

Beskrivning och Värdering avseende tomträtten till fastigheten **Södertälje Mullvaden 3**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2960-25-01

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	5
Läge	5
Byggnader	5
Tomt	6
Exploateringsförutsättningar	6
3 Markvärdets utveckling.....	7
4 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	8
Potentiellt förorenad mark	9
Bilder	10
5 Generella marknadsförutsättningar.....	11
6 Objektets marknadsförutsättningar	12
Transaktionsmarknaden	12
Hyresmarknaden.....	14
7 Värderingsmetodik	15
8 Ortsprismetod	16
Exploateringsfastigheter	16
9 Avkastningskalkyl	17
Sammanfattning	19
10 Resultat.....	20

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Södertälje Mullvaden 3 (tomträtt)
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	1 september 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-09-01
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för tomträtten på fastigheten Södertälje Mullvaden 3 vid värdetidpunkten till:

260 000 SEK

Tvåhundrasextiotusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde kr/m² tomtareal

100

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av <u>tomträtten</u> till fastigheten Södertälje Mullvaden 3 som består av mark för industri-/verksamhetsändamål. En tomträtt är en nyttjanderätt där du får använda marken på fastigheten, som ägs av kommunen. En tomträttsinnehavare betalar en årlig avgäld till ägaren av marken för att nyttja marken.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	1 september 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-03-12 av Frida Kalmertun. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Tomträttsavtal från 1950, 1988 och 2009 ○ Domsstolsbeslut från 2029-09-04 avseende omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten Mullvaden 3 I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.
Särskilda förutsättningar	All värdebedömning är förknippad med en viss osäkerhet men det kan påpekas att värdering av mark/byggrätter är behäftat med ett större osäkerhetsintervall än normalt.
Servitut & nyttjanderätter	Förekomsten av servitut och rättigheter som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Eventuellt förekommande belastande rättigheter har förutsatts vara ej värdepåverkande. Vidare förutsatts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana rättigheter som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.
Gemensamhetsanläggningar	Förekomsten av gemensamhetsanläggningar som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Förekommande gemensamhetsanläggningar förutsatts vara ej påverkande för värderingsobjektet. Vidare förutsatts att

värderingsobjektet blir utrustat med sådana gemensamhetsanläggningar som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

Miljöbelastning

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering på grund av branden har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

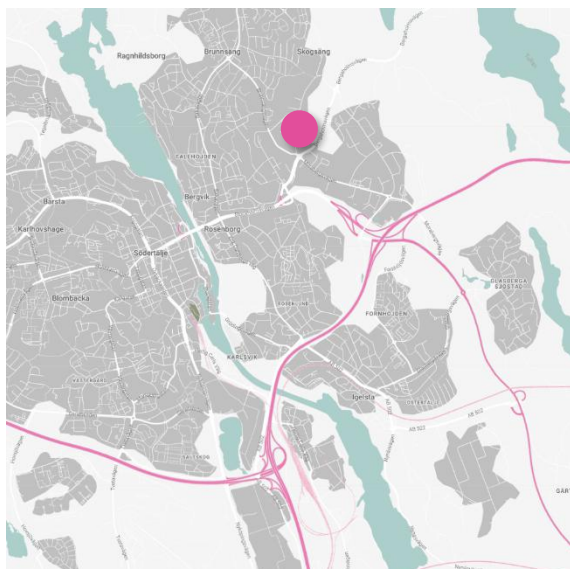
Värderingsobjektet är beläget i mellan Weda handelsområde och Oxelgrenshagens industriområde. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka tre kilometers avstånd och buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikled, E20 finns på cirka två kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av industri, handels- och verksamhetslokaler. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns inom cirka två kilometers avstånd.

Byggnader

På värderingsobjektet finns inga byggnader, det finns rester av pelare och gammalt byggnadsmaterial.

Taxeringsuppgifterna intill är hämtade från fastighetsregistret, däremot finns det inga byggnader på fastigheten längre, utan värderingsobjektet utgörs enbart av mark.

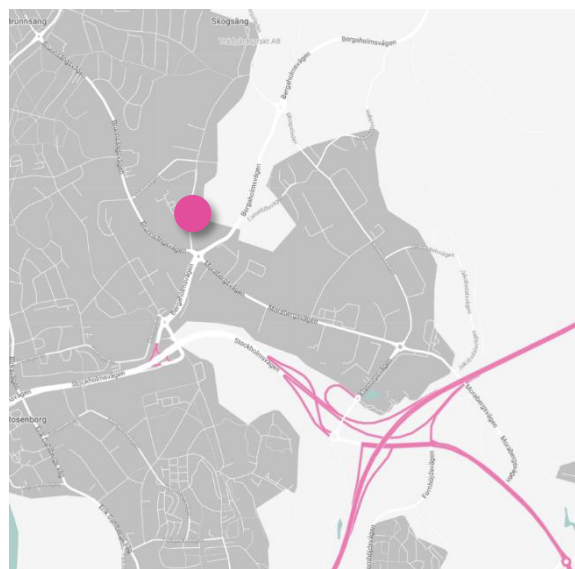


Södertälje Mullvaden 3

Kommun	Södertälje
Adress	Oxelgrensvägen 8, 152 42 Södertälje
Upplåtelseform	Tomträtt
Tomträttsinnehavare	-
Lagfaren ägare	Södertälje kommun
Tomtareal	2 611 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Troligen kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	426 (Industrienhet, annan tillverkningsindustri)
Byggnad	5 998 000 SEK
Mark	2 219 000 SEK
Värdeår	2004



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 611 kvadratmeter.

