

Värdeutlåtande

berörande fastigheten

Berga 15:3

i Österåkers kommun



2020-08-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

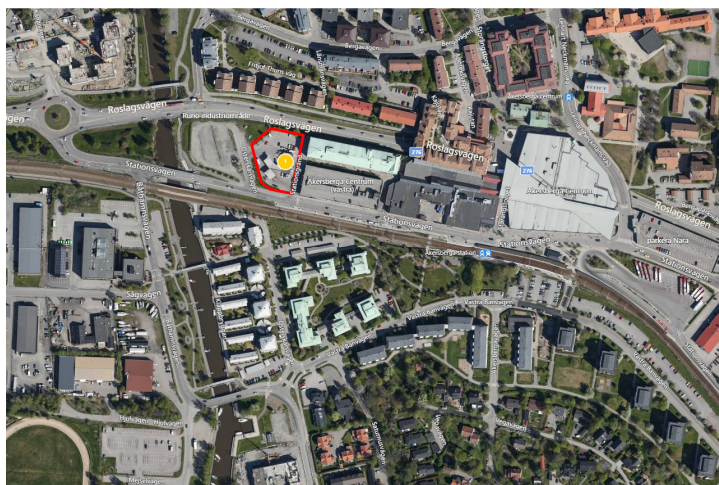
<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Jesper Sundvall
<i>Syfte</i>	Av Österåkers kommun har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Berga 15:3 baserat på gällande detaljplan, att bedöma ett byggrättsvärde för kontorsändamål samt ett förväntningsvärde av mark för kontorsbebyggelse. De två senare bedömda byggrättsvärdena kommer att uttryckas i kr/kvm BTA. Bedömningen avses användas i samband med interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Berga 15:3 i Åkersberga i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Värdebedömningen förutsätter att markförhållandena är normala och att det inte erfordras någon marksanering. För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". I värdebedömningen där värdet skall baseras på gällande detaljplan, vilken anger bilservice, förutsätts drivmedelsförsäljning ej vara tillåten. Byggrättsvärdebedömningen av kontorsbyggrätterna görs med förutsättningen att det finns en laga kraft vunnen detaljplan som anger förväntad bebyggelse. Värdebedömningen av förväntningsvärdet beaktar inte mervärdet av att fastigheten kan hyras ut inom den tidsperiod till annan förväntad markanvändning är tillåten. Parkeringsbehovet förutsätts lösas genom underjordiskt garage inom fastigheten.
<i>Underlag</i>	- Värdebedömning från Svefa 2020-04-09 - Kartor, ortspriser. - Besiktning 2020-08-26

Läge

Värderingsobjektet är beläget i centrala Åkersberga. Omkringliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus, garage samt lokalgarage. All erforderlig service finns inom kort gångavstånd i Åkersberga centrum. Inom gångavstånd finns även större busshållplats samt station utmed Roslagsbanan. Stockholm city är beläget på ca 30 km avstånd.

Berga 15:3

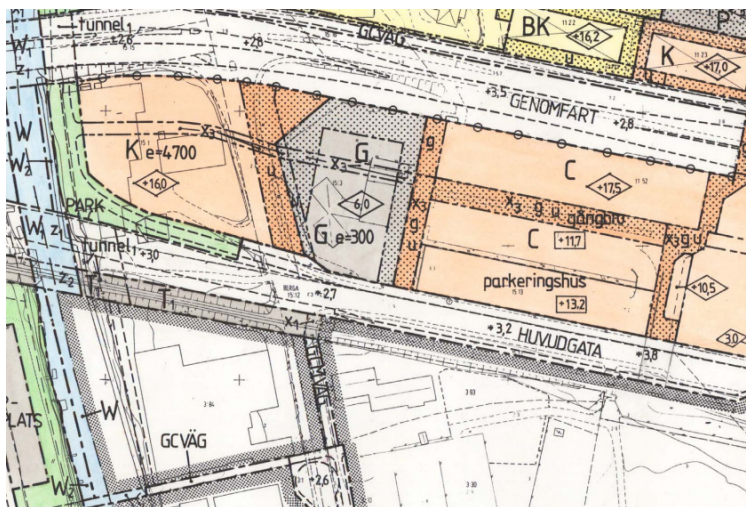
Fastigheten Berga 15:3 är 2 765 kvm stor och ägs av Preem AB. Fastigheten är taxerad som obebyggd industrienhetsenhet, typkod 411. Markområdet är idag obebyggt, dock iordningställt och grusat.



