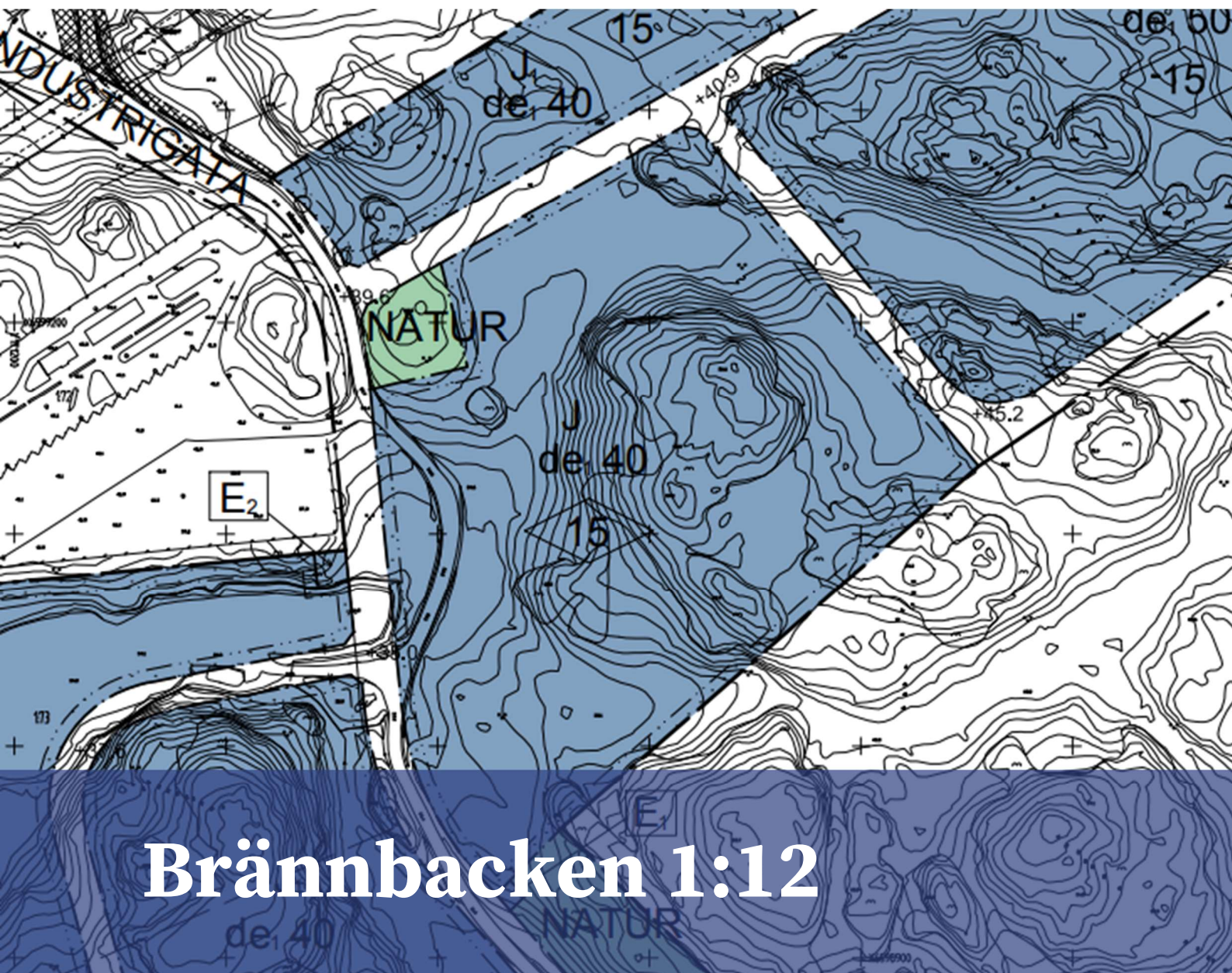


12 februari 2025



Brännbacken 1:12

Innehåll

1. Uppdraget	3
1.1 Uppdragsgivare och syfte	3
1.2 Värderingsdatum	3
1.3 Värdetidpunkt	3
1.4 Värderare	3
1.5 Förutsättningar	3
1.6 Övrigt	3
2. Underlag	4
2.1 Besiktning	4
2.2 Övriga underlag och källor	4
3. Beskrivning av värderingsobjektet	5
3.1 Allmänna uppgifter	5
3.2 Läge	5
3.3 Ägarförhållanden	6
3.4 Tomt	6
3.5 Planförhållanden	6
3.6 Taxeringsvärden	7
4. Hållbarhet	8
4.1 Miljö	8
4.2 Översvämningsrisk	8
5. Marknadsläge	9
5.1 Marknadsläge lager-, logistik- och industrifastigheter	9
5.2 Marknadsläge verksamhetsmark Österåker	9
6. Värdebedömning	11
6.1 Marknadsvärde	11
6.2 Jämförelsetransaktioner - urval markanvisningar 2021-2024	11
6.3 Jämförelsetransaktioner - urval transaktioner 2021-2024	15
6.4 Jämförelsetransaktioner - urval transaktioner 2023-2024	15
6.5 Ortprismetoden - summering	16
6.6 Slutbedömning	17

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1. Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Österåker kommun, genom Fredrik Nestor, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är intern användning. Se villkor för användning av utlåntagandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 12 februari 2025.