



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015 -05- 19	
Dnr	Rnr

2015-04-28

## Tjänsteskrivelse

Dnr  
TN 2015-00267-259  
KS 14/268

Kontor  
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare  
Magnus Bengtsson  
08-523 061 43  
Magnus.bengtsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden  
Kommunstyrelsen

## Markanvisningsriktlinjer för Södertälje kommun

Dnr TN 2015-00267-259  
Dnr KS 14/268

### Sammanfattning av ärendet

Från den 1 januari 2015 trädde en ny lag ikraft angående kommunal markanvisning (Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar). Detta innebär att Södertälje kommun måste anta riktlinjer för markanvisningar om kommunen avser att sälja kommunal mark för exploatering. Syftet med lagen är att marknadsaktörerna ska på ett tydligare sätt veta vilka konsekvenser som det innebär att teckna avtal om markanvisning med en kommun.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför riktlinjer för kommunal markanvisning.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2015-04-28  
PM avseende markanvisningsriktlinjer (bilaga 1)  
Förslag till markanvisningsriktlinjer i Södertälje kommun (bilaga 2)

### Ärendet

Ny lagstiftning från 1 januari 2015 (Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar) innebär att Södertälje kommun måste anta riktlinjer för markanvisningar om kommunen avser att sälja kommunal mark för exploatering. Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren

ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Syftet med lagen är att marknadsaktörerna ska på ett tydligare sätt veta vilka konsekvenser som det innebär att teckna avtal om markanvisning med en kommun.

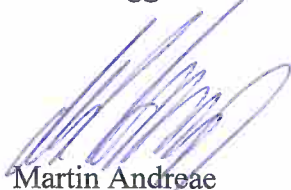
I övrigt hänvisas till bifogade PM om markanvisningsriktlinjer samt förslag till markanvisningsriktlinjer för Södertälje kommun.

**Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:**

Föreliggande förslag om markanvisningsriktlinjer för Södertälje kommun tillstyrks.

**Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige:**

Föreliggande förslag om markanvisningsriktlinjer för Södertälje kommun godkänns.



Martin Andrae  
Stadsdirektör



Kenneth Hagström  
Samhällsbyggnadsdirektör

*Beslutet expedieras till:*

*Tekniska nämnden*

*SBK/Akten*

*Förvaltningsrätten*



## PM avseende markanvisningsriktlinjer i Södertälje kommun

### Sammanfattning

Lagändringen i plan- och bygglagen från 1 januari 2015 innebär att Södertälje kommun måste anta riktlinjer för markanvisningar om kommunen avser att sälja kommunal mark. Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Syftet med lagen är att marknadsaktörerna ska på ett tydligare sätt veta vilka konsekvenser som det innebär att teckna avtal om markanvisning med en kommun.

### Bakgrund - Proposition 2013/14:126, Enklare planprocess

Regeringen överlämnade den 18 mars 2014 en proposition till riksdagen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen (PBL) samt en helt ny lag om kommunala markanvisningar. Lagändringarna och den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2015.

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar föreskrivs följande:

*1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.*

*Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.*

*2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.*

2015-04-28

**Författningskommentarer**

Med utgångspunkter och mål avses principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett avtal om försäljning eller upplåtelse av mark. Riktlinjerna ska även innehålla handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, dvs. hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från byggherrar, hur beslutsgången ser ut i sådana ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad samt något om kommunen bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Riktlinjerna ska vidare innehålla principer för markprissättning. I riktlinjerna ska kommunen tydliggöra på vilket sätt som kommunen avses säkerställa att mark inte försäljs under marknadspriset, mot bakgrund av de regler som finns i kommunallagen (1991:900) och EU:s stadsstödsregler.

En definition av termen ”exploateringsavtal” har införts till följd av lagregleringen av en skyldighet för kommunerna att antal riktlinjer för exploateringsavtal och reglering av avtalens materiella innebörd med mera. Detta behandlas i särskild PM och i förslag till exploateringsriktlinjer.

**Terminologi**

Enligt propositionen föreslås följande terminologi med följande definition:

***Markanvisning***

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

***Exploateringsavtal***

Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Sedan tidigare har PBL bl a angivit följande definition:

***Byggherre***

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

**Egenskapskrav**

Kommunen får inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, t ex om vissa egenskaper i energi-, buller- eller tillgänglighetshänseende, vid planläggning. Kommunen kan dock fortfarande ställa krav på särskilda tekniska egenskaper i egenskap av byggherre/fastighetsägare, d v s när kommunen själv låter uppföra byggnad eller i samband med upplåtelse av kommunägd mark.

2015-04-28

**Utgångspunkter och mål**

Intentionsavtal för markanvisningen tecknas med vald byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en period av vanligen 2 år förhandla med kommunen om utformning och avtal för överlåtelse av området. Om marken inte är planlagd eller om ny detaljplan krävs tecknas även ett plankostnadsavtal där byggherren förbinder sig att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ska ligga till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherrer står därmed den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

**Handläggningsrutiner och grundläggande villkor**

De senaste åren har intresset för tilldelning av markanvisning ökat i Södertälje, detta gäller både mark för bostäder och verksamheter. Detta är ett resultat av offensiv marknadsföring och målmedvetet arbete. För närvarande finns knappt 100 intresseanmälningar registrerade hos samhällsbyggnadskontoret.

Intresseanmälan görs till samhällsbyggnadskontoret som håller ett register med företag som vill ta del av kommande markanvisningar. På kommunens hemsida annonseras även aktuella markanvisningar.

Som tilldelningsmetoder används direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling. Försäljning av kommunens villatomter sker idag enligt fastställd rutin till kommunens tomtkö som innebär att kommunens samhällsbyggnadskontor ansvarar för försäljningen av tomterna och tilldelning sker efter kötid i tomtkön.

**Markprissättning**

Försäljning av mark för bostäder och verksamheter föregås vanligen av en opartisk värdering. I det fall köpeavtal inte tecknas direkt med köparen tecknas ett intentionsavtal med vald byggherre och där anges preliminärt/ungefärligt pris. Slutligt pris fastställs genom värdering i samband med att avtal avseende markförsäljning och övriga villkor upprättas.

Benny Karlsson  
Exploateringsingenjör

Bilaga:  
Förslag till markanvisningsriktlinjer för Södertälje kommun

2015-04-28

## MARKANVISNINGSRIKTLINJER SÖDERTÄLJE KOMMUN

### Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Tomträttsupplåtelse kan tillämpas i vissa fall.

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Försäljning av villatomter för enskilt byggande sker till kommunens tomtkö via samhällsbyggnadskontoret och tilldelning sker efter kötid i tomtkön.

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett intentionsavtal för markanvisningen. Inom ramen för markanvisningen ingår normalt planläggning av marken för ändamålet och därför tecknas även ett plankostnadsavtal.

Intentionsavtalet ska ersättas med ett markanvisningsavtal eller traditionellt köpeavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper, vanligtvis 2 år. Om ett bindande markanvisningsavtal eller köpeavtal inte upprättas upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

### § 1 Utgångspunkter för markanvisning i Södertälje kommun

Markanvisningar i Södertälje kommun ska utgå från kommunens översiktsplan som antogs 2013. Södertäljes samhällsbyggande ska enligt översiktsplanen fokuseras på:

- Hållbar utveckling
- Social sammanhållning
- Förstärkta kvaliteter i staden
- Utvecklade tyngdpunkter på landsbygden
- Varierande och flexibla miljöer
- Attraktivt och varierat bostadsutbud
- Ett starkt näringsliv och utbildning
- Förbättrad tillgänglighet och hållbar trafik
- Stärkt dialog

2015-04-28

## § 2 Initiering av markanvisning

Kommunen gör en övergripande planering av kommande projekt utifrån översiktsplanen och de program som finns. I den övergripande planeringen görs en preliminär tidssättning av projekten. Planeringen av projekten uppdateras årligen i samband med kommunens budgetarbete. Projekten stäms av mot övriga kommunala investeringar och befolkningsprognoser.

### En markanvisning kan initieras på två olika sätt:

- Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse.
- Byggherre kan lämna in förslag som prövas av kommunen. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan samt markanvisningsmetod vägs utifrån kommunens utgångspunkter i översiktsplanen och den årliga planeringen och prioriteringen av projekt.

## § 3 Val av metod för tilldelning av mark

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kommunen tillämpar tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i av kommunen framtagen utvärderingsmall med kriterier för respektive markanvisning.

### Anbud

- Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se). Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

### Direktanvisning

- Direktanvisning används t ex när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (t ex innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende t ex aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

### Markanvisningstävling

- Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter, kan vara

2015-04-28

aktuella för denna metod. Ett tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna.

#### **§ 4 Beslutsgång i samband med markanvisning**

Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod som ska användas. När anbudsförfarande och markanvisningstävling väljs ska det i beslutet framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för ärendet. I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud eller förslag. Beroende på vilken metod som tillämpas sker besluten i olika steg.

Anbud när det finns en gällande detaljplan som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation beslutar att anbud ska tillämpas. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta anbudsförfarandet utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Behörig nämnd godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.

Direkt markanvisning där detaljplan redan finns som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation beslutar att direkt markanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Behörig nämnd godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.

Direkt markanvisning när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation beslutar att direkt markanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att starta detaljplanearbete.
2. Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation godkänner intentionsavtal med vald byggherre.
3. Samhällsbyggnadskontoret tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.
4. Behörig nämnd godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplanen.

Markanvisningstävling när detaljplan redan finns som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.
3. Behörig nämnd godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.



2015-04-28

Markanvisningstävling när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen eller teknisk nämnd enligt delegation beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att starta detaljplanearbete.
2. Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.
3. Behörig nämnd godkänner intentionsavtal med vald byggherre.
4. Samhällsbyggnadskontoret tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.
5. Behörig nämnd godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplan.

### **§ 5 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning**

De generella kraven på byggherrar är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap till exempel med referenser samt uppvisa ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

### **§ 6 Information om pågående markanvisningar**

Byggherre som vill ta del av pågående markanvisningar kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida.

### **§ 7 Intresselista för markanvisningar**

Byggherrar kan lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar till samhällsbyggnadskontoret. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält sig till intresselistan får löpande information om när nya markanvisningar är aktuella.

Vilka byggherrar som ansökt om och fått markanvisningar noteras i en intresselista hos samhällsbyggnadskontoret.

### **§ 8 Upplåtelse av mark**

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och nyttjanderättsavtal upprättas. För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd. Intresseanmälan för tillfällig upplåtelse av mark lämnas till samhällsbyggnadskontoret.

2015-04-28

### **§ 9 Vad regleras i intentionsavtal**

Markanvisningen gäller vanligen två (2) år från det att kommunen godkänner ett intentionsavtal. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. I avtalet regleras t ex projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.

På kommunens begäran ska intressenten upplåta bostäder/lokaler för t ex barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden. Hantering av dessa frågor kan lyda under Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Om kommunen är huvudman för allmänna anläggningar kommer kommunen i normalfallet att ansvara för och bekosta utbyggnaden av dessa anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från tomtförsäljningen och/eller gatukostnadsersättningar.

Projekt som avbryts eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Markanvisningen får inte överlåtas.

För att reglera kostnaderna för anslutning till vatten- och avlopp samt dagvattenhantering inom kvartersmark ska särskild överenskommelse med Telge Nät AB träffas. B

### **§ 10 Vad regleras i plankostnadsavtal**

I plankostnadsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag.

Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

### **§ 11 Vad regleras i marköverlåtelseavtal / köpeavtal**

I Södertälje kommun tecknas ett marköverlåtelseavtal eller köpeavtal mellan en byggherre och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan byggherren och kommunen. Innehållet i marköverlåtelseavtal / köpeavtal anpassas till varje enskild fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som avtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Exempel på frågor som är naturligt att reglera i ett marköverlåtelsesavtal / köpeavtal är till exempel frågor om markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera. I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till avtalet.

## **§ 12 Markprissättning**

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är som huvudregel inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser.

Om kommunen ställer krav på att teckna hyresavtal inom ramen för markanvisningen för till exempel förskolelokaler eller boendeform som kommunen är huvudman för så kan LOU gälla för de delar som hyresavtalet omfattar.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det.

Markpriset baseras i värdering på detaljplanens antagandehandling och dess byggrätter. Kommuner omfattas av EU:s stadsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om priset för marköverlåtelser avviker med mer än 100 000 euro från marknadsvärdet.

Genom ett villkorslöst anbuds förfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av stadsstöd.

Södertälje kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom anbuds förfarande säljs marken till marknadsvärde och kommunen får underlag för bedömning av marknadsvärde.

Vid direktanvisning görs en oberoende värdering av auktoriserad värderare om inte marknadsvärdet är känt genom liknande försäljning i närtid.