Källa: Datscha.se

Planförhållanden

Fastigheten omfattas av detaljplan med aktbeteckningen "Åkersberga centrum" vilken vann laga kraft 1992-06-10. Genomförandetiden har gått ut. Nedan ses ett utdrag ur plankartan.



Källa: Planprogram för Diametern 2 m.fl.

Gällande detaljplan anger bilservice med en största tillåten bruttoarea på 300 kvm med en högsta byggnadshöjd på 6 m. Del av tomten skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Del av tomten är prickmarkerad och får således ej bebyggas.

BEDÖMNING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av fastigheten beaktat gällande detaljplan samt att bedöma byggrättsvärdet för kontorsbyggrätter. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna. Nedan kommer främst ortsprismetoden att ligga till grund för respektive värdebedömning.

Marknadsanalys

Allmänt

De ekonomiska följderna av införda begränsningsåtgärder för att hindra smittspridning av Covid-19 har varit stora och arbetslösheten har stigit i en snabb takt. I Sverige såväl som övriga världen handlar det om att hålla spridningen på en hanterbar nivå men restriktionerna i samhället har nu börjat lättats upp och därmed kan den ekonomiska återhämtningen inledas. Konsekvenserna av krisen kommer att finnas kvar en lång tid framöver i form av högre statsskulder i flertalet länder, högre arbetslöshet, högt skuldsatta företag och ett tryck på strukturomvandling i ekonomin.

Myndigheternas inledande stöd riktade sig främst till näringslivet och kommuner i syfte till att rädda jobb och motverka konkurser. Penningpolitiken riktar sig till att hålla ett lågt ränteläge och för att hålla igång kreditförsörjningen.

Aktiepriserna har stigit påtagligt sedan det stora fallet under februari-mars, fastighetsaktier har dock haft en svagare utveckling. Räntorna på statsobligationer har varit stabila och korta marknadsräntor har sjunkit.

Enligt Riksbankens prognos kommer BNP minska med 4,8 % i år.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor och får vi en ny våg av smittspridning kommer det sannolikt fördröja den ekonomiska återhämtningen. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka den ekonomiska nedgången begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden. Den tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder.

Fastighetsmarknaden

Genom att förutsättningarna i näringslivet och i samhället i övrigt förändrats så kraftfullt och snabbt av rådande pandemi har detta även lett till återverkningar på hyres- och fastighetsmarknaderna.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har sjunkit och som tillsammans med de förändrade förutsättningarna gör att mindre vikt bör läggas vid tidigare genomförda affärer som ligger till grund för värdebedömningen.

Under det första halvåret omsattes fastigheter till ett värde av ca 70 miljarder kr (avser fastigheter sålda för >40 miljoner kr), vilket är 14 % lägre än motsvarande period föregående år. Kontor, bostäder och samhällsfastigheter utgör en majoritet av omsättningen. Andelen utländska investerare har minskat kraftigt.

Framöver kommer vi sannolikt se en ännu större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunkturedgången bedöms slå hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

KPI steg med 1,6 % oktober 2019 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik. Efter en lång period av stark hyrestillväxt på kontorsmarknaden, särskilt i storstäderna och i större regionsstäder, har hyrestillväxten planat ut. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Den aktuella nedgången i ekonomin drabbar handeln och besöksnäringen särskilt stort. Butikerna har stora likviditetsproblem och många har svårt att betala hyran. Livsmedelshandeln uppvisar dock god försäljning och utgör därmed ett undantag. Regeringen har avsatt 5 miljarder kr till fastighetsägare som ger tillfällig hyresrabatt till utsatta branscher under covid-19/coronakrisen. Stödet motsvarar 50 % av hyresnedsättningen.

E-handels expansion har medfört en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler och segmentet har under de senaste åren uppvisat en stark hyresutveckling. Omflyttningen av industrihyresgäster till nyskapade industriområden i kombination med en stor efterfrågan för industrilokaler, har medfört till en stark hyrestillväxt även för det äldre beståndet. Hyrestillväxten ser dock ut att mattas av för både logistik- och industrifastigheter.