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 12 februari 2025.

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.6 Övrigt

Newsec har under de senaste två åren utfört en marknadsvärdering av det aktuella värderingsobjektet.

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2. Underlag

2.1 Besiktning

Värderingsobjektet har ej besiktigades då värderingsobjektet är att betrakta som obebyggt.

2.2 Övriga underlag och källor

- Datscha/MSCI
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om outnyttjade byggrätter
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen (EBH-kartan)
- Uppgifter om energiklass från Boverket
- Uppgifter om översvämningsrisk från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3. Beskrivning av värderingsobjektet

3.1 Allmänna uppgifter

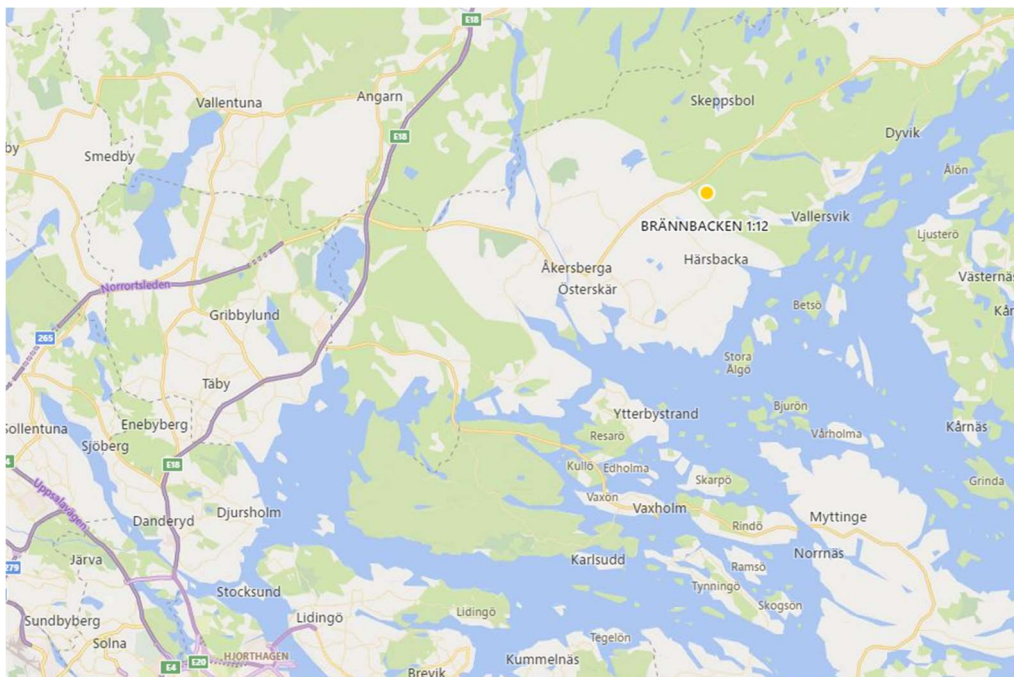
Värderingsobjekt:	Brännbacken 1:12
Fastighetstyp:	Verksamhetsmark
Område/stadsdel:	Brännbackens verksamhetsområde
Kommun:	Österåker

