

# Värdeutlåtande

**Kommun** Nyköping  
**Objekt** Näveksvarn 3:5  
**Värdetidpunkt** 2026-02-13



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>UPPDRAGET</b> .....	<b>1</b>
1.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
1.2	<i>Syfte och ändamål</i>	1
1.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
1.4	<i>Särskilda förutsättningar</i>	1
<b>2</b>	<b>VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING</b> .....	<b>2</b>
2.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
2.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
2.3	<i>Ekonomiska förhållanden Färdigställt projekt</i>	2
2.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
<b>3</b>	<b>VÄRDERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>4</b>
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
<b>4</b>	<b>HÅLLBARHET</b> .....	<b>5</b>
4.1	<i>Miljöbelastningar</i>	5
<b>5</b>	<b>BESKRIVNING FASTIGHET</b> .....	<b>6</b>
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Servitut, inskrivningar</i>	6
<b>6</b>	<b>VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER</b> .....	<b>7</b>
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	7
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	7
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	8
<b>7</b>	<b>EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN</b> .....	<b>9</b>
7.1	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	9
7.2	<i>Taxeringsvärde</i>	9
<b>8</b>	<b>MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING</b> .....	<b>10</b>
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	10
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	11
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	13
<b>9</b>	<b>ORTSPRISMETOD</b> .....	<b>14</b>
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	14
9.2	<i>Exploateringskalkyl Byggrätt</i>	15
<b>10</b>	<b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING</b> .....	<b>17</b>

## Bilagor

<b>Bilaga II</b>	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
<b>Bilaga III</b>	<i>Karta</i>
<b>Bilaga IV</b>	<i>Fotografier</i>

## 1 UPPDRAGET

### 1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogden genom Kronofogden erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

### 1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

### 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-13.

### 1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivaren.

5 113 kvm byggrättsgrundande areal enligt Detaljplan för nävekarv 3:5 samt del av nävekarv 3:3 fördelat på kvartersmark för bostadsändamål.

Värderingsobjektets taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell med utgångspunkt av typkod 310.

Byggekostnad per BTA är bedömd med utgångspunkt av liknade projekt i närtid.

Kostnader för tillkommande markundersökningar, detaljplan eller andra markarbeten såsom pålning har ej beaktats i bedömningen.

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

---

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Nävekvarn 3:5
<i>Adress</i>	Utterviksvägen 5
<i>Kommun</i>	Nyköping
<i>Område</i>	Nävekvarn
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2678-25-04
<i>Nybyggnadsår</i>	saknas
<i>Värdeår</i>	saknas
<i>Användning</i>	Typkod 310, Hyreshusenhet, tomtmark

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i centrala Nävekvarn inom Nyköpings Kommun intill väg 511. Tomtarealen uppgår till 5 113 kvm och utgörs idag av en råmark och delvis hårdgjorda ytor.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden Färdigställt projekt

Hyresintäkter motsvarande 1 900 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader motsvarande 500 kr/kvm LOA och avser löpande drift och underhållskostnader. Värderingsobjektets taxeringsvärde uppgår till 2 173 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 0,5 % (se avsnitt 7.1). Direktavkastningen bedöms till 4,5%. Ekonomiska förhållanden beaktas i exploateringskalkylen (9.2).

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026  
2 500 000 KRONOR  
Tvåmiljonerfemhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall  
2 375 tkr - 2 625 tkr

### Nyckeltal

Kronor per BTA BOA	978
Kronor per KVM	489
K/T	1,15

### **3 VÄRDERINGSUNDERLAG**

#### **3.1 Sakuppgifter**

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall i bilagor. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Fastigheten besiktigades av Erik Laurén utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick enligt uppdragsgivarens uppgifter. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

## **4 HÅLLBARHET**

### **4.1 Miljöbelastningar**

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria

## **5 BESKRIVNING FASTIGHET**

### **5.1 Planförhållanden**

Detaljplan: Detaljplan för nävekvärn 3:5 samt del av nävekvärn 3:3 Laga kraft 2020-04-30

Enligt detaljplan planeras 1 kvarter fördelat på 5 113 kvm kvartersmark för bostadsändamål motsvarande 2 557 BTA BOA max byggnadshöjd 10 meter.

### **5.2 Tomt**

Tomtareal uppgår till 5 113 kvm. Utgörs idag av en byggnad som brunnit upp samt hårdgjorda ytor.

### **5.3 Servitut, inskrivningar**

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

---

## 6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

### 6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

### 6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

### **6.3 Värderingsstandard**

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare [www.properate.se](http://www.properate.se)).

## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 1,5 % och beaktas i exploateringskalkylen.

### 7.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	310			
Värdeår				
	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	0	0
Mark	2173	0		2173
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2173</b>
Hyreshusenhet, tomtmark				
-				
-				

## 8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

### 8.1 Marknadsanalys

#### Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt pristryck på varor.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

#### Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjs under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

#### Fastighetsmarknaden

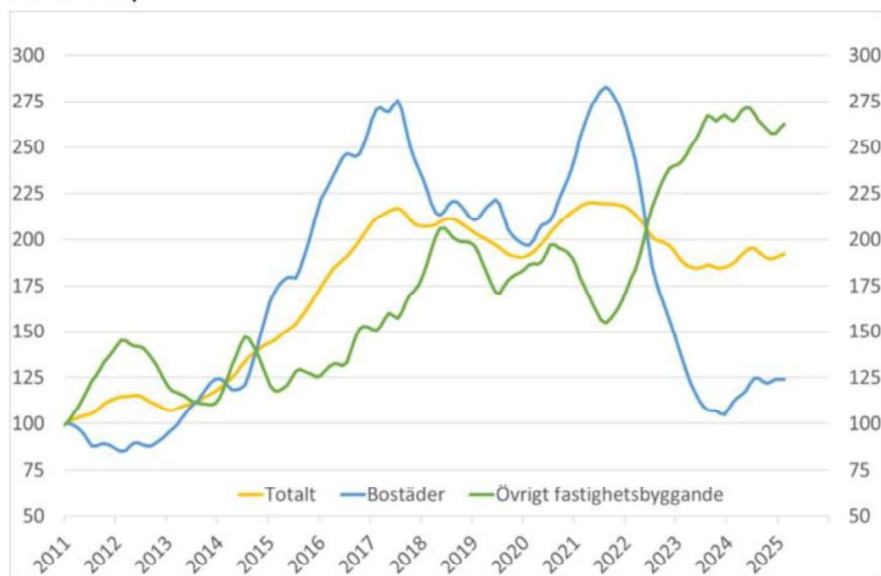
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

**Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)**

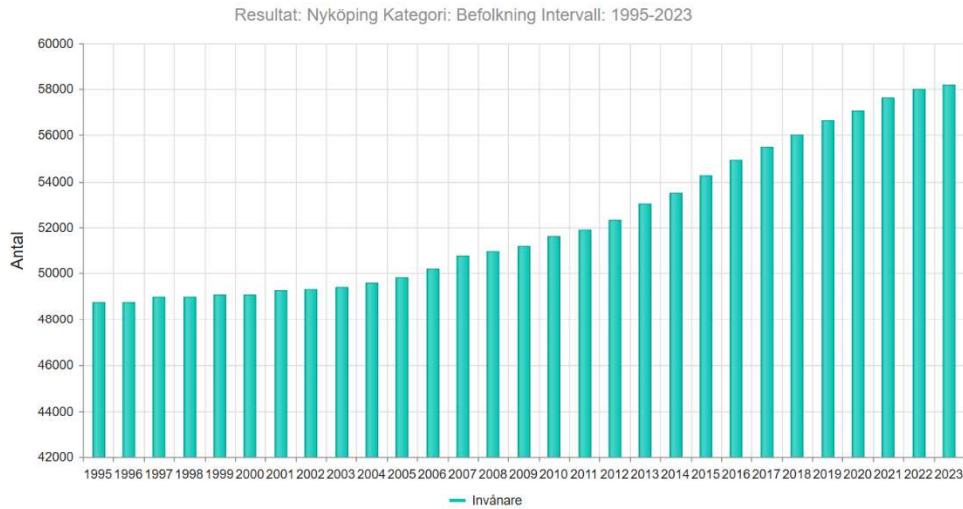


Källa: Byggefakta

## 8.2 Områdesbeskrivning

### Geografi och befolkning:

Nyköpings kommun ligger vid Östersjön i den sydöstra delen av Södermanlands län. Kommunen omfattar både landsbygd och tätorter, varav Nyköping är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 58 200 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Nyköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



### Förbindelser och vägnät:

Nyköpings kommun har en yta på cirka 2066 km<sup>2</sup>. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Södermanland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 53 och länsväg 52 är också viktiga vägar som kopplar Nyköping till omkringliggande områden.

Nyköpings kommun samarbetar även med Sörmlandstrafiken som tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Nyköpings centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 1 timme direkt), Norrköping och Linköping.

Den närmaste flygplatsen är Stockholm Skavsta, belägen endast cirka 10 minuter med bil från Nyköping.

De största närliggande städerna är Norrköping, Eskilstuna och Stockholm, alla inom cirka en timmes avstånd.

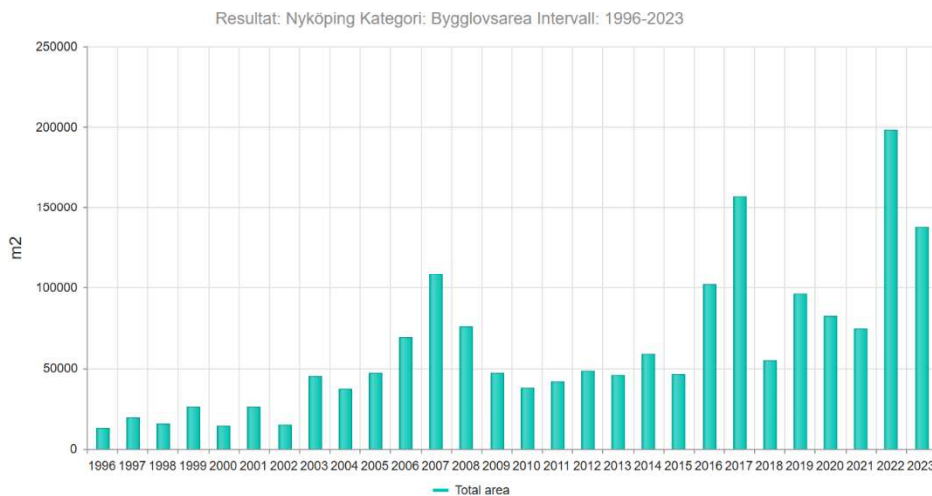
### Näringsliv:

Nyköping är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom industri, handel, turism och offentlig verksamhet. Kommunen har nära 6 000 registrerade företag. Nyköpings kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Nyköpings kommun och Region Sörmland. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som

Schneider Electric och Studsvik. Utöver detta spelar hotellnäring en roll med anläggningar som Sunlight Hotel Conference & Spa samt kulturarvsplatser som Nyköpingshus. Nyköpings kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk som stödjer entreprenörskap och företagsutveckling.

### Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m<sup>2</sup> (år 2015) till nästan 200 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



### 8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus i Nyköpings kommun, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran bedöms ligga i intervallet 1 700 till 1 900 kr per kvm, medel på 1 800 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 4,5 till 6,5 % och medel på 5,50 % med en långsiktig vakansnivå på 0-2 %.

## 9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan exploateringskalkyl.

### 9.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Nyköping, Strängnäs, Eskilstuna och Katrineholms Kommun under perioden 2023-05-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 310. Sökningen genererade 12 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 1 997 kr/kvm med ett intervall från 287 till 9 550 kr/ kvm Medeltalet för K/T ligger på 2,51.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Köpeskilling (kSEK)	Överläte- seform	Areal (m <sup>2</sup> )	Köpeskilling/ areal (m <sup>2</sup> )	Typ- kod	Taxerings- värde (kSEK)	K/T- Värde
1	2023-05-02	SKULLEN 1	Nyköping	Nyköpings Alla Helgona	7 600	Lagfart	3 639	2 088	310	4 001	1,90
1	2025-05-30	PERENNEN 7	Nyköping		2 358	Lagfart	8 197	287	310	1 844	1,28
1	2024-05-30	PERENNEN 5	Nyköping		3 537	Lagfart	5 450	648	310	1 226	2,88
1	2025-04-08	PANTERN 9	Strängnäs	Mariefred	3 500	Lagfart	1 224	2 859	310	771	4,54
1	2023-03-28	NATTSKIFTET 1	Eskilstuna	Eskilstuna Kloster	17 181	Lagfart	1 799	9 550	310	9 800	1,75
1	2025-07-31	LÖVÅSEN 3:11	Katrineholm		5 000	Lagfart	7 483	668	310	1 046	4,78
1	2025-04-08	KARDMASKINEN 3	Strängnäs	Mariefred	4 500	Lagfart	3 123	1 440	310	1 968	2,29
1	2025-04-08	KARDMASKINEN 2	Strängnäs	Mariefred	3 000	Lagfart	3 514	853	310	2 212	1,36
1	2025-04-08	KARDMASKINEN 1	Strängnäs	Mariefred	3 500	Lagfart	1 815	1 928	310	1 145	3,06
1	2023-12-23	FÖRRÅDET 2	Nyköping	Nyköpings Alla Helgona	7 150	Lagfart	4 648	1 538	310	5 000	1,43
1	2025-03-01	EKHOVSGÅRDET 6	Strängnäs	Mariefred	817	Lagfart	1 933	422	310	378	2,16
1	2025-04-08	BOMULLEN 1	Strängnäs	Mariefred	5 500	Lagfart	3 274	1 679	310	2 062	2,67
									<b>Medel:</b>	<b>1 997</b>	<b>2,51</b>

Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och storlek bedöms värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten motsvarande ca 500 kr / kvm.

## 9.2 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 10 % 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 bedömd byggkostnad per BTA med utgångspunkt av liknade projekt i närtid samt rådande marknadsförutsättningar för färdigställt projekt. Vi värdetidpunkten har kapitalkostnaden för exploateringstiden 2 år till fullt uthyrt samt bedömd till detaljplan laga kraft 0 år beaktats med en real kalkylränta på 3,5 %.

<b>Exploateringskalkyl Nyköping Nävekvärn 3:5, 2026-02-13</b>			
<b>Förutsättningar exploatering enligt Detaljplan för nävekvärn 3:5 samt del av nävekvärn 3:3</b>			
Tomtmark (kvm)			5 113
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)			25%
Byggnadshöjd max 10 meter (antal plan)			2
Kvartersmark industri (kvm BTA)			2557
<b>Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark</b>			
Område C			
			<b>industri</b>
Hysesintäkt kr/kvm BOA			1900
Hysesrisk			0,5%
DoU kr/kvm BOA			500
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering			4,50%
Bedömt värde kr/kvm BOA			30900
Omräkningstal BOA/BTA			0,85
<b>Projektvärde (kr/kvm BTA)</b>			<b>26265</b>
Byggandskostnader (kr/BTA)			25000
<b>Beaktade kostnader mark vid bedömningstidpunkt</b>			
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)			0
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)			0
Kostnader vägar (kr/BTA)			0
Övria kostnader(kr/BTA)			0
<b>Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)</b>			<b>25000</b>
Kostnader exklusive VA samt markarbeten			
<b>Summerat projektvärde</b>			
<b>Netto (kr/kvm BTA)</b>			<b>1265</b>
Projektvinst 10 % (kr/kvm BTA)			127
<b>Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>			<b>1139</b>
Byggrätt (kvm BTA)			2557
Bedömd tid till detaljplan laga kraft (år)			0
Real Kalkylränta			3,5%
<b>Nuvärde byggrätt (kr/kvm BTA)</b>			<b>1 139</b>
Bedömd exploateringstid till fullt uthyrd (år)			2
Real Kalkylränta			3,5%
<b>Nuvärde byggrätt (kr/kvm BTA)</b>			<b>1 063</b>
<b>Bedömt byggrättsvärde, kr</b>			<b>2 717 053</b>
<b>Kr / kvm BTA</b>			<b>1 063</b>
<b>Kr / kvm tomtmark</b>			<b>531</b>
<b>K/T</b>			<b>1,25</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde vid Värdetidpunkt</b>			
<b>Typkod</b>	310	Industrienhet tomtmark	
<b>Taxeringsår</b>	2 025		
<b>Riktvärdeområde</b>	480003		
<b>Riktvärde tomtmark</b>	449	kr / kvm	
<b>taxeringvärde</b>	2 173 000	kr	

## 10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per februari 2026  
2 500 000 KRONOR  
Tvåmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall  
2 375 tkr - 2 625 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

### Nyckeltal

Kronor per BTA BOA	978
Kronor per KVM	489
K/T	1,15

Nyköping 2026-02-22

**VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB**



**Erik Laurén**

Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Nyköping Nävekvärn 3:5	<b>UUID</b> 909a6a4b-df3f-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 040168850	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2023-04-12
<b>Län- och kommunkod</b> 0480	<b>Distrikt</b> Tunaberg Socken: tunaberg	<b>Distriktskod</b> 212003	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-11-06 <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-19

## Adress

**Adress**

Utterviksvägen 5  
611 76 Nävekvärn

## Inskrivningsinformation

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-11-03, 31 024 sek, beslutsnummer 12255400041	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-11-05	<b>Akt</b> D-2025-00403577:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Norrhälje
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

## Gemensamhetsanläggningar

Nyköping Nävekvärn GA:7

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Plan

### Plan

Detaljplan  
Detaljplan för nävekvärn 3:5 samt del av nävekvärn 3:3

### Datum

2020-03-31  
Genomf. start: 2020-04-30  
Genomf. slut: 2025-04-29  
Laga kraft: 2020-04-30

### Akt

0480-P2020/5

## Rättigheter

### Rättigheter

#### Ändamål

Vatten

#### Rättsförhållande

Last

#### Rättighetstyp

Ledningsrätt

#### Beteckning

0480-2020/78.1

#### Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

#### Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledningar med tillhörande anordningar såsom brunnar, ventiler mm som behövs för ändamålet inom 6 meters bredd med ledningen i huvudsak i mitten, se karta.

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Nyköpings Kommun

##### Last

Nyköping Nävekvärn 3:5

## Taxeringsenheter

### Hyreshustaxeringsenhet

#### Typkod

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

#### Taxeringsenhetsnummer

308149-8

#### Samtaxerad

Nej

#### Typ av fastighet

Fastighet

#### Taxeringsår

2025

#### Taxeringsvärde

285 000 SEK

#### därav byggnadsvärde

#### därav markvärde

285 000 SEK

### Värderingsenhet hyreshus lokalmark 49041412 (2025)

#### Taxeringsvärde

285 000 SEK

#### Riktvärdeområde

480003

#### Byggrätt ovan mark

635 kvm

#### Riktvärde byggrätt

449 SEK/kvm

Tillhör byggnad

## Allmänna delen

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

#### Datum

1992-10-30

#### Akt

0480-92/111

Anläggningsåtgärd

2003-12-30

0480-03/41

Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd

2021-09-17

0480-2020/78

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt	
Anläggningsåtgärd		2023-04-12	0480-13/6	
Ursprung				
Nyköping Nävekvärn 3:3				
Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6500362.2	604617.7	
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Total	5 113 m <sup>2</sup>	5 113 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	

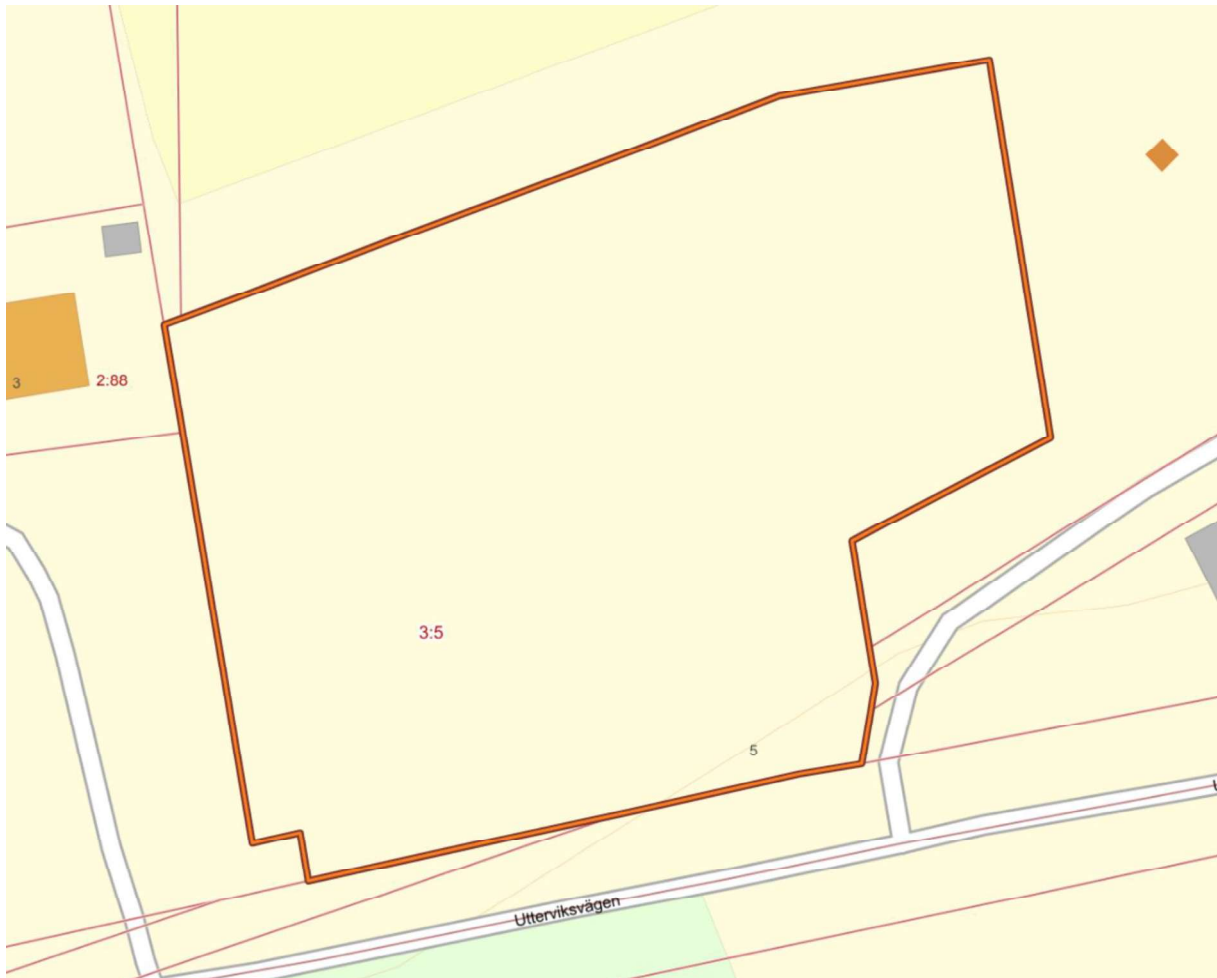
Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

## BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

**BILAGA III**

**FOTOGRAFIER**



Foto utvändigt, tomtmark