Kartbilden intill är en gammal karta och idag finns det ingen byggnad på tomten. Tomten är till viss del asfalterad men inrymmer rester från tidigare byggnad i form av pelare och betongplatta men även gamla byggnadsmaterial.

Exploateringsförutsättningar

Översiktsplan

Södertälje kommun har en kommande översiktsplan, "Framtid Södertälje - Översiktsplan 2050" som tillstyrktes av stadsbyggnadsnämnden den 20 januari 2026 och har skickats vidare för beredning i kommunstyrelsen och antagande i kommunfullmäktige. I den översiktsplanen är området där värderingsobjektet är beläget utpekat som ett prioriterat verksamhetsområde. Området har enligt översiktsplanen potential att utvecklas med fler verksamheter genom effektivare markanvändning och högre skala.

Gällande detaljplan

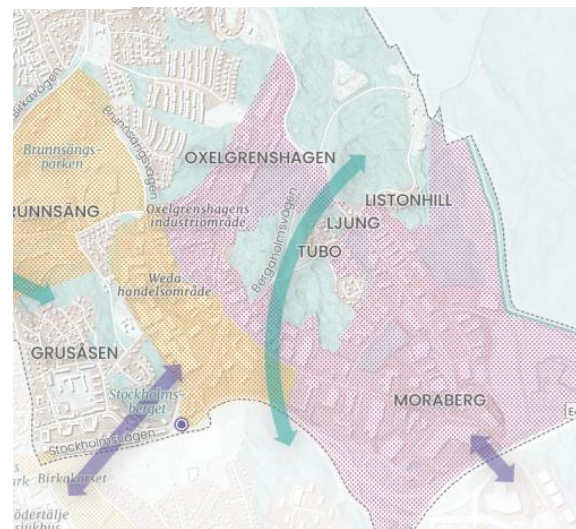
Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan vilken vann laga kraft 1988-04-13. Planbestämmelser anger industriändamål med en högsta byggnadshöjd av 7,5 meter. Högst en tredjedel av fastighetens areal får bebyggas.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov erhålls innan uppförande av byggnader.

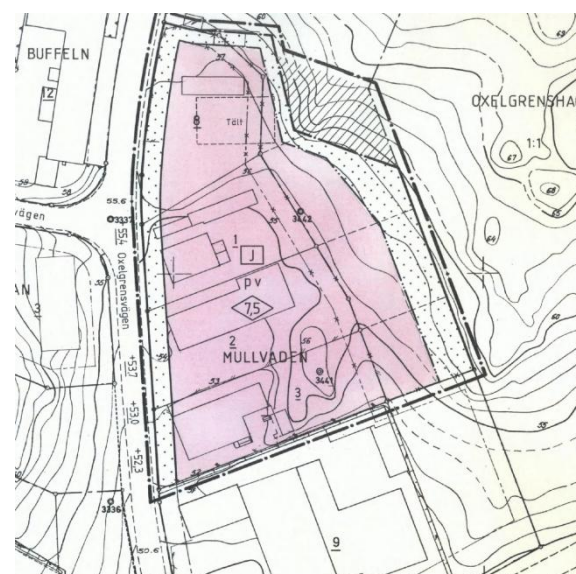
I tomträttsavtalet från 2009 beskrivs att om byggnader eller övriga på fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt ska de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.



Källa: MSCI



Källa: Södertälje kommun, Framtid Södertälje – Översiktsplan 2050.



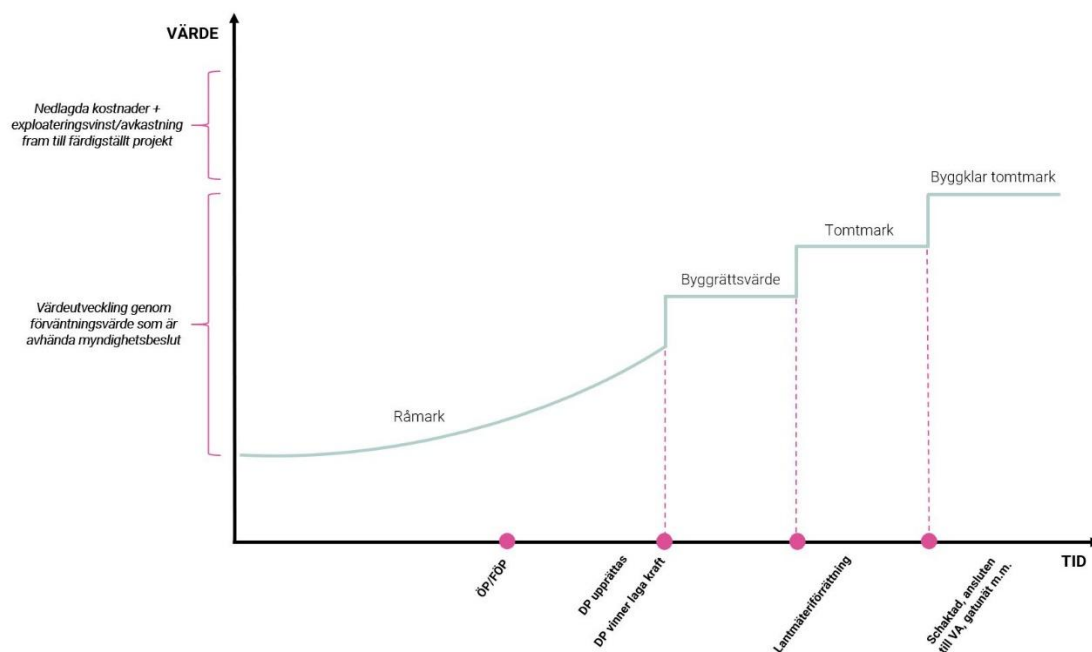
Källa: Södertälje kommun, gällande detaljplan.

3 Markvärdets utveckling

Det är pågående markanvändning som styr värdet på marken. När förväntningar om ändrad markanvändning uppstår ökar värdet progressivt. Fram tills detaljplan antas för nytt ändamål finns en processrisk att markanvändningen inte ändras och att projektet därmed inte kan genomföras. Däremot stiger markvärdet desto längre planprocessen förlöper.

Under hela planprocessen och fram till försäljning finns en marknadsrisk som beror på osäkerhet i intäkter och kostnader vid försäljning. Det vill säga, ju längre i förädlingsprocessen fastighetsägaren väntar med att sälja desto högre pris kan de sälja marken till. Process- och marknadsrisk minskar desto närmre färdigställandet man kommer medan kostnaderna ökar.

Värdeökningen sker i etapper efterhand som kommunens planarbete och faktisk förädling sker. Innan en ny detaljplan är antagen är uppkommen värdeökning endast ett så kallat förväntningsvärde. Fullständig säkerhet för markens användning sker då detaljplan antas och vinner laga kraft. Nästa steg är att bilda fastigheter som kan bebyggas. Detta görs av Lantmäteriet som avstyckar nya tomter. Ytterligare en ökning av markvärdet sker när exploateringsavgifter – såsom avgifter för vatten, avlopp, gator m.m. – erlagts och markarbete genomförts. Marken övergår nu från tomtmark till byggbar tomtmark. Slutligen erhålls bygglov och byggnaderna uppförs. Se illustrerad värdeutveckling över tid nedan.



De största värdeförändringarna sker normalt när plantillstånd erhållits samt när detaljplan vunnit laga kraft.

Förväntningsvärden påverkas även av tidsaspekten, det vill säga tiden fram till dess att exploatering är möjlig. Under denna tid förväntas en investerare att räkna med en årlig avkastning motsvarande en real kalkylränta.

Exploateringstid och projektets storlek är ytterligare faktorer som påverkar värdeutvecklingen. Vid förvärv av ett större exploateringsområde, kommer en exploatör troligtvis ha en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter areal alternativt antal tomter eller byggrätter i kommande exploatering. En faktor som troligtvis justerar ned priset vid försäljning av hela området är att en exploatör exponeras mot risken att inte kunna sälja alla tomter till begärt pris inom en rimlig tidsperiod. Inget av detta går att ta hänsyn till vid en generell bedömning av värdeutvecklingsprocessen då exploateringstid och omfattning är specifikt för varje enskilt projekt.

4 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar byggnad och enligt gällande detaljplan behöver inte byggnaden uppföras enligt höga miljökrav.

Energideklaration

Värderingsobjektet inrymmer endast mark, således finns ingen energideklaration.

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimatanpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

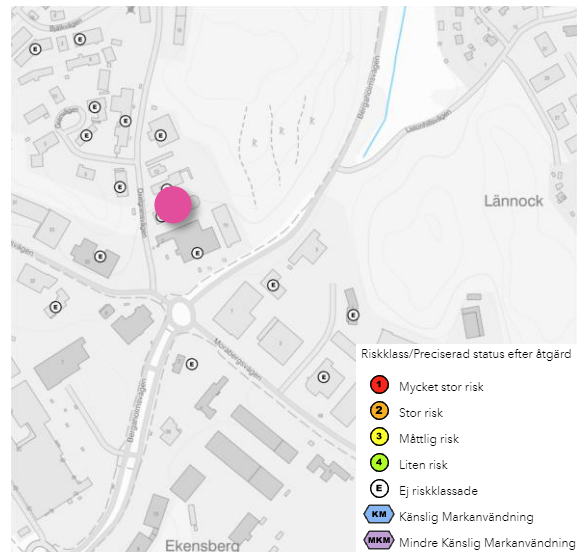
Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar. Värderingen förutsätter att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.

Eventuella saneringskostnader i och med den tidigare branden har inte beaktats i värderingen.



Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

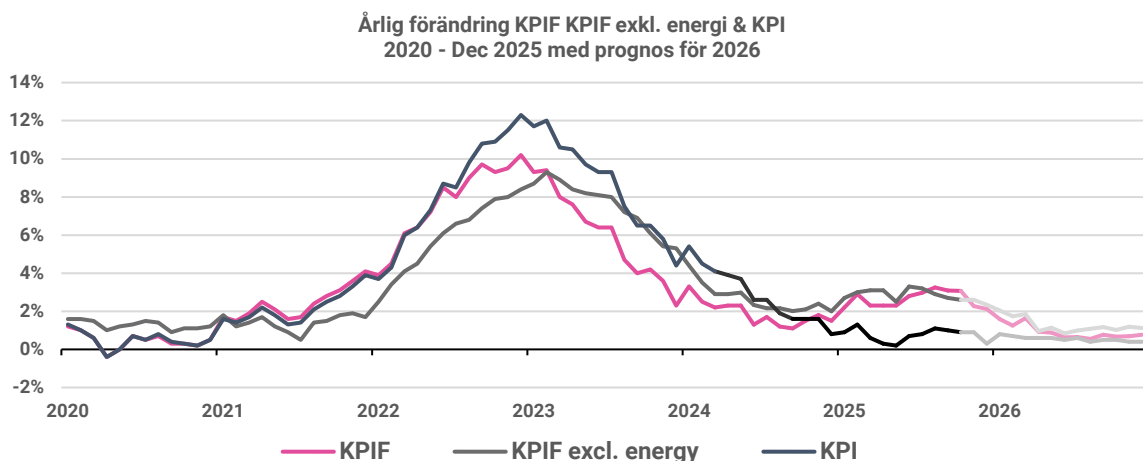
Bilder



5 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms ha varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptäckningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre.

6 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

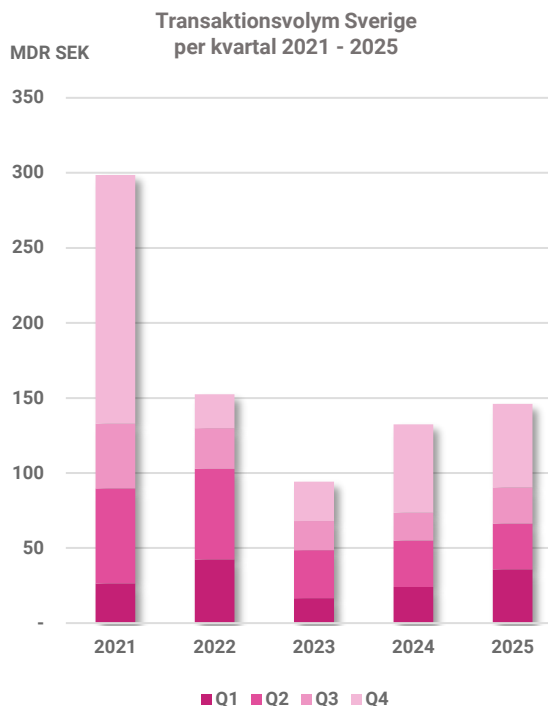
Från 2024 och framåt har den kommersiella fastighetsmarknaden successivt börjat stabiliseras efter flera år av ekonomisk osäkerhet, höga räntor och kraftigt minskad aktivitet. Riksbankens räntesänkningar har förbättrat finansieringsmöjligheterna och stärkt investerarnas riskaptit. Rapporter från banker och analytiker indikerar att återhämtningen fortsätter under 2026, med en alltmer stabil kreditmarknad och ökad marknadsaktivitet.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under 2025 jämfört med året innan, där den största andelen av transaktionsvolymen genomfördes under kvartal 4. Räntesänkningar och successivt förbättrade kreditvillkor har stärkt förutsättningarna för ökad transaktionsaktivitet och bidrar till en nedåtgående trend på direktavkastningskraven. Trots detta har marknaden hittills präglats av viss försiktighet, där både köpare och säljare fortsatt agerar selektivt.

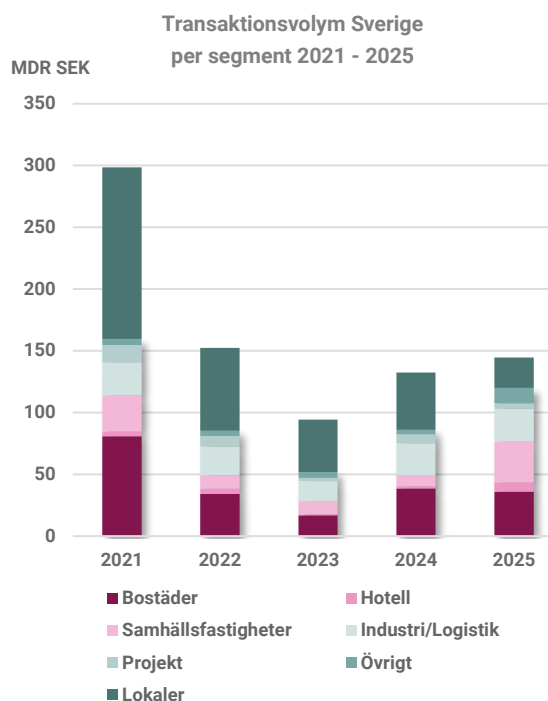
Mark är ett av de segment som har drabbats allra hårdast de senaste åren, bland annat till följd av ökade byggkostnader, högre energipriser och stigande räntor. Under det senaste året har dock aktiviteten på mark ökat, vilket märks genom ett större antal genomförda transaktioner.

Värderingsobjektet utgör ett något begränsat investeringsobjekt i och med att det är en obebyggd tomträtt. För en obebyggd tomträtt med en marknadsmässig avgäld är värdet i praktiken noll, då tomträttsinnehavaren betalar ett skäligt pris för nyttjanderätten löpande.

En obebyggd tomträtt har även löpande kostnader i form av tomträttsavgäld, vilket gör att värderingsobjektet är något begränsad ur ett investerarperspektiv. Värdet ligger främst i den framtida möjligheten att exploatera marken. Detta optionsvärde är dock i de flesta fall lågt eller obefintligt om avgälden redan är marknadsmässig.



*Avser innevarande år till och med 2025-12-31



*Avser innevarande år till och med 2025-12-31

För en obebyggd tomträtt med marknadsmässig avgäld skulle en investerare i normalfallet inte betala någon nämnvärd köpeskilling alls, om det inte finns mycket specifika omständigheter såsom ett färdigt bygglov, ett tecknat hyresavtal med en kreditvärdig hyresgäst, eller andra faktorer som tydligt reducerar utvecklingsrisken.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge bedöms det som möjligt att hyra ut den obbyggda marken som tillfällig uppställningsplats, till en hyra som överstiger en marknadsmässig tomträttsavgäld. Området är dessutom utpekat i kommunens översiktsplan som ett prioriterat verksamhetsområde. Sammantaget bedöms det finnas en viss betalningsvilja för värderingsobjektet, med hänsyn till dess läge, låga tomträttsavgäld och möjliga utvecklingsmöjligheter.

Vid en eventuell försäljning bedöms den sannolika köparen vara en egenanvändare, fastighetsutvecklare eller ett privat fastighetsbolag.

Hyresmarknaden

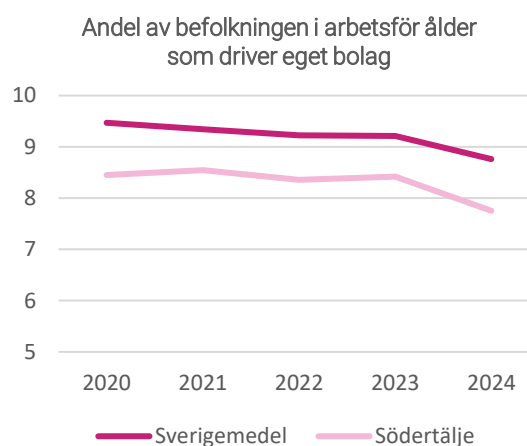
Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 102 911 invånare, vilket gör Södertälje till den 4:e största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 2,8 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 3 930 personer.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 2 130 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 5,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Södertälje kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

Företagsklimatet i Södertälje kommun raknas relativt lågt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 240:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har varierat mellan 9,6 – 14,4 företag per tusen invånare under de senaste fem åren. Största privata arbetsgivare är Scania CV AB med cirka 13 425 anställda.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för industri/verksamhetsmark inom kommunen och efterfrågan på industri/verksamhetsmark i värderingsobjektets närområde bedöms som relativt god på grund av värderingsobjektets geografiska läge.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	102 911	4
Skattesats 2025	32,5%	26
Medianinkomst (kr/år) 2023	321 300	24
Invånare per bostad 2024	2,30	17
Andel högskoleutbildade 2024	26,0%	21
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	10,50	24
Öppen arbetslöshet 2024	10,9%	26
* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner		



7 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärde- bedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och en avkastningsmetod. Med utgångspunkt i resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och byggrättens omfattning. Köpeskillingarna normeras vanligtvis per kvadratmeter bruttoarea (BTA) alternativt kvadratmeter tomtareal. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

8 Ortsprismetod

Exploateringsfastigheter

En ortsprisundersökning har genomförts för exploateringsfastigheter inom Stockholms län som omfattas av lagakraftvunna detaljplaner med i huvudsak bebyggelseförväntningar avseende industri/verksamhetslokaler.

Fr.o.m.	2023-01-01
Typkod	411 – Industrienhet, tomtmark
Län:	Stockholm
Bortgallrade köp	Tomtareal större än 6 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Undersökningen har – efter gallring med avseende på köp som skett mellan parter med tydlig intressegemenskap eller som skett innan januari 2023 – resulterat i nedanstående köp.

Ortspris – Industri-/verksamhetsmark							
Datum	Fastighet	Område	Tomtareal (m ²)	BYA / tomtareal (%)	Högsta byggnads-höjd	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ² tomtareal)
Dec-25	Botkyrka Järnmalmen 2	Rikstens industriområde	2 980	40%	10	6 854	2 300
Nov-25	Järfälla Sollentuna Häradsallmänning 1:20	Stäket	5 355	50%	12	13 800	2 600
Aug-25	Botkyrka Järnmalmen 1	Rikstens industriområde	2 645	40%	10	6 084	2 300
Maj-24	Södertälje Bisonoxen 1	Oxelgrenshagens industriområde	821	33%	4,4	2 300	2 800*
Apr-24	Sollentuna Eldmärket 4	Norrssätra industriområde	3 355	60%	9	8 100	2 400
Jan-24	Botkyrka Järnmalmen 6	Riksten industriområde	1 435	40%	10	1 600	1 100
Dec 23	Södertälje Tveta-Valsta 4:7	Almnäs	3 820	40%	15	3 400	900
Dec 23	Botkyrka Järnmalmen 3	Riksten industriområde	5 347	50%	10	5 300	1 000
Jun-23	Upplands-Bro Bro-Skällsta 1:48	Skällsta	3 258	40%	13	5 000	1 500
Jan-23	Botkyrka Loviseberg 8	Tuna industriområde	3 253	-	-	5 200	1 600
Genomsnitt			3 230			5 490	1 850
*Tomträtt							

Marken har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 1 000 – 2 500 kronor per kvadratmeter tomtareal med ett genomsnitt på 1 850 kronor per kvadratmeter tomtareal. Objekten i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter som enbart tillåter industriändamål eller är placerade i nyare industri/verksamhetsområden. Objekt i den övre delen av prisintervallet avser främst något mindre fastigheter eller fastigheter med bättre geografiskt läge.

Värderingsobjektet är geografiskt beläget i direkt närhet till jämförelseköpet Södertälje Bisonoxen 1 och bedöms vara jämförbart även utifrån exploateringsgraden. Fastigheten har dock en något mindre tomtareal, vilket typiskt sett medför ett högre pris per kvadratmeter tomtareal.

Om värderingsobjektet hade utgjorts av en äganderätt istället för en tomträtt, bedöms byggrättsvärdet – baserat på ovan tillämpad ortsprismetod – ha uppgått till cirka 1 750 – 2 250 kronor per kvadratmeter tomtareal. Då värderingsobjektet i detta fall avser enbart tomträtten till fastigheten, bedöms värdet vara lägre i jämförelse med motsvarande objekt med äganderätt.

9 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod

Från och med juli månad 2026 till och med december månad år 2030.

Inflations-
antaganden

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 4 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning

Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 7,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 9,14 procent.

Hyror

I tomträttsavtalet från 2009 beskrivs att om byggnader eller övriga på fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt ska de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Efter rivning och bortforsling av gamla byggnadsmaterial bedöms fastigheten kunna nyttjas som uppställningsyta i cirka ett års tid. Därefter bedöms cirka 30 procent fortsättningsvis kunna nyttjas som uppställningsytor. Den övriga ytan bedöms nyttjas för en kommande byggnad. En marknadsmässig hyra om 175 kr/tomtareal bedöms vara marknadsmässig för värderingsobjektet. Cirka 30 procent av tomtarealen bedöms efter ett års tid kunna nyttjas som uppställningsytor (30%*2 611 kvm =783,3 kvm). Om den kvarvarande uppställningsytan fortsättningsvis nyttjas som uppställningsyta bedöms den årliga hyresintäkten till cirka 137 078 kronor (175kr/kvm*783,3 kvm = 137 078 kronor).

Hyresgästen förutsätts bekosta tillsyn/skötsel av ytorna. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	2 611		457	175
-	2 611	Uppställningsytor	457	175

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser	Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 10,0 procent.
Drift och underhåll	Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik. De kostnader som belastar tomträttsinnehavaren har bedömts till 10 kronor per kvadratmeter markareal.
Investeringar/ hyresgäst- anpassningar	Mot bakgrund av att värderingen utgår från att området kan nyttjas som uppställningsytor har rivnings- och bortforslingskostnader för pelarna och övrigt byggnadsmaterial, bedömts vara nödvändiga år 1. Dessa kostnader har bedömts till 250 000 kronor.
Fastighetskatt	För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet. Fastigheten har idag ett taxeringsvärde om 8 217 000 kronor, som inkluderar markvärdet och byggnadsvärdet för fastigheten. I avkastningskalkylen inkluderas enbart markvärdet, då det inte finns någon byggnad på fastigheten idag. Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 11 000 kronor. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten bekostas av tomträttsinnehavaren.
Tomträttsavgäld	Den nuvarande årliga tomträttsavgälden uppgår till 93 000 kronor och är fastställd fram till 2030-11-01 enligt domslut i Mark- och miljödomstolen 2020-09-04 avseende omprövning av tomträttsavgäld för fastigheten (mål F 7356–19). Ett marknadsmässigt byggrättsvärde har bedömts till 2 000 kronor per kvadratmeter tomtareal. Med en tomtareal om 2 611 kvadratmeter motsvarar detta ett markvärde om cirka 5 222 000 kronor. Tomträttsavgälden för verksamheter är enligt Södertälje kommun två procent av det uppskattade markvärdet på fastigheten. Således är den nya avgälden bedömd till 104 440 kronor, efter år 2030-11-01.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 100 kronor per kvadratmeter tomtareal, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **260 000 kronor** (se bilaga 1).

Sammanfattning

En ortsprisundersökning för industrimark har genomförts, där de flesta jämförelseköp avser äganderätter och inte tomträtter. I och med att värderingsobjektet avser tomträtten till fastigheten bedöms värdet för värderingsobjektet inte vara på lika höga nivåer då tomträtter har mer löpande kostnader i form av årliga tomträttsavgälder, vilket inte äganderätter har. Ur ett investeringsperspektiv är det generellt ovanligt att betala ett högt pris för en obebyggd tomträtt.

En avkastningskalkyl har även genomförts för värderingsobjektet med hänsyn tagen till att fastigheten kan nyttjas som uppställningsytor i ett års tid och att sedan 30 procent av fastigheten kan nyttjas som uppställningsytor. Marknadsvärdet bedömdes där till 260 000 kronor, motsvarande cirka 100 kronor per kvadratmeter tomtareal.

En investering i en obebyggd tomträtt kan i vissa fall vara motiverad, särskilt om det finns ett beviljat eller nära förestående bygglov, ett tecknat hyresavtal eller åtminstone en avsiktsförklaring med en kreditvärdig hyresgäst, eller om marknaden är attraktiv och konkurrensen om byggrätter är hög. För en obebyggd tomträtt avsedd för industri- eller verksamhetsändamål i Södertälje framstår dock förutsättningarna som något mer begränsade. Efterfrågan på byggrätter i området är inte alltför hög, vilket innebär en lägre konkurrenssituation och därmed ett mer återhållsamt investeringsintresse.

10 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Södertälje Mullvaden 3 (tomträtt)
Värdetidpunkt	2026-09-01
Syfte	Exekutiv försäljning

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för tomträtten på fastigheten Södertälje Mullvaden 3 vid värdetidpunkten till:

260 000 SEK

Tvåhundrasextiotusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m² tomtareal

100

Stockholm 2026-09-01



Charlotte Norell

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & hyresgästlista

Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Mullvaden 3
Kommun: Södertälje
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area <i>(m²)</i>	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		<i>(m²)</i>	<i>(%, Ek.)</i>	<i>(%, m²)</i>	<i>(TSEK)</i>	<i>(SEK/m²)</i>	<i>(TSEK)</i>	<i>(SEK/m²)</i>	<i>(TSEK)</i>	<i>(SEK/m²)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%, Ek.)</i>
Uppställningsytor	2 611	0	0%	0%	457	175	137	53	26	10	7,00	7,00	10,00
Summa	2 611	0	0,0%	0,0%	457	175	137	53	26	10	7,00	7,00	10,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	(2031)
Hyra	457	303	143	145	148	151
Kontrakterad hyra	457	233	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0
Vakans	0	-7	-14	-15	-15	-15
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0
Skatt	-11	-11	-11	-11	-11	-12
Tomträtt	-93	-93	-93	-93	-95	-104
DoU	-26	-13	-8	-8	-8	-9
Driftnetto	327	179	16	19	19	11
Investeringar	-250	0	0	0	0	0
Netto	77	179	16	19	19	11

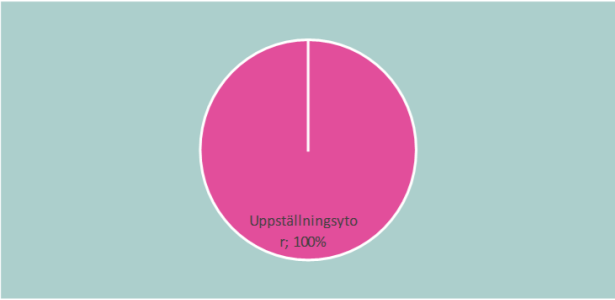
Avkastningsvärde

Flöde	370
Restvärde	104
Korrigerig från restvärde	23
Investeringar (NPV)	-234
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	260

Nyckeltal

SEK/m ²	100
SEK/taxeringsvärde	0,12
Initial avkastning	125,66%
Direktavk. flöde	7,00%
Direktavk. restvärde	7,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	9,14%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	1,00 år

Värde per ytslag



Hyresgästlista

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	2 611		457					457 175	457 175	53
-	2 611	Uppställningsytor	457	419,35	2027-06-30	36	9	457 175	457 175	53

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



SÖDERTÄLJE MULLVADEN 3
Aktualitet fastighetsregistret: 1989-10-16 00:00:00
Objektidentitet: 909a6a46-6bda-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län: 01, Stockholm
Kommun: 81, SÖDERTÄLJE
Lantmäterikontor
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I SÖDERTÄLJE KOMMUN, 151 89 SÖDERTÄLJE Kontor: AK81 Tel: 08-52301000

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: A-SÖDERTÄLJE MULLVADEN:3
Omregistreringsdatum: 1983-06-15
Akt: 0181K-48/1983

URSPRUNG ⓘ

SÖDERTÄLJE SÖDERTÄLJE 2:313

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 10408647
Distrikt: 212071, Östertälje

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Oxelgrensvägen 8	152 42	Södertälje	Östertälje

AREAL ⓘ



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 611 kvm	2 611 kvm	0 kvm
0,26 ha	0,26 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6566229,94	651200,24	6566675,95	1605281,13

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1950-12-11	0181K-157/1950	Införd i tomtboken	1950-12-18	0181K-160/1950
Fastighetsreglering	1989-10-16	0181K-16/1989			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-06	Senaste ändring för fastigheten: 2025-12-12
Inskrivningskontor	
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Norrtälje
	761 80 NORRTÄLJE
	Tel: 0771-636363

SÖDERTÄLJE MULLVADEN 3

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I80/281, I85/12996, I71/1048, I91/4668, T75/1, T91/5840, T92/5826, I74/643, I79/8223, Ö98/2005

LAGFART



SÖDERTÄLJE KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-0159
Adress: KSK/Redovisning & Ekonomisupport
151 89 SÖDERTÄLJE
Akt: 06/117 Beviljad
Inskrivningsdag: 1906-08-06, Andel: 1/1
Anmärkning:
Anmärkning Akt: 82/1042 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1906-03-14 Andel: 1/1
Akt: 06/117 Beviljad

TOMTRÄTT



UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ



Akt: 51/7 Beviljad
Ändamål: INDUSTRI Inskrivningsdag: 1951-02-21
Upplåtelsedag: 1950-11-01 Ursprungligt startdatum: 2010-11-01
Årlig avgäld: SEK 34 268
Avgäldens start: 2010-11-01 Avgäldperiod: 10 år
Uppsägning får ske till: 2050-11-01 därefter med 20 års perioder.
Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
ÄNDRING I UPPLÅTELSEN TILL	saknas	Beviljad		
NY LAG				
NY AVGÄLD	89/10921	Beviljad		
NY AVGÄLD	09/2518	Beviljad		
NY AVGÄLDSPERIOD	09/2518	Beviljad		
Omprövning av avgäld	D-2019-00471110:1	Beviljad	2019-10-29	

SODERTALJE MULLVADEN 3

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 16 st, Summa: 18 500 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 100 000
Akt: 71/1044 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-10-20

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 50 000
Akt: 71/1045 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-10-20

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 25 000
Akt: 71/1046 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-10-20

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 25 000
Akt: 71/1047 Beviljad
Inskrivningsdag: 1971-10-20

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 60 000
Akt: 74/641 Beviljad
Inskrivningsdag: 1974-12-27

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 55 000
Akt: 74/642 Beviljad
Inskrivningsdag: 1974-12-27

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 100 000
Akt: 76/5509 Beviljad
Inskrivningsdag: 1976-11-10

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 100 000
Akt: 76/5510 Beviljad
Inskrivningsdag: 1976-11-10

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 35 000
Akt: 80/278 Beviljad
Inskrivningsdag: 1980-01-23

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 90 000
Akt: 80/279 Beviljad
Inskrivningsdag: 1980-01-23

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 260 000
Akt: 80/280A Beviljad
Inskrivningsdag: 1980-01-23
Händelse: Utbyte
Akt: 91/5841 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 100 000
Akt: 80/280B Beviljad
Inskrivningsdag: 1980-01-23
Händelse: Utbyte
Akt: 91/5841 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 13
Belopp: SEK 115 000
Akt: 04/6723 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-02-12

Datapantbrev: Företrädesordning 14
Belopp: SEK 6 085 000
Akt: 04/8081 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-02-20

Datapantbrev: Företrädesordning 15
Belopp: SEK 9 800 000
Akt: D-2019-00383202:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2019-09-04

Skriftligt pantbrev: Företrädesordning 16
Belopp: SEK 1 500 000
Akt: D-2023-00276832:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2023-09-06

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-12-11	Utmätning 2025-12-09, 6 860 891 SEK, beslutsnummer 12255930211	D-2025-00458865:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

SÖDERTÄLJE MULLVADEN 3

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
MULLVADEN (Detaljplan)	0181K-P910A		Södertälje
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1988-03-16
Laga kraft:	1988-04-13	Genomförande:	1988-04-14 - 1993-04-13
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
MULLVADEN (Tomtindelning)	0181K-143/1950		Södertälje
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1950-11-08

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Industrienhet, annan tillverkningsindustri, typkod 426	
Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	300710-9
Taxeringsvärde kr:	8 217 000
Industritillhör:	Nej
Tax.enhet avser:	SÖDERTÄLJE MULLVADEN 3

SÖDERTÄLJE MULLVADEN 3

Värderingsenheter

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id: 78260382025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 738 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 738 000
Riktvärdeområde: 181162
Standardklass: Normala.
Lokalarea: 100
Nybyggnadsår: 1954
Värdeår: 2004
Tillhör byggnad: 1
Återstående ek. livslängd: >10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id: 353520382025
Värderingsenhetsnummer: 5
Tax.värde kr: 5 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 5 000 000
Riktvärdeområde: 181162
Tillhör byggnad: 1
Lokalarea: 1 040
Nybyggnadsår: 1954
Värdeår: 2004
Standardpoäng: 17
Återstående ek. livslängd: >10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id: 3001746502025
Värderingsenhetsnummer: 7
Tax.värde kr: 260 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 260 000
Riktvärdeområde: 181162
Standardklass: Enkla
Lokalarea: 60
Nybyggnadsår: 1954
Värdeår: 2004
Tillhör byggnad: 1
Återstående ek. livslängd: >10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id: 78250382025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 2 219 000
Riktvärde kr: 2 219 000
Riktvärdeområde: 181162
Areal i kvm: 2 611

Rapporten hämtades 2026-03-09 10:54:05
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader