8 700 000 kr.**

Osäkerhetsintervallet har approximerats till +/- 500 000 kr.

## Jämförelsetal

Kronor per BTA	1 148
Kronor per KVM	574
K/T	5,28

Eskilstuna 2022-03-02

## Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB



**Erik Hernblom**

Jägmästare/Civ.ek

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilagor

- Bilaga I Fastighetsdatautdrag
- Bilaga II Karta
- Bilaga III Fotografier

## BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2022-02-09

### Fastighet

<b>Beteckning</b> Strängnäs Gnejsen 2	<b>UUID:</b> 80076b0a-0cf4-572b-e053- 7e44ed8f060a	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2020-10-09
<b>Nyckel:</b> 040185963	<b>Län- och kommunkod</b> 0486	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-10-26
<b>Distrikt</b> Strängnäs Domkyrkodistrikt	<b>Distriktskod</b> 212114	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2022-02-07

### Läge, karta

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)	
1	6579201.0	616034.1	Stor fastighetskarta <input type="button" value="v"/>

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	1 5161 kvm	1 5161 kvm	
1	1 5161 kvm	1 5161 kvm	

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559320-2921	1/1	2021-10-11	D-2021- 00452327:1

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Kilen Gorsingeberget AB			
Box 554 645 25 Strängnäs			
Köp (även transportköp): 2021-10-01 Köpeskilling: 4.210.626 SEK, avser hela fastigheten.			

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 3.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.000.000 SEK	2021-01-08	D-2021-00007059:1

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Gorsinge 1:1 samt 1:20 mfl gorsingeskogen	2006-05-29 Laga kraft: 2006-07-01 Genomf. start: 2006-07-02 Genomf. slut: 2021-07-01	0486-P06/42 <a href="#">Akt</a>
Plananmärkning: Upphävande av strandskydd för industrigata(akt 0486-P06/42 vol 2)		
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0486-P09/1		

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Industrienhet, annan övrig byggnad (433)
761956-4



Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2020	1.646.000 SEK	130.000 SEK	1.516.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
---------------	-------	---------------	------------

556204-9378  
Skruvfabrikens  
Fastighets  
Aktiebolag  
C/O Strängnäs  
Mekaniska AB  
Mästarvägen 8  
645 41 Strängnäs

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet industrimark 301595650.**

Taxeringsvärde 1.516.000 SEK	Riktvärdeområde 0486900
---------------------------------	----------------------------

Tomtareal 15 161 kvm	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal 100 SEK/kvm
-------------------------	-----------------------	------------------------------------

**Värderingsenhet industribyggnad under uppförande 301627801.**

Taxeringsvärde 130.000 SEK		
Yta 0 kvm	Standardklass Uppgift saknas	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2019-01-23	0486-2018/52 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Strängnäs Gorsinge 1:1
------------------------

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

BILAGA II

KARTA



**BILAGA III**

**FOTOGRAFIER**





# Värdeutlåtande

**Kommun** Strängnäs

**Objekt** Gnejsen 3

**Värdetidpunkt** 2022-03-01



**Företagssäte:**

Org. nr: 556107-6968  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Värbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[info@properate.se](mailto:info@properate.se)  
[www.properate.se](http://www.properate.se)

**Företagssäte:**

Org. nr: 556760-5026  
Värderingsinstitutet Norra AB c/o  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Värbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Värdeutlåtande mark

<b>Värderingsobjekt:</b>	Gnejsen 3
<b>Kommun:</b>	Strängnäs
<b>Uppdragsgivare:</b>	Kilenkrysset AB
<b>Värdetidpunkt:</b>	2022-03-01
<b>Typ:</b>	410, industrienhet tomtmark.
<b>Uppdrag:</b>	Bedömning av marknadsvärde. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a> )
<b>Ändamål:</b>	Värderingen ska enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför försäljning/köp.
<b>Lagfaren ägare:</b>	Kilenkrysset Aktiebolag

### Förutsättningar

I värderingen förutsätts detaljplan: Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 mfl Gorsingeskogen blad 1 och 2, laga kraft 2006-07-01. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kvartersmark för industri, lager, bilservice, handel med skrymmande varor och lågprisvaror. Även annan verksamhet av servicekaraktär som riktar sig till de i området verksamma. De verksamheter som avses är restauranger, café, friskvårdsanläggningar samt viss vård i form av företagshälsovård eller liknade. Områdets exploateringsgrad är 50 % bruttoarea/fastighetsarea.

Till fastigheten Gnejsen 3, totalt 2 002 kvm skall enligt uppdragsgivaren del av Gorsinge 1:20 regleras och den totala tomtmarken förutsätts utgöra 52 000 kvm.

I värdebedömningen förutsätts en byggrätt med bestämmelserna enligt detaljplanen:

Tomtmark (kvm)	52000
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)	50%
Byggnadshöjd max 30 meter (antal plan)	1
Kvartersmark industri, lager, service (kvm BTA)	26000

Kostnader för utförda markarbeten samt anslutningar för VA har beaktats i värdebedömningen.

Anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, optofiber mm tillkommer vid anslutningstillfället och har ej beaktats i värderingen.



## Allmän beskrivning

Fastigheten är belägen vid Gorsingeberget ca 4 km söder om centrala Strängnäs. Omgivande bebyggelse består mestadels av industrilokaler. Tomtmarken är på totalt 52 000 kvm och är belägen norr om malmbyvägen ca 1 km väster om Malmby.

## Markens beskaffenhet på planområdet

Området består till största delen av en bergsplatå. Berggrunden består till övervägande delen av yngre granit och pegmatit enligt bergrundskartan över Södermanlands län. Delar av planområdet är utpekade av länsstyrelsen vara lämpliga för bergtäktsverksamhet.

## Miljöaspekter

### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING GORSINGESKOGEN 2005-05-27

Sammanfattning I enlighet med översiktsplanen för Strängnäs stad som utpekar planområdet varande lämpligt för industriändamål planeras verksamhet för detta ändamål. Avsikten med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad bedömning av exploateringens miljöpåverkan. Sammantaget så bedöms områdets höga läge i förhållande till omgivningen, de geologiska förutsättningarna och verksamhetens art medför att de viktigaste aspekterna för att minimera effekterna på miljön är

- Gestaltning/utformning av området i sin helhet
- Lokala lösningar för dagvattenhantering
- Trafiklösningar till/från och inom området.

Sammanfattande bedömning Den bedömning som görs i översiktsplanen att marken ska användas för industriändamål överensstämmer bra med miljöbalken kriterier om att en plats skall väljas så att ändamålet kan uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön. De viktigaste miljöaspekterna med betydande miljöpåverkan vid exploateringen bedöms vara dagvattenhantering, risker i samband med förorenat dagvatten och verksamhetens inverkan på landskapsbilden. Väl genomtänkta system, kravspecifikationer i anläggningsskedet och en noggrann uppföljning av åtgärder är nödvändiga för ett lyckat resultat.

## Planbestämmelser

Detaljplan: Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 mfl Gorsingeskogen blad 1 och 2, laga kraft 2006-07-01.

## Servitut, ledningsrätt och panträtt

Någon särskild servituts utredning har inte utförts.  
Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

### **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde har beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell och bedöms uppgå till 5 200 000 kr enligt taxeringsår 2020.

### **Värderingsunderlag**

#### **Uppdragets omfattning, värdetidpunkt**

Uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika pris som kan utvinnas vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna marknaden.

#### **Värderingsmetod**

Med hjälp av ortsprisanalys av kända försäljningar av fastigheter med typkod 411 i regionen har vi gjort jämförelser med värderingsobjektet. Vi har även bedömt värdet efter lokal marknadskänedom samt utifrån värderingsobjektets läge och övriga förutsättningar.

#### **Okulärbesiktning**

Fastigheten besiktades av Erik Hernblom 2022-02-15. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen samt lämnade uppgifter av uppdragsgivaren.

Besiktningen är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

## Områdesbeskrivning

Strängnäs kommun ligger mitt i Mälardalen i Södermanlands län. Staden har en lång historia och kännetecknas främst av Strängnäs domkyrka. Befolkningen har stadigt ökat under senare tid och kommunen har ca 37 000 invånare. De stora tätorterna är Strängnäs, Mariefred, Stallarholmen och Åkers Styckebruk. De största arbetsgivarna är förutom Strängnäs kommun, Åkers Sweden, Pfizer, (IDEMA) Oberthur Technologies AB och Menigo Food Service System. Många av de boende pendlar idag till orter såsom Eskilstuna, Västerås, Enköping, Södertälje, Uppsala och Stockholm. Samtliga städer nås via E20 eller väg 55 på mindre än 1 timme. Det mest kända besöksmålet i kommunen är Mariefred med Gripsholms slott.

## Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industri och verksamhetslokaler i Strängnäs kommun bedöms svagt stigande. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för bedöms ligga i intervallet 450 till 750 kr per kvm, medel på 550 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 5,0 till 7,25 % och medel på 5,5 % med en långsiktig vakansnivå mellan 1 - 5 %.

## Exploateringskalkyl Byggrätt

Exploateringskalkylen syftar till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i det kommande projektet för den planerade byggrätten. Slutsatser om objektets värde dras utifrån en förhandsbedömning av marknadsvärdet efter nerlagda kostnader per den innevarande värdetidpunkten, (projektvärdet). När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa projektvärdet i ett kommande skede är det vanligast att tillämpa en enklare "ettårig" nettokapitaliseringskalkyl.

Projektvärde = Driftnetto (normaliserat)/Direktavkastningskrav

Driftnettot räknas fram som den förväntade hyresintäkten för lokalerna minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Projektvärdet minskat med bedömda exploateringskostnader (exkl kostnad för köp och sanering av mark) och avsättning för exploatörens risk och vinst vilket normalt motsvarar 20 % av nettot utgör objektets marknadsvärde. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas och åsätts rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köparens överväganden inför ett förvärv.

I vår exploateringskalkyl har vi utgått från uppdragsgivarens uppgifter om projektkostnad för byggnation av industri och verksamhetslokaler samt rådande marknadsförutsättningar enligt nedan.

<b>Exploateringskalkyl Strängnäs Gnejsen 3, 2022-03-01</b>			
<b>Förutsättningar exploatering enligt detaljplan Gorsingeskogen, 2006-02-06</b>			
Tomtmark (kvm)		52000	
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)		50%	
Byggnadshöjd max 30 meter (antal plan)		1	
Kvartersmark industri, lager, service (kvm BTA)		26000	
<b>Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark</b>			
Område Strängnäs Malmby, industri, lager, service			
		<b>Industri/logistik</b>	
Hysesintäkt kr/kvm LOA		700	
Hyesrisk		3,0%	
DoU kr/kvm LOA		80	
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering		4,50%	
Bedömt värde kr/kvm LOA		13311	
Omräkningstal LOA/BTA		0,9	
<b>Projektvärde (kr/kvm BTA)</b>		<b>11980</b>	
<b>Byggbandskostnader (kr/BTA)</b>		11000	11000 kr/BTA
<b>Nedlagda kostnader mark vid bedömningstidpunkt</b>			
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)		-215	5594256 kr VA taxa/avtal
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)		-600	300 kr/kvm
Kostnader vägar (kr/BTA)		0	
Övriga kostnader		0	
<b>Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)</b>		<b>10185</b>	
Kostnader inklusive VA samt markarbeten			
<b>Summerat projektvärde</b>			
<b>Netto (kr/kvm BTA)</b>		<b>1795</b>	
Projektvinst (kr/kvm BTA)		359	20%
<b>Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>		<b>1436</b>	
Byggrätt (kvm BTA)		26000	
Exploateringstid		0	
Real Kalkylränta		0	
<b>Bedömt byggrättsvärde, kr</b>		<b>37 339 405</b>	
<b>Kr / kvm BTA</b>		<b>1 436</b>	
<b>Kr / kvm tomtmark</b>		<b>718</b>	

## Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys har vi studerat försäljningar avseende typkod 411 i Strängnäs, Eskilstuna, Västerås och Södertälje kommun med en köpeskilling överstigande taxeringsvärdet, med ett liknande logistiklägen samt en jämförbar exploateringsgrad motsvarande 40 % från 2019-01-01 och framåt. Materialet omfattar 25 transaktioner efter gallring. Priserna för byggrätter varierar mellan 300 och 5 333 kr / BTA.

Medelvärde uppgår till 1 596 kr / BTA och medel för K/T 2,90. Priserna för industritomtmark varierar från 120 till 2 133 kr / kvm med ett medelvärde på 678 kr / kvm.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Adress	Köpare	Överlåtelse form	Areal (m <sup>2</sup> )	Köp per				
							areal (m <sup>2</sup> )	Kr /BTA	Typ	K/T	
2021-12-21	ESKADERN 4	Västerås	Divisionsgatan 6	SVEDYK & BYGG AB	Lagfart	4 046	519	1 298	411	1,04	
2021-10-25	ALMNÄS 5:47	Södertälje	Balkbrogatan 14	NEWCO 5094 SWEDEN AB	Lagfart	14 770	609	1 523	411	3,39	
2021-08-26	KJULA-BLACKSTA 1:88	Eskilstuna	Propellervägen 4 (+)	KJULA-BLACKSTA 1:88 AB	Lagfart	8 530	449	1 123	411	5,62	
2021-03-17	JÄRNET 16	Strängnäs	Backavägen 2 (+)	HS HUS HOLDING AB	Lagfart	3 462	664	1 660	411	2,66	
2020-12-18	ALMNÄS 5:41	Södertälje	Pontonjängatan 8	FASTIGHETSAKTIEBOLAGET PROFOSSEN AB	Lagfart	15 051	531	1 328	411	2,95	
2020-11-04	SKIFTINGE 1:6	Eskilstuna	Gårdsålgatan 4 (+)	MAXFASTIGHETER RONDELLEN AB	Lagfart	3 622	621	1 553	411	2,49	
2020-10-29	LASTAREN 4	Södertälje	Bovallsvägen 3	TOMAS STENLUND I SÖDERTÄLJE AB	Lagfart	3 849	715	1 788	411	1,10	
2020-10-15	ÅKERS STYCKEBRUK 11:1	Strängnäs	Logvägen 3	ROYA, ARMAN	Lagfart	2 687	236	590	411	1,97	
2020-10-01	HOVMÄSTAREN 4	Västerås	Långängsvägen 10	PT ASIAN TRADING AB	Lagfart	2 501	549	1 373	411	1,10	
2020-07-07	NAVAREN 10	Eskilstuna	Tång Lindströms Väg 5	FASTIGHETSBOLAGET UPPSTÄLLNINGEN AB	Lagfart	8 715	309	773	411	1,24	
2020-06-24	RÅCKSTA 2:3	Strängnäs	Hagalund	ÅKERS KRUTBRUK FÄRHAGEN AB	Lagfart	13 775	120	300	411	1,00	
2020-06-08	KRANKROKEN 7	Västerås	Hallsta Gårdsgata 18	TALLIOSAKE KRANKROKEN I VÄSTERÅS AB	Lagfart	4 584	696	1 740	411	2,13	
2020-06-01	GÅRDSTUNET 3	Västerås	Vagnbodsvägen 2	VAGNBODENS FASTIGHETS AB	Lagfart	5 280	602	1 505	411	8,62	
2020-06-01	GÅRDSTUNET 1	Västerås	Vagnbodsvägen 1	VAGNBODENS FASTIGHETS AB	Lagfart	8 581	567	1 418	411	8,12	
2020-01-23	ULLVI 3:686	Västerås		SEVA RACING AB	Lagfart	881	409	1 023	411	2,93	
2019-10-11	LASTAREN 7	Södertälje	Klastorpsvägen 34	LASTAREN BYGG AB	Lagfart	3 813	655	1 638	411	1,01	
2019-10-10	SERVITRISEN 1	Västerås		DINA KUBIK AB	Lagfart	15 361	361	903	411	1,15	
2019-05-20	ARBETSLEDAREN 1	Södertälje	Läringsvägen 2	ARBETSLEDAREN 1 AB	Lagfart	5 001	815	2 038	411	1,36	
2019-05-02	TRANBÅRET 3	Västerås	Slånårgatan 5	SPMC FASTIGHET AB	Lagfart	3 405	1 642	4 105	411	5,48	
2019-04-18	ACKUMULATORN 3	Västerås		MÅLARFAST I VÄSTERÅS AB	Lagfart	8 365	375	938	411	1,25	
2019-03-15	MARIEKÅLLA 1:29	Södertälje	Genetaleden 35	FOOD FOLK SVERIGE AB	Lagfart	5 749	1 391	3 478	411	1,99	
2019-03-13	SÅGKLINGAN 6	Västerås	Pilgatan 31 (+)	KLANGSÅGEN MARK AB	Lagfart	2 880	2 133	5 333	411	6,10	
2019-03-12	ALMNÄS 5:31	Södertälje	Pontonjängatan 11	ALMNÄS FASTIGHET AB	Lagfart	5 996	879	2 198	411	5,50	
2019-02-18	TJUREN 8	Södertälje	Virkesvägen 16A	AB ENERGIHYTTEN	Lagfart	1 717	700	1 750	411	1,17	
2019-02-10	SMÅLTSMEDEN 1	Västerås	Gjutjärmsgatan 14	HAZARA ECONOMIC CENTER AB (HEC AB)	Lagfart	4 364	412	1 030	411	1,13	
							<b>Medel</b>	<b>678</b>	<b>1 696</b>	<b>2,90</b>	

Mindre tomter betingar till viss del ett högre värde räknat per kvm och vi kan även konstatera att jämförelseobjektens verksamhet och logistik läge påverkar köpeskillingen.

Värderingsobjektet bedöms i detta fall med tonvikt på logistikläget vid Gorsingeberget samt till viss del utförda markarbeten inklusive VA-anslutning, ligga något under medel för ortsprismaterialet motsvarande 1 500 kr/BTA.

## Värdebedömning

Med ledning av ortsprismaterialet, projektets exploateringskalkyl, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan.

Kronor per BTA:	1 500 kr	39 000 000 kr
Kronor per KVM:	750 kr	37 700 000 kr
<b>Medelvärde:</b>		<b>38 350 000 kr</b>

## Marknadsvärde

Marknadsvärdet uppskattas till **Trettioåttamiljoner fyrahundratusen kronor, 38 400 000 kr.**

Osäkerhetsintervallet har approximerats till +/- 2 000 000 kr.

## Jämförelsetal

Kronor per BTA	1 477
Kronor per KVM	738
K/T	7,38

Eskilstuna 2022-03-02

**Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB**



**Erik Hernblom**

Jägmästare/Civ.ek

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilagor

Bilaga I Fastighetsdatautdrag

Bilaga II Karta

Bilaga III Fotografier



## BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2022-02-09

### Fastighet

<b>Beteckning</b> Strängnäs Gnejsen 3	<b>UUID:</b> edcc7b46-878a-438f-bd84- b3648350fc34	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-06-14
<b>Nyckel:</b> 040187732	<b>Län- och kommunkod</b> 0486	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-06-16
<b>Distrikt</b> Strängnäs Domkyrkodistrikt	<b>Distriktskod</b> 212114	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2022-02-07

### Läge, karta

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)	
1	6578903.6	615554.8	Stor fastighetskarta <input type="button" value="v"/>

### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>	
<b>Totalt</b>	2 002 kvm	2 002 kvm		
1	2 002 kvm	2 002 kvm		

### Lagfart

<b>Ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
556283-6931		1/1	1991-01-02	91/81

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Kilenkrysset Aktiefbolag			
Box 554 645 25 Strängnäs			
Inskrivet ägarnamn: Kilenkrysset AB			
Köp (även transportköp): 1990-11-30 Ingen köpeskilling redovisad.			

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Gorsinge 1:1 samt 1:20 mfl gorsingeskogen	2006-05-29 Laga kraft: 2006-07-01 Genomf. start: 2006-07-02 Genomf. slut: 2021-07-01	0486-P06/42 <a href="#">Akt</a>
Plananmärkning: Upphävande av strandskydd för industrigata(akt 0486-P06/42 vol 2) Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0486-P09/1		

#### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Industrienhet, tomtmark (411)
Ej taxerad, preliminär klassificering

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
------------------------------	-------	-----

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2021-06-07	0486-2021/6 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Strängnäs Gorsinge 1:20

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning:** Norrtälje

**Telefon:** 0771-63 63 63

## BILAGA II

## KARTA



**BILAGA III**

**FOTOGRAFIER**