Värdebedömning - enligt gällande detaljplan

Enligt gällande detaljplan får fastigheten nyttjas för bilservice. Industriändamål bedöms vara det användningssätt som är mest jämförbart med detta ändamål. Ett ortspris framtogs av försålda industritomter i Stockholms län från 2018 och framåt.

Försäljningar av markområden med markareal över 10 000 kvm samt försäljningar i perifera delar av länet har gallrats bort.

Följande köp kunde noteras:

Kommun	Fastighet	Område/adress	Datum	Pris, tkr	Pris kr/kvm TA	Tomtareal, kvm	Köpare	Säljare
Södertälje	Liftkranen 4	Moraberg	2020-06	8 700	1 290	6 746	ANT 2.0 Fastighets AB	Södertälje Kommun
Värmdö	Älvsby 1:124	Älvsby	2020-04	2 691	1 250	2 153	Prabs dotter på Värmdö AB	Värmdö kommun
Värmdö	Älvsby 1:125	Älvsby	2020-04	4 195	1 250	3 356	Prabs dotter på Värmdö AB	Värmdö kommun
Huddinge	Länna 45:1	Norra Länna	2020-03	22 500	2 250	10 000	JP Järn & Plåt AB	Huddinge kommun
Sigtuna	Rävsta 5:390	Uppgift saknas	2020-02	1 500	1 537	976	Uppgift Saknas	Upplands Vattenskärning
Haninge	Nödesta 1:5	Tungelstavägen 65	2020-02	6 000	1 840	3 260	Uppgift Saknas	(Fysisk Person)
Sigtuna	Märsta 15:14	Voltgatan 33	2020-01	4 702	900	5 224	Jlriro Märsta Ab	Sigtuna Kommun
Haninge	Kalvsvik 16:28	Uppgift saknas	2019-12	19 458	2 000	9 729	Newcap Albyberg 4 Ab	Haninge Kommun
Sigtuna	Rosersberg 11:137	Uppgift saknas	2019-12	3 000	2 114	1 419	Megastar Computer Ab	(Fysisk Person)
Sollentuna	Eldmärket 2	Norrsåtra	2019-11	9 900	2 409	4 109		Sollentuna kommun
Värmdö	Gustavsberg 1:434	Gustavsberg	2019-11	23 500	2 377	9 885	Miljövision	JM Entreprenad
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:19	Stäket	2019-11	16 000	2 897	5 524	Stäket Industri 3 AB (KTI Sverige)	Järfälla kommun
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:27	Stäket	2019-11	16 000	2 592	6 174	Leje Fastigheter AB	Järfälla kommun
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:19	Stäket	2019-11	16 000	2 896	5 524	Järfälla Industri 3 AB	Järfälla kommun
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:31	Stäket	2019-10	8 000	1 912	4 184	KVM Lokaler i Stäket AB	Järfälla kommun
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:28	Stäket	2019-10	11 700	2 510	4 661	Rotebroledens Industrihus AB	Järfälla kommun
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:25	Stäket	2019-10	22 200	2 549	8 710	KVM Lokaler i Stäket AB	Järfälla kommun
Järfälla	Sollentuna Häradsall. 1:18	Stäket	2019-10	16 000	2 707	5 910	Kilser Fastighets AB	Järfälla kommun
Stockholm	Farsta 2:1 (del av)	Larsboda	2019-09	21 500	4 800	4 482	24Storage	Stockholms stad
Haninge	Jordbromalm 1:1 (del av)	Jordbro	2019-08	8 500	1 232	6 900	Turbinen Fastigheter	Haninge kommun
Sollentuna	Eldfaran 1	Norrsåtra	2019-04	8 050	2 479	3 247	Fastighetsbolaget Eldfaran AB	Sollentuna kommun
Huddinge	Cirkelsågen 3	Länna	2019-03	8 900	3 049	2 919	Fastighetsaktiebolaget Najowi	Privatperson
Haninge	Nödesta 13:11	Västerhaninge	2019-02	7 905	1 567	5 045	Håga Förvaltning AB	Montagekonsult Prod.
Haninge	Kalvsvik 16:25	Albyberg	2018-11	13 366	1 800	7 426	Natursvampen AB	Haninge Kommun
Nacka	Sicklaön 1_179:5	Uppgift saknas	2018-11	9 844	2 594	3 795	PREEM AKTIEBOLAG	Nacka kommun
Värmdö	Gustavsberg 1:547	Uppgift saknas	2018-09	20 000	2 952	6 773	Gottholmen Fastigheter AB	JM Entreprenad AB
Haninge	Kalvsvik 16:27	Albyberg	2018-07	15 684	2 000	7 842	Pmn Albyberg Ab	Haninge Kommun
Salem	Högvreten Norra 4	Söderby Gårds Väg 73	2018-05	4 500	1 296	3 473	Sw Högvreten Norra 4 Ab	Norr Enby Entreprenad Ab
Haninge	Kalvsvik 16:26	Albyberg	2018-02	9 103	1 800	5 057	Bengt Lindholm Fastigheter Ab	Haninge Kommun
Södertälje	Målskytten 3	Målvaktvägen 7	2018-02	7 800	903	8 642	Söderläge I Tälje Ab	Södertälje Kommun

Köpen i tabellen ovan har försålts till priser på mellan 900 och ca 4 800 kr/kvm TA med en medelnivå på knappt 2 100 kr/kvm TA för en medelstor industritomt på knappt 5 500 kvm.

Flertalet av förvärven har skett i ett nytt verksamhetsområde utanför Kallhäll, Stäket, med god tillgång till större motorvägar samt trafikplats. Här försåltes marken för mellan 2 500 – 3 000 kr/kvm TA. De lägsta nivåerna noteras i mindre attraktiva industrilägen såsom Södertälje. I Haninge och Albybergs industriområde försäljer kommunen ett fåtal fastigheter för runt 1 800 – 2 000 kr/kvm TA där även markområdena var iordningställda och grusade . Området ligger nära Nynäsvägen.

Stor andel av de säljande parterna i ovanstående redovisat ortspris utgörs av kommuner.

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan vilken anger bilserviceändamål och således ej industriändamål. Läget är attraktivt och ligger med skyltläge utmed infartsgatan till Åkersberga centrum beläget nära parkeringsgarage. Byggrätten motsvarar en största bruttoarea på 300 kvm ovan mark, en exploateringsgrad på 0,10, vilket får bedömas vara lägre än normalt. Normalt brukar exploateringsgraden för industrifastigheter ligga på 0,5.

Därtill anger detaljplanen att fastigheten skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik innebärandes att det får påverkan på var framtida bebyggelse kan placeras och att tomten ej kan inhägnas.

Efter en sammanvägning av ovanstående jämförelser med beaktande av värderingsobjektets läge samt ovanstående resonemang om låg exploateringsgrad samt att tomten ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik bedöms marknadsvärdet av obebyggd industrimark i motsvarande läge till 2 000 – 2 500 kr/kvm TA.

Markområdet är idag grovplanerad, iordningställt samt asfalterat vilket får anses vara värdehöjande. Normalt brukar industrimark försälas utan att grovplanering skett, med vissa undantag. Mervärdet av grovplanering samt att marken är delvis asfalterat bedöms sökas på nivån 300-500 kr/kvm TA. Med det i beaktande bedöms marknadsvärdet av fastigheten baserat på gällande detaljplan till **7 Mkr** motsvarande 2 500 – 2 600 kr/kvm TA.

Värdebedömning- kontor

Enligt ovan beskrivet skall Forum bedöma marknadsvärdet av kontorsbyggrätter i aktuellt läge beaktat att det föreligger en förutsatt laga kraft vunnen detaljplan som medger förväntad markanvändning. Parkeringsbehovet avses lösas genom underjordiska garage inom fastigheten Berga 15:3.

Läget för kontor inom Åkersberga bedöms utgöra ett A- läge inom tätorten och kommunen beaktat det centrumnära läget. All erforderlig service finns i direkta närområdet såsom Åkersberga centrum med god närbelägen kollektivtrafik. Normal marknadshyra för kontor i området ligger strax under de nivåer som krävs för att få ekonomi i en nyproduktion (även om man tar hänsyn till en normal skillnad mellan hyra för äldre lokaler jämfört med nyproducerade. Avtal avseende köp eller markanvisning av kontorsbyggrätter i perifera områden som Åkersberga är förhållandevis sällsynta.

Följande köp/markanvisningar har Forum kännedom och som skett under 2018- och framåt inom länet och i motsvarande lägen, affärer i klart mer attraktiva kontorslägen såsom Stockholms innerstad har gallrats bort.

Kommun	Fastighet	Område	Datum	Pris kr/kvm BTA, inkl gatukostnader	Köpare	Anm
Stockholm	Västberga 1:1 (del av)	Västberga	2020-06	6 230	GE, Kungsleden	1
Järfälla	Barkarby 2:2 (del av)	kv 16	2019-12	1 000	JM	1
Järfälla	Barkarby 2:59 (del av)	Kv 15	2019-12	1 000	Sveaviken Bostad	1
Järfälla	Barkarby 2:2	Barkarbystaden II, kv 5	2019-06	1 037	Skanska	2, 3
Stockholm	Ulvsunda 1:1 & Riksby 1:13	Riksby (Bromma)	2019-05	4 500	Sagax Projektutv.	4
Järfälla	Veddesta 2:93-95	Bällstadalen	2018-09	1 100	Saab	1
Järfälla	Barkarbystaden 2:2 (del av)	Barkarbystaden, kv E	2018-09	900	Kilenkrysset	1
Järfälla	Barkarbystaden 2:2 (del av)	Barkarbystaden, kv E	2018-09	900	Kilenkrysset	2
Stockholm	Burmanstorp 1 mfl	Farsta	2018-09	3 300	Farsta Stadsutv.	1
Upplands Väsby	Väsby Entré	Väsby Entré	2018-07	1 200	Balder	1
Stockholm	Högsätra 10, Sätra 2:1 (de	Skärholmen	2018-06	3 333	Sätra Centrum F	1
Järfälla	Barkarby 2:2	Barkarbystaden IIIa	2018-05	1 000	Byggvesta	1
Järfälla	Barkarby 2:2, 4:1	Barkarbystaden IV	2018-05	1 000	Järfällahus	1
Stockholm	Lönelistan 1-2, Timpenning- en 2	Västberga	2018-04	3 500	Fastpartner	1
Ekerö	Ekebyhov 3:51	Ekerö	2018-02	3 298	Sjöstadskajen	2
Stockholm	Västberga 1:1 (del av)	Västberga	2017-06	5 500	Skanska	1
Sundbyberg	Terränglöparen 9, del av mfl	Hallonbergen	2017-05	4 000	Riksbyggen	1
Järfälla	Jakobsberg 18:19	Jakobsberg	2017-03	1 600	Sturegruppen	1
Stockholm	Västberga 1:1, kv Akrobaten	Västberga	2017-03	5 500	Skanska	1

Anm.

- 1) Markanvisning
- 2) Förvärv
- 3) Baseras på markanvisning från 2016
- 4) Tomträtt

Bedömning

Sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden och i viss mån höjda marknadshyror har ökat intresset för nyproduktion av kommersiella lokaler. Detta bedöms ha lett till ökade byggrättsvärden, vilket i viss utsträckning kan ses vid en analys av ortsprisnoteringarna (för några år sedan hade man knappast räknat med över 6 000 kr/kvm BTA i Västberga).

Ortspriserna varierar mellan 900-6 230 kr/kvm BTA med ett snitt på ca 2 600 kr/kvm BTA. Del av de lägsta nivåerna utgör lokalbyggrätter i flerbostadshus i Järfälla och Barkarbystaden där även tidigt tecknade ramavtal har legat till grund för prissättningen av kontorsbyggrätter.

Värderingsobjektet är beläget i centrala Åkersberga vilket enligt Forum utgör ett A-läge inom tätorten och kommunen. Hyresnivåerna för kontor inom det befintliga beståndet har hyresnivåer på nivån 1100-1900 kr/kvm LOA med en medelnivå på runt 1400-1500 kr/kvm LOA inkl. värme. Sannolikt är det idag svårt att hitta hyresgäster som är beredd att betala de hyror som krävs för att motivera en nyproduktion eftersom det normalt kräver hyror + 2 000 kr/kvm LOA. I vissa situationer dyker det dock upp hyresgäster som är beredda att betala en hyra som förräntar en byggkostnad och då är markkostnaden en relativt liten andel av den totala produktionskostnaden. Läget bedöms även komma att på sikt förbättras genom exploateringen av Åkersberga centrum avses förtätsats med mer kommersiell- och flerbostadshusbebyggelse.

Marknadsvärdet av byggrätter för kontor i aktuellt läge bedöms därför idag ha ett inte oväsentligt inslag av optionsvärde, d v s köparen kan avvakta med byggnationen till dess att marknaden och förutsättningarna är tillräckligt bra (normalt tecknas hyresavtal avseende huvuddelen av lokalerna innan byggnation påbörjas).

Beaktat ovanstående ortspriser samt resonemang bedöms marknadsvärdet av en kontorsbyggrätt i aktuellt läge till **2 500 kr/kvm ljus BTA.**

Värdebedömning- Förväntningsvärde kontor

Forum har även fått uppdraget att bedöma ett förväntningsvärde för marken med beaktandet av att marken kan komma att bli aktuell för att exploateras med kontorsbebyggelse. Bedömningen avses uttryckas i kr/kvm BTA enligt uppgift från uppdragsgivaren.

Fastigheten är idag obebyggd och enligt ovan beskrivet skall värdebedömningen göras beaktat förväntningar om annan markanvändning. Mark som ej omfattas av detaljplan och som ej är exploaterade benämns normalt råmark och värdet av sådan s.k. råmark beror normalt främst på förväntningar om ändrad tillåten markanvändning.

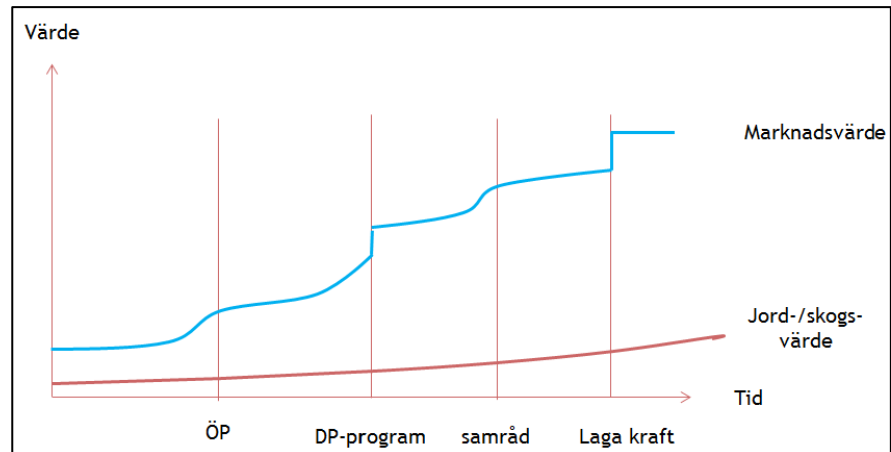
Begreppet används dock för mark med mycket olika förutsättningar allt från renodlad skogsmark utan några större förväntningar om ändrad markanvändning till redan planlagd men ännu ej exploaterad mark. Här menas dock med råmark mark där viss förväntan kan finnas om en exploatering men där omfattningen av exploateringen är okänd.

Marknadsvärdebedömningar görs normalt genom att jämföra med försäljningar av andra liknande objekt. Att bedöma marknadsvärdet av råmark är mycket svårt då det dels är relativt ovanligt med försäljningar av liknande mark och det dels är svårt att jämföra de objekt som ändå sålts då varje objekt har unika förutsättningar vad gäller förväntningar om framtida exploateringar.

Skillnaderna i förväntningar kan vara av olika karaktär t ex:

- vad kommer att få byggas
- vad är färdiga byggrätter värda
- hur mycket kommer att få byggas
- när kan en exploatering förväntas ske
- vilka kostnader för en exploatering med sig
- vilka osäkerheter finns avseende ovanstående faktorer

Nedan illustreras hur markvärdet förändras över tid beaktat att planförhållandena ändras från ej detaljplanlagt område till laga kraft vunnen detaljplan.



Markvärdet är således normalt lägre när den förväntade exploateringen är avlägsen i jämförelse med när exploateringsfastigheten tidsmässigt ligger närmare t.ex. ett antagande av detaljplan. Fastighetens lägsta marknadsvärde kan dock oftast sökas baserat på pågående markanvändning.

När förväntningarna är relativt starka, då det t.ex. finns detaljplaneförslag framtagna kan en värdering göras genom att räkna på framtida intäkter, kostnader och risker, d.v.s. en exploateringskalkyl. I ett tidigare skede då större oklarhet och osäkerhet råder kring exploateringen är en sådan värderingsmodell dock ej möjlig att tillämpa. Därmed återstår endast möjligheten att jämföra med försäljningar av liknande objekt.

I nuläget finns det ett antaget planprogram från 2019 vilket anger att det finns förväntningar om annan markanvändning, utveckling av handel, kontor, verksamheter, parkeringshus med kompletterande bostadsbebyggelse på övre våningar där det är lämpligt. Enligt uppgift från Österåkers kommun skall dock denna värdebemötning utgå från att fastigheten exploateras med kontorsbebyggelse. Det finns dock idag inga konkreta förslag och ej heller ett pågående planarbete för tomten eller söka bygglov för ny bebyggelse inom fastigheten.

Med hänsyn till det ovanstående bedöms det rimligt att byggrättsvärdet bedöms genom en exploateringskalkyl.

<i>Byggrättsvärde</i>	Ovan bedömdes byggrättsvärdet till 2 500 kr/kvm BTA förutsatt att det finns en laga kraft vunnen detaljplan som medger förväntad markanvändning. Byggrättsvärdet avser inklusive gatubyggnads-kostnader men exklusive VA- och fjärrvärmeavgift.
<i>Kostnader</i>	För att erhålla ovan bedömda byggrätter och värden krävs att följande kostnader nedläggs. Infrastrukturen i närområdet är idag redan utbyggt. Enligt Österåkers kommun är det dock rimligt att kalkylera med att en exploa-tör/fastighetsägare till fastigheten Berga 15:3 skall vara med och delfinansiera exploateringskostnader för utbyggnaden av hela centrumområdet (bl.a. klimatanpassningar samt dagvattenhante-ring) till en kostnad på 600-700 kr/kvm BTA. I den fortsatta be-dömningen kalkyleras med en kostnad på 700 kr/kvm BTA.
<i>Justeringar för väntetid</i>	För området finns idag inget beslut om påbörjande av planarbete. Enligt Österåkers kommun bedöms ny detaljplan tidigast påbörjas under nästa mandatperiod eller under perioden 2022-2026. Beaktat att en detaljplaneläggning i vart fall tar 3 år och att det återstår kanske minst 2-6 år innan ny detaljplan kan komma att påbörjas bedöms ny detaljplan tidigast vinna laga kraft om 7 år. Om prisutvecklingen för byggklara tomter följde inflationsutvecklingen skulle en justering för väntetid endast behöva göras med potentiella köparens (d v s exploateringsbolags) realränta. I aktuellt fall bedöms dock att marknaden är försiktig vad gäller den framtida prisutvecklingen. Därför räknar vi här med en nominell ränta som bedöms till 4 % per år. Nedjusteringen för bedömd väntetid bedöms därmed till ca 24 %.
<i>Justering för risk</i>	Risken kan anses utgöras av följande delposter; • försämrat utfall i tillåten användning • ökade kostnader • projektförsening • inställande • sjunkande markpriser Den största risken bedöms vara storleken av väntetiden samt att det eventuella exploateringsbidraget till staden kan komma att bli högre än förväntat. Det bedöms helt klart finnas förväntningar om annan markanvändning.

I nuläget finns inget pågående detaljplanearbete. Därmed finns det en risk för att väntetiden kan komma att bli längre än förväntat alternativt att fastigheten istället detaljplanearbetsläggs för annan användning såsom parkområde eller annan allmän plats.

Sammantaget bedöms att ett riskavdrag om 20-25 % är rimligt.

Sammanfattningsvis

Ovanstående bedömningar ger följande resultat.

Byggrättsvärde	2 500 kr/kvm BTA
Kostnader	- 700 kr/kvm BTA
Netto	1 800 kr/kvm BTA
Justering för väntetid (ca 24 %)	- 450 kr/kvm BTA
Justering för risk (ca 20-25 %)	- 400 kr/kvm BTA
Summa	950 kr/kvm BTA

Baserat på ovanstående exploateringskalkyl bedöms råmarksvärdet till 950 kr/kvm BTA vilket rimligen avrundas **1 000 kr/kvm BTA**.

*Avkastning innan
exploatering*

Med hänsyn till att Forum bedömer att ny detaljplan vinner laga kraft om tidigast 7 år bedöms markområdet kunna företrädesvis kunna hyras ut under denna tid för tex uppställningsplats. Enligt förutsättningarna i denna bedömning skall ett förväntningsvärde bedömas och uttryckas i kr/kvm BTA beaktat att fastigheten förväntas kunna bebyggas med kontor. Vidare har inte mervärdet av att marken kan hyras ut beaktats i värdebedömningen enligt förutsättningarna.

Hade det funnits en volymberäkning för den framtida förväntade markanvändningen hade mervärdet kunnat bedömas.

SAMMANFATTNINGSVIS

Ovanstående separata bedömningar avseende varierande användningssätt berörande fastigheten **Berga 15:3 i Österåkers kommun**, vid värdetidpunkten 2020-08-27, kan sammanfattas enligt det följande:

Marknadsvärde enligt gällande detaljplan

7 000 000 kr

Kontorsbyggrätter

2 500 kr/kvm Ljus BTA

Förväntningsvärde kontorsbyggrätt

1 000 kr/kvm Ljus BTA

Stockholm 2020-08-27

Forum Fastighetsekonomi AB

Magnus Hofström

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Fastighetsutdrag
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2020-08-25

Fastighet

Beteckning Österåker Berga 15:3	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-10-31	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2000-06-08	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-08-24
Nyckel: 010196020	UUID: 909a6a43-2e6b-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Län- och kommunkod 0117	

Adress

Adress
Stationsvägen 11
184 50 Åkersberga

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6598134.7	686591.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 765 kvm	2 765 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556072-6977	1/1	2000-06-08	00/10017
Preem Aktiebolag C/O Juridikavdelningen Warfvinges Väg 45 112 80 Stockholm			

Inskrivet ägarnamn: Preem Petroleum AB

Fusion: 2000-05-31
Ingen köpeskilling redovisad.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Åkersberga centrum	1992-05-20	0117-P92/0520
	Genomf. start:	0117 355
	1992-06-11	
	Genomf. slut:	
	2007-06-10	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, tomtmark (411)

118596-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde		
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2019	2.626.000 SEK	2.626.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556072-6977	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Preem Aktiebolag			
C/O Juridikavdelningen			
Warfvinges Väg 45			
112 80 Stockholm			

Värderingsenhet industrimark 036126045.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
2.626.000 SEK	0117034	
Tomtareal	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal
2 765 kvm		950 SEK/kvm

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Berga GA:7

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1904-04-05	01-ÖST-AVS329
Fastighetsreglering	1981-07-02	01-ÖST-4136
Anläggningsåtgärd	2006-07-04	0117-04/128
Tekniska åtgärder		
Nymätning	1981-07-02	01-ÖST-4136

Avskild mark

Österåker Berga 15:5, 15:6, 15:8-10

Ursprung

Österåker Tuna 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Berga 15:3	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Tuna 1:45	1981-04-01	01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 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.
- 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.

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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningsfallet.
- 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.

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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50, Fax 08 24 85 95

Göteborg

Drottninggatan 36, Box 11492, 404 30 Göteborg
Tel 031 10 78 50, Fax 031 13 59 80

Malmö

Engelbrektsgatan 6, 211 33 Malmö
Tel 040 12 60 70, Fax 040 12 62 77

Norrköping

Drottninggatan 32, 602 24 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70, Fax 0155 28 62 41

Umeå

Rådhusplanaden 16B, 903 28 Umeå
Tel 076 846 99 55

Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås
Tel 021 665 53 15, Fax 021 665 53 17

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88