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Brännbackens verksamhetsområde, ca 6 km nordost om Åkersberga utmed väg 276. Påfarten till E18 ligger på ca 15 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationer finns i form av lokala busslinjer, närmast vid Brännbacken station, med ca 10 minuters bussfärd in till Åkersberga station, där Roslagsbanan ansluter.

Brännbackens verksamhetsområde håller sedan några år på och utvecklas omfattar fullt utbyggt totalt ca 87 hektar, varav ca 50 hektar är kvartersmark. Inom området ligger redan Brännbackens återvinningscentral. Omgivningen till verksamhetsområdet utgörs i huvudsakligen av grönområden.

Läget bedöms som mycket gott för vad gäller verksamhetslokaler såsom lager/logistikverksamhet och lättare industri i Österåker, men något mer perifert vad gäller hela Stockholmregionen. I en jämförelse med mer etablerade verksamhetsområden, bedöms således Brännbacken som något mindre attraktivt (och följaktligen bör prisnivåerna för verksamhetsmark vara något lägre).



3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Österåker kommun (org. nr 212000-2890), som innehaft värderingsobjektet sedan 2022-11-08

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 9 982 m² och innehas med äganderätt. Tomten är obebyggd men har iordningställt såsom färdig verksamhetsmark.



3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer:

Plan	Datum	Akt nr
För Brännbackens arbetsområde	2016-07-13	0117-P2017/12

Värderingsobjektet omfattas av Detaljplan för Brännbackens arbetsområde, Österåkers kommun (laga kraftvunnen 2016-07-13 samt reviderad 2017-12-27).

Syftet med detaljplanen är att skapa ett arbetsområde för industriändamål, lager och upplag vid Brännbacken. Detaljplanen omfattar industrimark, tekniska anläggningar, vägområden mm

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med ändamål industri, lager och/eller upplag. Byggnad får uppföras till en maxhöjd om 15 meter.

Exploateringstalet är angivet till 40 % maximal byggnadsarea av fastighetsarean, med en minsta fastighetsstorlek om 2 000 kvm.

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.



3.6 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för industri 2019. Allmän taxering för industri sker vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med 411, industrienhet, tomtmark, där marken har taxerats till motsvarande 350 kr/kvm tomtareal (vilket överensstämmer med i princip all intilliggande tomtmark i närområdet/Brännbacken).

Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Industri	3 493	0	3 493
Summa	3 493	0	3 493

4. Hållbarhet

4.1 Miljö

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning. Energiklass

4.2 Översvänningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat områden i Sverige med risk för översvämningar. Identifieringen är gjord för vattendrag, specifika orter samt havsnivåer vid kustbelägna städer och områden. De olika karteringarna visar områden som statistisk sett har en risk att översvämmas 1 gång per 50, 100 respektive 200 årsflöde. Översvänningskarteringarna är framtagna med höjddata som underlag och visar vattnets utbredning för flera olika flödessituationer.

Nedanstående information är en upplysning. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte har någon form av miljömässig belastning.

Översvänningskartering (Vattendrag)

Enligt översvänningskarteringen från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvänningsområde.

Hot- och riskkartor enligt förordningen om översvänningsrisker (Orter)

Enligt hot- och riskkartan om översvänningsrisker för orter befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej på en av de orter som bedöms ha en betydande översvänningsrisk.

Kustöversvämning (Kustbelägna områden)

Enligt Kustöversvänningskartan från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvänningsområde på grund av ökade havsnivåer.

Dock bedöms andra mer kustnära delar av Österåkers kommun ligga i riskområdet för kustöversvämning.

