



MARKNADSVÄRDERING

AVSEENDE

FASTIGHETEN ÅTVIDABERG 5:42

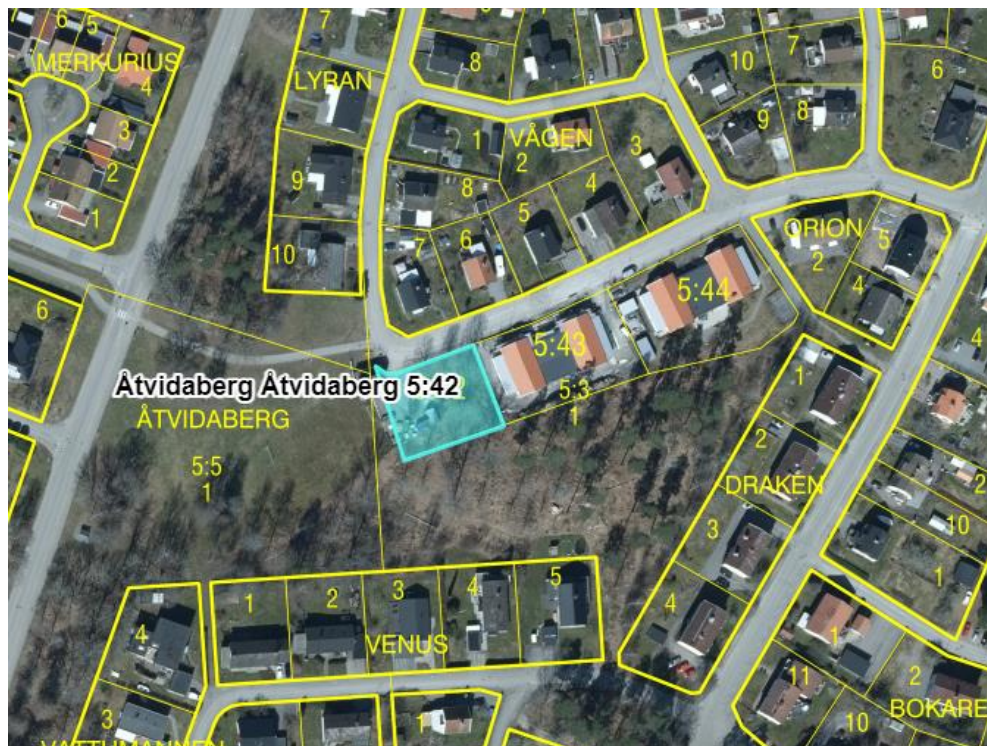
ÅTVIDABERGS KOMMUN



- 1. Uppdragsgivare**
Åtvidabergs kommun (212000–0415)
genom samhällsbyggnadsförvaltningen,
Adelswärdsgatan 7
597 30 Åtvidaberg
Att: Klas Liljestrand
Telefon: 0120-833 87

- 1.1. Värderingsobjekt**
Åtvidaberg 5:42
Jan Carls väg 23
597 31 Åtvidaberg

Värdering avseende hela fastigheten Åtvidaberg 5:42 som är belägen Jan Carls väg i Åtvidaberg. Värderingsobjektet som har en tomtareal om 1 029 kvm har en outnyttjad byggrätt för bostadsändamål. Fastigheten har en outnyttjad byggrätt om ca 1440 kvm BTA.



(Kartbild ifrån Lantmäteriet)

- 1.2. Lagfaren ägare**
Åtvidabergs kommun (212000–0415)
Adelswärdsgatan 7
597 30 Åtvidaberg



1.3. Syfte

Syftet med värderingen är att uppskatta fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten. Värderingen ska användas som underlag vid försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Definitionen av en fastighets marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

1.4. Underlag och informationskällor

- Upphandlingsdokument ifrån Åtvidabergs kommun.
- Detaljplan (Åtvidabergs kommun)
- Fastighetutdrag (InfoTrader)
- Karta (Lantmäteriet)

1.5. Eventuella villkor som påverkar värdebedömning

Värderingen förutsätter att underlag tillhandahållet av uppdragsgivaren är korrekt annars är den här värdebedömningen felaktig.

1.6. Värdetidpunkt

Värderingen är en ögonblicksbild av marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Värdetidpunkt för värderingen är december 2023.

1.7. Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-12-20 av Kim Jonsson från Värderingsinstitutet Östergötland AB.

Inspektionen ligger till grund för värdebedömningen. Inspektionen är inte av sådan karaktär och omfattning av den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

1.8. Värderingsbyrå

Värderingsinstitutet Östergötland AB (559041–5682)
www.viost.se

Kim Jonsson, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.
0727 - 34 33 32
kim@viost.se

1.9. Övrig information

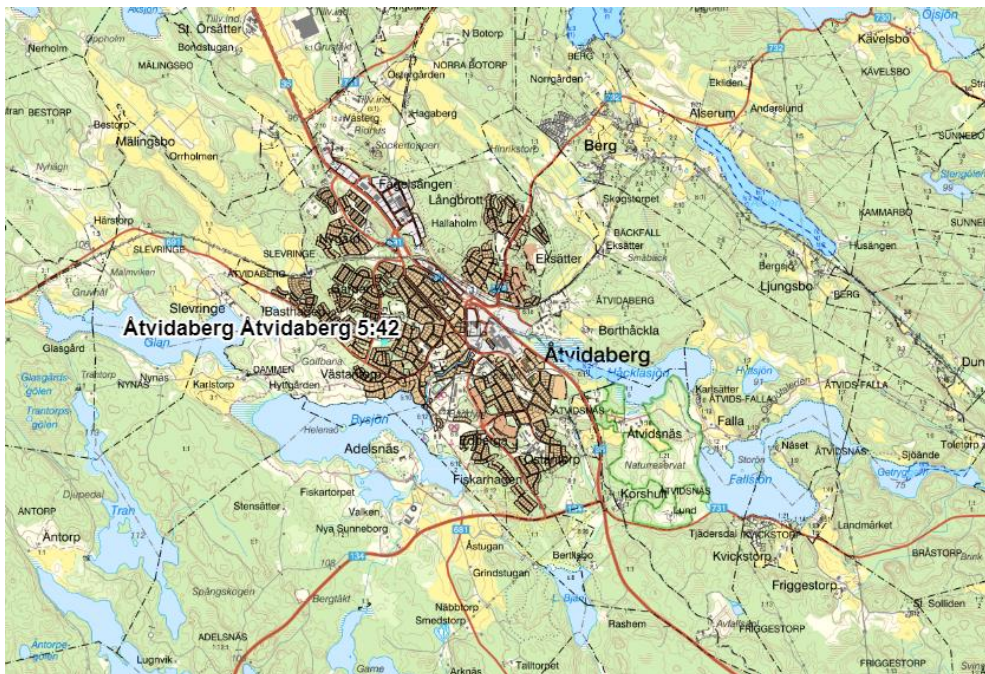
Kreditgivare äger rätt att tillfråga värderingsföretag gällande upplysningar om fastigheten/värderingen.

2. Värderingsobjekt

2.1. Områdesbeskrivning

Åtvidaberg 5:42

Värderingsobjektet är beläget på Jan Carls väg i området Villahagen. Bebyggelsen i Villahagen består främst av småhus, mindre flerbostadshus samt samhällsfastigheter. Åtvidabergs kommun har på angränsade fastigheter Åtvidaberg 5:43 och Åtvidaberg 5:44 nyligen uppfört två nya gruppboenden, i övrigt främst äldre byggnation. I närområdet återfinns även golfbana, Folkets park, Kyrka m.m.



(Karta ifrån Lantmäteriet)

Åtvidabergs kommun

Efter flera års positiv befolkningsutveckling under åren 2014–2017 har befolkningmängden minskat i Åtvidaberg ifrån ca 11 630 personer år 2017 till 11 427 invånare vid SCB senaste rapport (2023-09-30). Antalet invånare minskade med ca 80 stycken under de tre första kvartalen 2023. Utav de ca 11 400 invånarna bor ca 7000 i Åtvidabergs tätort.



(Befolkningsutveckling Åtvidabergs kommun 2012–2022. Källa: Property Intel)

Betydande tätorter inom kommunen är Grebo, Björsäter, Falerum och Hannäs. Enligt en statistikrapport ifrån Åtvidabergs kommun så bedöms befolkningsutvecklingen vara fortsatt negativ de kommande åren. Befolkningen förväntas minska med ca 35 personer per år, främst på grund av urbanisering.

Kommunens planerade exploatering av området Norrby i Grebo tätort är en viktig del i kommunens framtida planer för att vända den negativa trenden. Norrby området ska på sikt inrymma bostäder för 800 – 1200 personer. Grebo har ett attraktivt läge ca 20 km ifrån centrala Linköping.

Trafikverket håller nu på att utveckla riksväg 35 till mötesfri väg 2+1 mellan Hackefors och Värna, vilket kommer leda till bättre pendlingsmöjligheter ifrån såväl Grebo som Åtvidaberg. De två första etapperna Björkåkla – Hackefors och Sandtorpet – Björkåkla är färdigställda, nu kvarstår endast sträckan Rösten – Sandtorpet. Åtvidaberg hade 2017 ett negativt pendlingsnetto på ca 2000 personer. Majoriteten av invånarna pendlar till Linköpings kommun. Utvecklingen av riksväg 35 är därför viktig för att minska effekten av urbanisering samt att attrahera nya invånare till kommunen.



(Utveckling av antalet företag i Åtvidabergs kommun 2012–2022. Källa: Property Intel.)

Åtvidabergs har historisk sett varit en bruks- och industriort där Facit är det mest välkända företaget. En gång i tiden ca 14 000 anställda och verksamma i 140 länder. Åtvidaberg är idag en småföretagarkommun. Större privata arbetsgivare är bl.a. Scanfil, Åtvidabergshus, Ternstedt Invent, Expander m.fl. Åtvidaberg tappade 15 platser på Svenskt Näringslivs senaste företagsranking och placerar sig nu på plats 145 (2022).

2.2. Tomt och anslutningar

Värderingsobjektet är en obebyggd tomt om 1 029 kvm som delvis är avröjd och grovplanerad, till övervägande del är tomten oplanerad mark som är beklädd med träd, buskage och stenar.

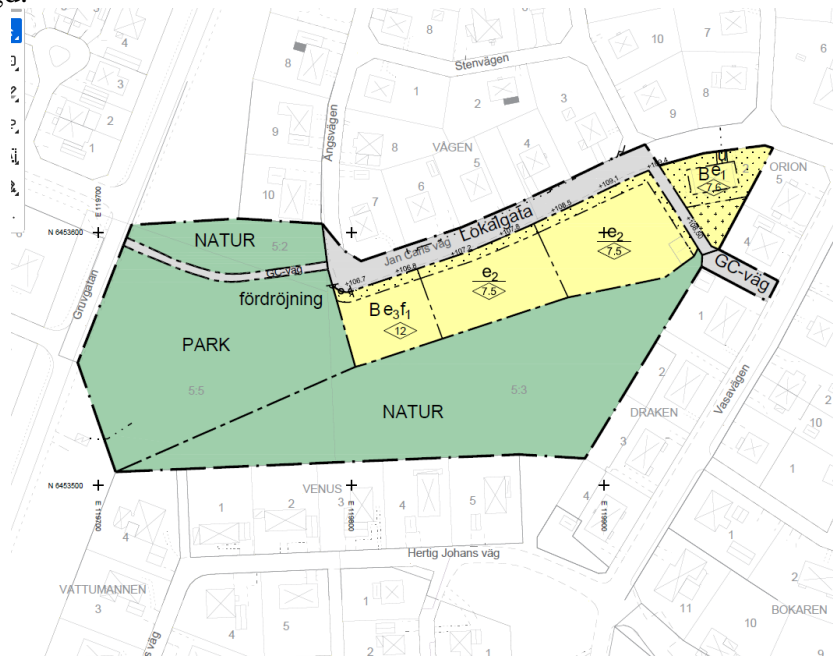
Fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt fiber. Kostnaderna belastar eventuell köpare.

2.3. Rättsliga förhållanden

Som bilaga finns fastighetsutdrag ifrån InfoTrader avseende värderingsobjektet, där återfinns information avseende lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, inteckningar m.m.

- **Planbestämmelser**

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område – ”*Detaljplan för del av Åtvidaberg 5:3 m.fl. (Kamrer Nilssons park)*”. Detaljplan medger byggnation av ett flerbostadshus som maximalt får uppta 35 % av fastighetens tomtareal, vidare så får byggnaden högst uppgå till 12 meter. Fullskalig plankarta bilagd.



- **Taxering**

Fastigheten har typkod 310, Hyreshusenhet, tomtmark. Taxeringsvärdet uppgår till 1 227 000 kr. Taxeringsvärdet är baserat på en byggrätt om 1 444 kvm/BTA x 850 kr/kvm.

- **Miljö**

Inga angivna miljöproblem inom värderingsobjektet.



3. Värderingsmetodik och värdebedömning

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Definitionen av en fastighets marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är en metod för bedömning av marknadsvärdet för en fastighet med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna t ex belägenhet, byggrätt (kr/kvm BTA) eller tomtareal (kr/kvm TA). Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det kan saknas tillräckligt antal jämförbara köp.

Taxeringsmetod

Är en förenklad metod som utgår ifrån byggrättens taxerade riktvärde. Taxeringsvärdet baseras på noterade lagfartstransaktioner och ska motsvara 75 % av marknadsvärdet två år innan taxeringsåret

4. Marknadsvärdesbedömning

Ortprisanalys – typkod 310

Begränsat transaktionsunderlag av direkt jämförbara fastigheter inom Åtvidabergs kommun, varför ortsprismaterialet har breddats till flera kommuner i region. Uppgifter avseende byggrätt kommer delvis ifrån uppgifter i planhandlingar, i vissa fall från uppmätning i karta och i vissa fall ifrån Property Intels taxerade information avseende byggrätt som fastighetsägaren tillhandhållit Skatteverket.

Kommun	Fastighet	Datum	Köpeskilling	Tomtareal	kr/kvm/TA	Byggrätt	kr/kvm/BTA	Upplåtelseform
Åtvidaberg	Hantverkaren 5	2020-06-30	1 000 000	3 806	263	1350	741	HR
Åtvidaberg	Hantverkaren 4	2021-09-01	1 196 000	1 368	874	1350	886	HR
Åtvidaberg	Marknadsbodarna 8	2019-01-25	300 000	1 471	204	695	432	HR
Vimmerby	Kiosken 1	2021-05-17	5 927 000	2 408	2461	6 480	915	Ej fastställt
Vimmerby	Stören 2 och 3	2018-03-02	1 200 000	2 629	456	1 531	784	BRF
Vimmerby	Stören 4 och 5	2018-10-12	831 000	1 857	447	1318	631	BRF
Mjölby	Häxan 8	2021-11-29	1 916 000	3 471	552	2 658	721	BRF
Mjölby	Häxan 5	2020-10-05	2 502 000	2 540	985	3 450	725	BRF
Västervik	Tändstickan 4 och 29	2021-07-12	9 000 000	8 347	1078	7 080	1271	BRF
Motala	Stenavadet 1	2022-04-10	4 090 000	1 948	2100	3 275	1249	BRF
Motala	Stenavadet 2	2021-09-02	4 297 000	2 766	1554	3 275	1312	BRF
Motala	Stenavadet 3	2021-01-07	4 297 000	3 966	1083	3 275	1312	BRF
Eksjö	Åkerviolen 1	2021-03-19	1 325 000	5 287	251	1 761	752	HR
Tranås	Skytteln 21	2022-03-31	1 550 000	3 428	452	2 477	626	BRF
<i>Summa:</i>			<i>39 431 000</i>	<i>45 292</i>	<i>871</i>	<i>39 975</i>	<i>986</i>	

Ortprismaterialet återfinns inom intervallet ca 430 – 1300 kr/kvm/BTA. Snittet för transaktionerna uppgår till ca 986 kr/kvm vilket drivs upp av ett par större projekt i vattennära läge i såväl Motala som Västervik. Centrumnära fastigheter på mindre marknader som Vimmerby, Mjölby och Tranås indikerar intervall ca 600 – 915 kr/kvm. Noterbart är att på fastigheten Kiosken 1 Vimmerby så har inte någon byggnation påbörjats ännu och köparen för dialog med en annan part om att ta över projektet.

Som framgår av tabellen ovan så är ingen av transaktionerna genomförda i närtid, två transaktioner under våren 2022, övriga inom perioden 2018–2021.

Som en effekt av stigande bygg- och finansieringskostnader har aktiviteten på fastighetensmarknaden minskat markant avseende såväl transaktioner som nybyggnation. Andelen markanvisningar har fallit markant och kommunerna använder sig nu i större omfattning av direktanvisningar, Enligt uppgift ifrån Combifys genomfördes ca 140 markanvisningar i landet under Q1-Q2 2023, varav ca 100 var direktanvisningar, en dubblering av antalet direktanvisningar jämfört med 2022. Priset är då ofta fastställt istället för att testa marknaden som vid en anbudstävling.

Enligt Boverkets reviderade byggprognos för oktober 2023 så bedöms antalet nystartade bostäder under 2024 till 19 500 st. att jämföra med 2023 27 000 st. och 59 000 st. under 2022. Boverket spår även att byggtakten blir fortsatt låg en tid trots att byggbehovsbedömningen indikerar att det behövs 67 000 nya bostäder per år fram till 2030. I angränsade kommunen Linköping drivs byggnationen främst av det kommunala bostadsbolaget Stångåstaden som fortsatt håller hög byggtakt. Övriga aktörer ligger generellt lågt med undantag för ett fåtal projekt.

Exploateringskalkyl

Bedöms inte som relevant med nuvarande marknadsförutsättningar. Produktionskostnaden för flerbostadshus varierar kraftigt beroende på standard, storlek, markförutsättningar etc. SCB:s genomsnittliga produktionskostnad för flerbostadshus i övriga riket uppgick år 2022 till ca 38 000 kr/kvm. Transaktioner av flerbostadshus i Åtvidabergs centralort återfinns inom intervallet ca 6 000 – 10 000 kr/kvm under senare år (äldre bestånd).

De få nyproduktionsprojekt som genomförts i Åtvidaberg har genomförts med hjälp av det statliga investeringsstödet, vilket var en förutsättning för att kunna motivera byggnation. Investeringsstödet är sedan 2022-12-31 avvecklat.

Taxeringsmetod

För aktuellt värdeområde 561 068 (Åtvidabergs centralort) uppgår det taxerade byggrättsvärdet för hyreshus och ägarlägenheter 2022–2024 till 850 kr/kvm/BTA. Med förutsättningen att taxeringsvärdet utgör 75 % marknadsvärdet så uppgår marknadsvärdet till ca 1060 kr/kvm/BTA.

Sammanfattning:

Nyproduktion av flerbostadshus i Åtvidaberg har endast skett i begränsad omfattning, även i högkonjunktur när förutsättningarna varit gynnsamma. De projekt som har räknats hem har varit beroende av det statliga investeringsstödet, vilket nu inte längre är tillgängligt.

Vår bedömning är att marknadsvärdet är väsentligt mycket lägre med anledning av höga produktions- och finansieringskostnader samt avsaknad av statliga stimulanser. Marknadsvärdet för byggrätter innan de förutsättningarna förändrades bedömer vi låg inom intervallet ca 500 – 1000 kr/kvm/BTA i centralorten Åtvidaberg.

Vid tidpunkten för värdering går det inte att på marknadsmässiga grunder motivera nybyggnation av flerbostadshus. Det finns dock sannolikt långsiktiga aktörer som skulle kunna tänka sig att förvärva en fastighet i det här läget och invänta bättre förutsättningar. Ett sådant förvärv med hänsyn tagen konjunktur och risk genomförs till en betydligt lägre nivå, uppskattningsvis ca 25 % av marknadsvärdet som förelåg 2021/2022 vilket skulle motsvara 125 – 250 kr/kvm/BTA.



Alternativ användning som t.ex. småhus bedöms som möjligt för värderingsobjektet och skulle lämpa sig väl då omgivande bebyggelse främst består av småhus. Marknadsvärdet som småhustomt bedöms till ca 250 000 kronor med stöd av kommunens försäljning av småhustomter i förlängningen av Basthagen (ca 250 – 475 kr/kvm).

5. Marknadsvärde

Med beaktande av ovanstående så beräknas fastighetens marknadsvärde till:

TVÅ HUNDRA FEMTIO TUSEN KRONOR
250 000 kr

Nyckeltal:	Kr/kvm/TA	243 kr
	Kr/kvm/BTA	173 kr

Underskrift:

Linköping den 4:e januari 2024


Kim Jonsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


SAMHÄLLSBYGGARNA

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



ÅTVIDABERG ÅTVIDABERG 5:42

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-10-09 00:00:00

Objektidentitet:

e0a0982b-0402-4342-b130-f975af9487ac

Län:

05, Östergötland

Kommun:

61, ÅTVIDABERG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 476, 581 05 LINKÖPING Kontor: EL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ⓘ

ÅTVIDABERG ÅTVIDABERG 5:3

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

50194173

Distrikt:

108021,Åtvid

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 029 kvm

Varav land:

1 029 kvm

Varav vatten:

0 kvm


0,10 ha

0,10 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:	Gå till:
1.	6451294,35	557996,2	6452833,99	1510671,94	

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	2019-07-12	0561-2019/15

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-01-03

Senaste ändring för fastigheten:

2019-08-08

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



ÅTVIDABERGS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-0415
Adress: BOX 206
 597 25 ÅTVIDABERG
Akt: 43/576 Beviljad
Inskrivningsdag: 1943-11-10, Andel: 1/1
Anmärkning:
 Anmärkning Akt: 91/1261 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1943-08-28 Andel: 1/1
Akt: 43/576 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FÖR DEL AV ÅTVIDABERG 5:3 M.FL.(KAMRER NILSSONS PARK) (Detaljplan)	0561-P2018/9	2019-07-12	Åtvidaberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2018-06-20
Laga kraft:	2018-10-22	Genomförande:	2018-10-22 - 2023-10-22

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, tomtmark, typkod 310

Taxeringsår: 2022 **Taxeringsid:** 744294-2
Taxeringsvärde i tkr: 1 227
Tax.enhet avser:
 ÅTVIDABERG ÅTVIDABERG 5:42 Hel registerfastighet

Taxerade ägare

212000-0415

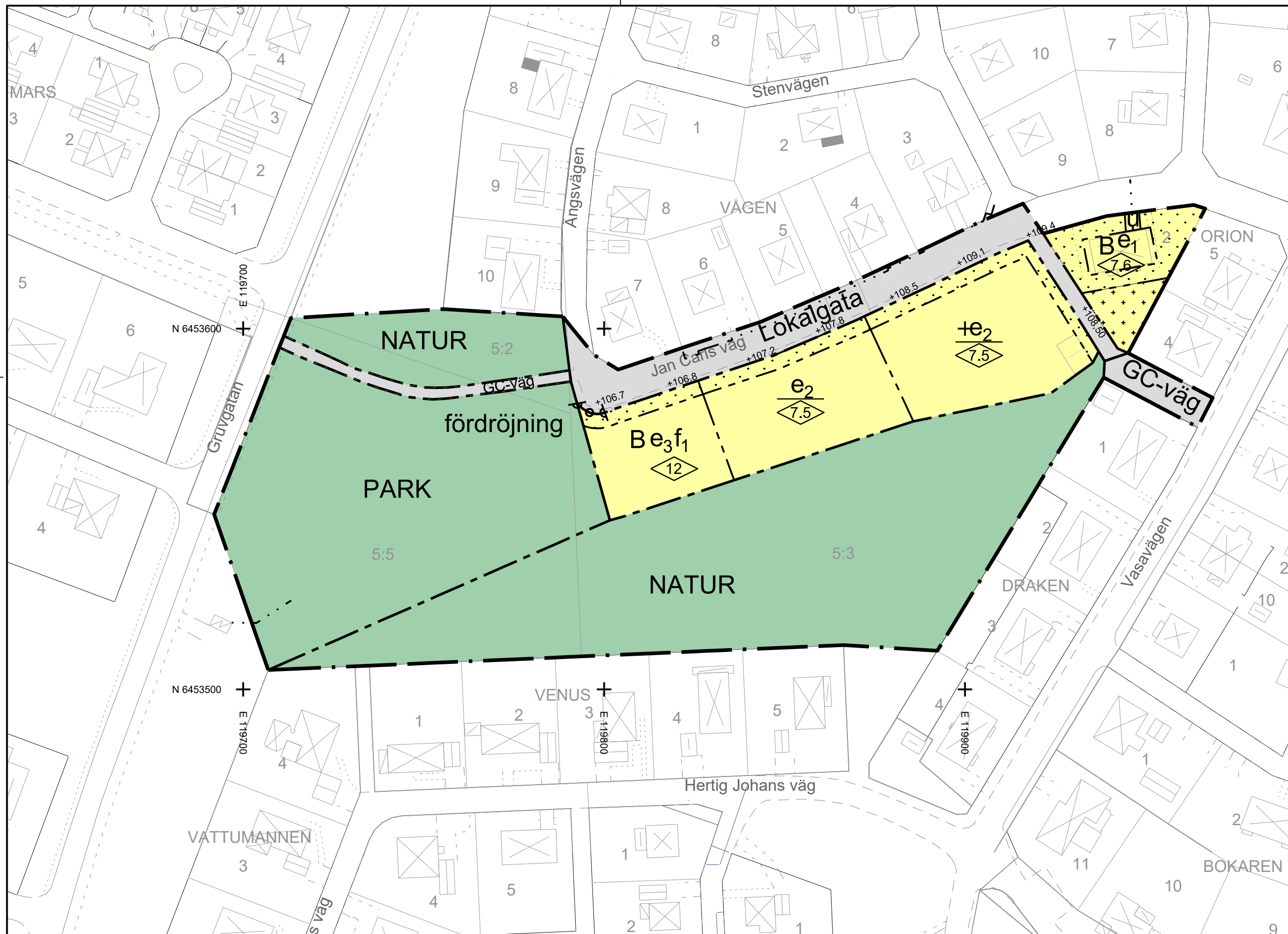
ÅTVIDABERGS KOMMUN
 BOX 206
 597 25 ÅTVIDABERG

Andel: 1/1
Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Värderingsenheter**Hyreshusmark för bostäder**

Skatteverkets id:	301714506
Tax.värde i tkr:	1 227
Riktvärdeområde:	561068
Riktvärde kr/kvm:	850
Bygg rätt i kvm:	1 444

*Rapporten hämtades 2024-01-04 08:49:59
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- LOKALGATA Lokalgata
- GC-VÄG GC-väg. 4 kap 5 § 2
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- fördröjning Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 90 kubikmeter. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering är 230 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- e₂ Största exploatering är 650 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- e₃ Högsta utnyttjandegrad är 35 % byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad som garage eller carport, dock högst 80 kvm. Komplementbyggnad får högst vara 3 meter hög och ska placeras minst 2 meter från närmaste granne. 4 kap 11 § 1

- △ Högsta nockhöjd i meter. 4 kap 11 § 1
- ▽ Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap 11 § 1

Utformning

- f₁ Endast flerbostadshus. 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

Parkering ska anordnas på kvartersmark. 4 kap 13 § 1

Stängsel och utfart

- · · · · Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

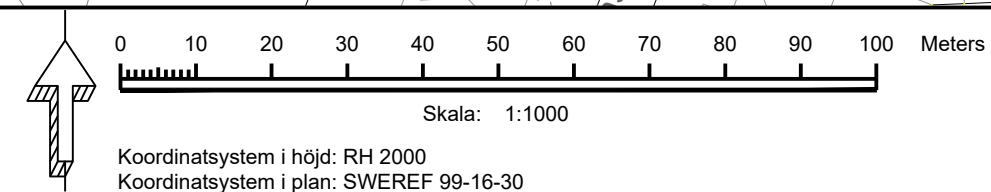
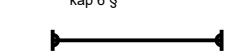
Kommunen är huvudman för allmänplatsmark. 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 6 §



TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- ORION Kvartersnamn
- 2 Fastighetsbeteckning
- Byggnad
- +87 Befintlig plushöjd i meter över nollplanet
- - - GC-väg
- Väg
- · - · - Ledningsrättighet

- Till planen hör:
- Planprogram
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Granskningsutlåtande
-
-

Detaljplan för del av Åtvidaberg 5:3 m.fl. (Kamrer Nilssons park)

Åtvidabergs kommun	Östergötlands län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	KS
		2018-06-05 § 89	
		Antagande	KF
		2018-06-20 § 78	
Upprättad den 2 augusti 2017	Reviderad den 24 april 2018	Laga kraft	
		2018-10-22	
Martin Trpkovski Planarkitekt	Henrik Lange Verksamhetschef	2017-00389	