5. Marknadsläge

5.1 Marknadsläge lager-, logistik- och industrifastigheter

Logistikfastighetsmarknaden utvecklas snabbt och har blivit en av de mest dynamiska sektorerna inom fastighetsbranschen, drivet av flera starka trender. En av de främsta drivkrafterna är den kraftiga tillväxten inom e-handel, där stora e-handelsaktörer kräver omfattande distributionscentraler nära urbana områden för att möjliggöra snabba leveranser. Detta har lett till en ökad efterfrågan på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter.

Under 2024 förväntas cirka 1,5 miljoner kvadratmeter nya logistikfastigheter färdigställas runt om i landet för att möta den ökande efterfrågan och bristen på moderna ytor. En betydande del av den nya ytan, ungefär en tredjedel, byggs på spekulation, vilket tydligt indikerar den starka investeringsviljan och tron på positiva framtidsutsikter för sektorn. Dock med viss initial vakansrisk.

Pandemin har dessutom satt fart på förändringar i konsumentbeteende och försörjningskedjor, vilket ytterligare har ökat efterfrågan på lagerkapacitet för att säkerställa stabil tillgång till varor. Detta, i kombination med långsiktiga hyresavtal och stabila kassaflöden, har gjort logistikfastigheter till en mycket attraktiv sektor för investerare, såväl inhemska som internationella.

Samtidigt spelar teknologiska framsteg, såsom artificiell intelligens och automatisering av lagerhantering, en viktig roll i utvecklingen. Företag efterfrågar nu högteknologiska logistikfastigheter som kan integrera nya teknologiska lösningar för att effektivisera sina försörjningskedjor. Urbanisering och konsumenternas krav på snabb leverans, särskilt vad gäller "last-mile"-logistik, har också drivit på behovet av mindre logistikcenter som ligger nära befolkningstäta områden.

Hållbarhet och ESG-frågor (miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning) blir också allt viktigare. Nya logistikfastigheter byggs ofta med energieffektiva och miljövänliga lösningar för att möta hyresgästers ökade krav på hållbara fastigheter. Samtidigt har stigande markpriser och byggkostnader gjort det svårare att utveckla nya fastigheter, särskilt nära städer. Detta har resulterat i högre hyror och ökad konkurrens om befintliga objekt.

Fortsatt optimism har dock återspeglat transaktionsmarknaden inom segmentet, där logistik-, lager- och industrifastigheter har motsvarat 19,8 mdkr, 24% av den totala transaktionsvolymen under 2024. Det gör segmentet till det näst största efter bostäder. Internationella investerare har fortsatt vara aktiva i specifikt logistiksegmentet och stod för 32% av den totala transaktionsvolymen.

Den betydande närvaron av internationella aktörer visar att sektorn fortfarande är intressant även utanför Sverige. Att det finns både nationella som internationella aktiva investerare ger en styrka för logistiksegmentet som helhet och ökar likviditeten på marknaden.

5.2 Marknadsläge verksamhetsmark Österåker

Vad gäller hyresnivåer för verksamhetslokaler i Österåker varierar den från dryga 600 kr/kvm till 1 400 kr/kvm beroende på skick, standard och läge.

Avkastningskraven varierar i regel mellan 6,25 och 8,50 %. Helt nybyggda eller enstaka moderniserade lokaler som har en högre standard och som är anpassade efter hyresgästens önskemål kan i attraktiva lägen möjligen ha något högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav.

Sett till värderingsobjektets läge bedöms förutsättningarna för att etablera verksamhetslokaler inom värderingsobjektet som relativt gynnsamma, då verksamhetslokaler med god tillgänglighet idag är en bristvara både i Österåker och i Stor-Stockholm i stort. Dock har marknaden avmattats under det senaste året.

Värderingsobjektet ligger betydligt mer perifert än vad som kan anses gälla i exempelvis Runö i centrala Österåker/Åkersberga, och bedöms därmed som något mindre attraktivt sett till betalningsvilja.

6. Värdebedömning

6.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Mark är i praktiken fastighetsmarknadens optioner. Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får marken ett högt värde. Effekten uppstår genom att markvärdet i princip utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde och produktionskostnaden för byggnaden.

Med små variationer i marknadshyra kan således markvärdet förändras markant, ofta 100 procent eller mer. Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler extremt för att uttraderas under perioder med lågkonjunktur. Ju bättre läge desto större blir skillnaden mellan topp och botten.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt. Vid bedömningen av värdet för värderingsobjektet förutsätts att detaljplanen är genomförd och att bygglov erhålls för planerad byggnation.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc. Värdet har således bedömts utifrån ortprisjämförelser i jämförbara kommuner i Stockholms- och Uppsala-regionen.

6.2 Jämförelsetransaktioner – urval markanvisningar 2021–2024

- Järfälla/Sollentuna, Stäket (2021)

I mars 2021 förvärvade efter budgivning Aaprofast 1 av Sollentuna kommun 3 957 kvm markareal avseende lager/lättare industribebyggelse vid Stäket. Prisnivån uppgick till **2 729 kronor per kvm tomtareal**. Utgångspriset har fastställts genom en fastighetsvärdering som utfördes 2018 och visade på nivån 2 200 kr/kvm tomtareal för aktuell tomt. Budstart på denna motsvarade ca 8 900 000 kronor och slutpris efter budgivning 10 750 000 kronor.

- Knivsta, Ar (2021)

I mars 2021 förvärvade BASHOF Etapp 3 Fastigheter AB av Knivsta kommun 4 718 kvm markareal avseende lager/lättare industribebyggelse vid Ar. Prisnivån uppgick till **700 kronor per kvm tomtareal**.

- **Österåker, Brännbacken verksamhetsområde (2021)**

I april 2021 förvärvade det lokala bolaget Fastighetsbolaget tomt H AB en obebyggd industrifastighet i direkt anslutning till värderingsobjektet. Fastigheten som var taxerad till 1,6 Mkr, omfattade 4 487 kvm tomtareal och såldes för 6,6 Mkr. Prisnivån motsvarar ett pris om **1 474 kronor per kvm tomtareal** (motsvarande ett K/T-tal om 4,22).

- **Sigtuna, Brista verksamhetsområde (2021)**

I april 2021 erhöll Krogsta Fastighets AB (dotterbolag inom KilenX-koncernen) markanvisning av Sigtuna kommun avseende mark för småindustri vid Brista verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till **1 911 kronor per kvm tomtareal**. Exploatören åtar sig att bygga ut och bekosta utbyggnaden av allmän platsmark samt överlämna densamma vederlagsfritt till kommunen.

- **Uppsala, Östra Fyrislund (2021)**

I april 2021 förvärvade DHL Fastighets X AB av Uppsala kommun 36 000 kvm tomtareal avseende lager/lättare industribebyggelse vid Östra Fyrislund. Prisnivån uppgick till **1 253 kronor per kvm tomtareal**.

- **Norrtälje, Övre Bryggårdsgärdet (2021)**

I april 2021 erhöll Roslagsbils Fastighets AB markanvisning av Norrtälje kommun avseende 18 000 kvm tomtareal avseende ändamål bilhandel/bilverkstad. Prisnivån uppgick till motsvarande **1 667 kronor per kvm tomtareal**, totalt 30 Mkr, med värdetidpunkt dec 2019.

- **Södertälje, Almnäs/Södertälje Syd (2021)**

I september 2021 förvärvade Evolv Budbee Södertälje AB 16 600 kvm tomtareal av Södertälje kommun avseende lager- och lättare industri vid Almnäs. Prisnivån uppgick till **900 kronor per kvm tomtareal**.

- **Botkyrka, Tumba/Loviseberg (2021)**

I september 2021 erhöll Hälsokraft Holding AB (Adelphos International Group) markanvisning av Botkyrka kommun avseende 24 648 kvm tomtareal avseende lager/lättare industribebyggelse i Tumba/Loviseberg. Prisnivån uppgick till motsvarande **1 020 kronor per kvm tomtareal**. Detaljplanen för Loviseberg 2 vann 2012-01-19 laga kraft. Syftet med detaljplanen var att utvidga verksamhetsområdet i Loviseberg med verksamhetsytor för industri. Utbyggnad av gator och VA har utförts och bekostats av kommunen

- **Södertälje, Almnäs/Södertälje Syd (2021)**

I oktober 2021 förvärvade Midaq Södertälje mark för lager och kontor vid Almnäs/Södeetälje Syd av Södertälje kommun. Prisnivån uppgick till **800 kronor per kvm tomtareal**.

- **Botkyrka, Rikstens företagspark (2022)**

I januari 2022 erhöll två aktörer markanvisning av Botkyrka kommun avseende 40 000 kvm tomtareal avseende lager/lättare industribebyggelse inom Rikstens företagspark. Prisnivån uppgick till motsvarande **1100 kronor per kvm tomtareal**.

- **Södertälje, Almnäs/Södertälje Syd (2021)**

I januari 2022 förvärvade IKEA Fastigheter AB respektive Nordic Income Fund Sweden Holding 22 AB 18 381 kvm samt 81 000 kvm tomtareal av Södertälje kommun avseende lager- och logistikverksamhet. Prisnivån uppgick till **1 200 kronor per kvm tomtareal**.

- **Värmdö, Älvsby industriområde (2022)**

I mars 2022 avyttrade Värmdö kommun 55 600 kvm tomtareal detaljplanelagd mark i Älvsby industriområde till privata köpare. Marken är planlagd för näringslivsändamål och får exploateras till ca 50 procent. Köpeskillingen uppgår till cirka 80 miljoner kronor, motsvarande **1 439 kronor per kvm tomtareal**.

- **Södertälje, Almnäs/Södertälje Syd (2022)**

I april 2022 erhöll Talliosake 8 AB markanvisning av Södertälje kommun avseende 9 000 kvm markareal för lager/lättare industri vid Almnäs. Prisnivån uppgick till **900 kronor per kvm tomtareal**. Avsikten är att etablera flexibla verksamhetslokaler som bildar en mikroföretagsby. Koncernen Talliosake har redan uppfört ca 200 projekt i Finland och ett fåtal i Sverige och denna etablering är en del i Bolagets Sverigesatsning. Etableringen kommer medföra att mindre bolag/verksamheter kan etablera sig i Almnäs då de kan hyra alternativt köpa i form av bostadsrättslokal lämpliga lokaler för sin verksamhet.

- **Järfälla, Kalhäll (2022)**

I maj 2022 erhöll Winge Byggnads AB och Nordic EASC AB/Samsung Service markanvisning av Järfälla kommun avseende mark för småindustri vid Kalhäll. Prisnivån uppgick till **2 500 kronor per kvm tomtareal**. Värdetidpunkt avser mars 2022.

- **Täby, Arninge (2022)**

I maj 2022 erhöll Vinorr AB (Inrego) markanvisning av Täby kommun avseende mark för lager/lätt industri vid Arninge. Prisnivån uppgick till **2 500 kronor per kvm tomtareal**. Köpeskillingen för området grundar sig på en opartisk marknadsvärdering och inkluderar medfinansiering för framtida regional och statlig transportinfrastruktur samt ersättningar för erforderliga investeringar allmänna anläggningar.

- **Nacka, Fisksätra (2022)**

I juni 2022 erhöll Frentab AB markanvisning av Nacka kommun avseende lager/lättare industribebyggelse i Fisksätra. Prisnivån uppgick till motsvarande **1 210 kronor per kvm tomtareal**.

- **Huddinge, Norra Länna industriområde (2022)**

I juni 2022 erhöll AB H Forssells smidesverkstad markanvisning av Huddinge kommun avseende lager/lättare industribebyggelse i Norra Länna industriområde. Prisnivån avseende 12 477 kvm tomtareal (inrymmandes 9 000 kvm BTA byggrätt) uppgick till motsvarande **2 250 kronor per kvm tomtareal**. Värdetidpunkt avser november 2019.

- **Botkyrka, Rikstens företagspark (2023)**

I maj 2023 erhöll ett flertal aktörer markanvisning av Botkyrka kommun avseende 18 000 kvm tomtareal avseende lager/lättare industribebyggelse inom Rikstens företagspark. Prisnivån uppgick till motsvarande **1100 kronor per kvm tomtareal**.

- **Täby, Arninge (2024)**

I maj 2024 erhöll Vinorr AB (Inrego) markanvisning av Täby kommun avseende mark för lager/lätt industri vid Arninge. Prisnivån uppgick till **2 500 kronor per kvm tomtareal**. Köpeskillingen för området grundar sig på en opartisk marknadsvärdering och inkluderar medfinansiering för framtida regional och statlig transportinfrastruktur samt ersättningar för erforderliga investeringar allmänna anläggningar. Värdetidpunkt avser februari 2024.

- **Botkyrka, Rikstens företagspark (2024)**

I oktober 2024 erhöll markanvisade Botkyrka kommun industrimark för inom Rikstens företagspark till fyra olika aktörer (Egenlokal Projektbolag 103 AB, TP Mur & Puts AB, Projektverkstaden Tullinge AB och JA Fastigheter AB). Prisnivån uppgick till **2 230 kronor per kvm tomtareal** (och tomtarealen för de olika fastigheterna varierade mellan 2 645 och 8 829 kvm).

- **Järfälla, Stäkets företagspark (2024)**

I november 2024 så initierade Järfälla kommun markanvisningar/försäljning av tre markområden för småindustri vid Stäkets företagspark. Prisnivån är inte klar, men en miniprisnivå har fastställts till **2 500 kronor per kvm tomtareal**. Tomtarealen för de olika fastigheterna varierade mellan 6 307 och 7 462 kvm.

- **Nacka, Kummelbergets verksamhetsområde (2024)**

I december 2024 erhöll Snellman Sverige AB markanvisning av Nacka kommun avseende 10 000 kvm tomtareal lager/lättare industribebyggelse vid Kummelbergets verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till motsvarande **2 500 kronor per kvm tomtareal**. Värdetidpunkt avser september 2024.

6.3 Jämförelsetransaktioner – urval transaktioner 2021–2024

- Järfälla/Sollentuna, Stäket (2021)

I mars 2021 förvärvade efter budgivning Aaprofast 1 av Sollentuna kommun 3 957 kvm markareal avseende lager/lättare industribebyggelse vid Stäket. Prisnivån uppgick till **2 729 kronor per kvm tomtareal**. Utgångspriset har fastställts genom en fastighetsvärdering som utfördes 2018 och visade på nivån 2 200 kronor per kvm tomtareal för aktuell tomt. Budstart på denna motsvarade ca 8 900 000 kronor och slutpris efter budgivning 10 750 000 kronor.

- Ekerö, Färingsö/Skå industriområde (2022)

I maj 2022 förvärvade Ekerö kommun 18 700 kvm tomtareal för lager och lättare industri vid Färingsö/Skå industriområde. Säljare var en privatperson. Prisnivån uppgick till **725 kronor per kvm tomtareal**.

- Värmdö, Älvsby verksamhetsområde (2023)

I oktober 2023 förvärvade Svenssons Form & Betong AB en obebyggd industrifastighet om 2 641 kvm tomtareal vid Älvsby verksamhetsområde. Säljare var Arctic Cave Fastigheter Värmdö AB. Prisnivån uppgick till **2 650 kronor per kvm tomtareal**.

- Sollentuna, Norrsätra verksamhetsområde (2024)

I april 2024 förvärvade Lefa-Mark AB en byggrätt avseende lager/lättare industribebyggelse om 3 355 kvm tomtareal vid Norrsätra verksamhetsområde, strax norr om Väsjön. Prisnivån uppgick till **2 419 kronor per kvm tomtareal**.

6.4 Jämförelsetransaktioner - urval transaktioner 2023–2024

- En sökning har även gjorts på genomförda kommersiella transaktioner per 2023-2024 i stor-Stockholm, där ett urval om ett tiotal jämförbara genomförda transaktioner med obebyggd industrimark ger ett genomsnittligt pris om **8,2 Mkr**, motsvarande cirka **1 850 kronor per kvm tomtareal** (samt ett K/T-tal om 2,66).

6.5 Ortprismetoden - summering

Bedömningen är dock att värdenivåerna vad gäller attraktiv verksamhetsmark fortsatt att gå upp under senare år.

Noterbart i urvalet ovan är hur betalningsviljan vad gäller byggrätter för verksamhetsmark skiftar, med höga noteringar i Stäket och andra etablerande verksamhetsområden på nivåer om 2 500 till 3 000 kronor per kvm tomtareal. Dock gäller de högsta nivåerna enbart i de mest attraktiva verksamhetsområdena, där exempelvis Stäket/Brunna är ett mycket väl etablerat område för i direkt anslutning till E18 och kan därmed inte jämföras med värderingsobjektet. I en jämförelse med mer etablerade verksamhetsområden, bedöms således Brännbacken som något mindre attraktivt (och följaktligen bör prisnivåerna för verksamhetsmark vara något lägre).

I april 2021 genomfördes emellertid en kommersiell transaktion i nära anslutning till värderingsobjektet i Brännbacken, där de en intilliggande fastighet förvärvades på en nivå om **1 474 kronor per kvm tomtareal** (motsvarande ett K/T-tal om 4,2). Uppräknad med KPI per dec 2024, så motsvarar detta idag ett värde om cirka **1 800 kronor per kvm tomtareal**.

Bedömningen är att aktuella värdenivåer för verksamhetsmark inom värderingsobjektet, per februari 2025 ligger i linje med detta, runt cirka **1 800 kronor per kvm tomtareal**, vilket för värderingsobjektet skulle motsvara ett K/T-tal om 5,1.

Baserat på en tomtareal om 9 982 kvm inom värderingsobjektet, så skulle detta motsvara ett värde såsom obebyggd verksamhetsmark med detaljplan om i genomsnitt **18 000 000 kronor**.

6.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Österåker Brännbacken 1:12 vid värdetidpunkten 12 februari 2025 bedöms till **18 000 000 kr (18,0 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 12 februari 2025

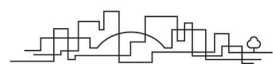
NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



Petter Sandberg, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**Fastighet****Beteckning**Österåker
Brännbacken 1:12**UUID:**

70dcb49d-2726-2806-e053-7e44ed8f165e

Senaste ändringen i allmänna delen

2021-10-22

Nyckel:

010536765

Län- och kommunkod

0117

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2022-11-24

DistriktÖsteråker-östra Ryd
Socken: Österåker**Distriktskod**

215046

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-11

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6601288.5

E (SWEREF 99 TM)

691340.9

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

9 982 kvm

Därav landareal

9 982 kvm

Därav vattenareal

1

9 982 kvm

9 982 kvm

Lagfart**Ägare**

212000-2890

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2022-11-08

Akt

D-2022-00457823:1

Österåkers Kommun

Ea-Enheten

184 86 Åkersberga

Köp (även transportköp): 2017-01-18

Köpeskilling: 30.000.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Omfattar österåker skeppsbol 1:75

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: För brännbackens arbetsområde

Datum

2016-06-13

Laga kraft: 2016-07-13

Akt

0117-P2017/12

Genomf. start:

2016-07-14

Genomf. slut:

2031-07-13

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, tomtmark (411)

749940-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2019

Taxeringsvärde

3.493.000 SEK

därav markvärde

3.493.000 SEK

Taxerad Ägare

212000-2890

Österåkers Kommun

Ea-Enheten

184 86 Åkersberga

Andel

1/1

Juridisk form

Kommun

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 301487916.**Taxeringsvärde**

3.493.000 SEK

Riktvärdeområde

0117032

Tomtareal

9 982 kvm

Byggrätt ovan mark**Riktvärde tomtareal**

350 SEK/kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Österåker Brännbacken GA:1, GA:2

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2018-07-16

Akt

0117-2018/41

Anläggningsåtgärd

2019-04-10

0117-2018/42

Gränsutmärkning fullföljd

2021-10-22

0117-2018/41GU

Ursprung

Österåker Brännbacken 1:11

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt