

Midlanda Centrum AB

Timrå 2020-10-20

Midlanda Centrum AB är ett av Timrå kommun helägt bolag där kommunfullmäktige i juni 2020 (KF §105, KF §106 och KF §108) beslutat om nytt ägardirektiv samt uppdrag till bolaget att av Timrå kommun förvärva mark för vidare exploatering.

Enligt ägardirektivet är bolagets främsta syfte att genomföra verksamheten till gagn för medborgarna, medborgarnytta. Bolaget ska eftersträva en sund ekonomisk utveckling och sträva efter ekonomiskt överskott till Timrå kommun. Syftet med bolaget är att stimulera och skapa långsiktigt goda förutsättningar för tillväxt i Timrå kommun.

Midlanda Centrum AB ska inom Timrå kommun förvärva, äga, sälja, utveckla, bebygga och förvalta: Fastigheter och mark för näringslivets behov; Mark för bostäder; Infrastruktur för tillväxt.

För att göra ovanstående ska bolaget i nära kontakt med det lokala näringslivet och Timrå kommuns övriga näringslivsfrämjande verksamhet ha kunskap om näringslivets framtida behov av fastigheter samt marknadsföra Timrå så att näringslivet i Sverige uppfattar kommunen som en attraktiv plats och partner vid nyetablering.

För att lyckas med detta så erfordras resurser och därmed begär nu styrelsen bland annat ett ägartillskott till bolaget. Styrelsen ser behovet av en långsiktig satsning för tillväxt som viktigt och ser en stor potential i att utveckla dessa fastigheter/markområden. Resurserna avses användas för utvecklingsprojekt och möjliggörande för fler etableringar och strategisk utveckling för tillväxt i Timrå kommun och beräknas ge bolaget en god start i planerade utvecklingsprojekt.

Med anledning av ovan begär nu styrelsen i Midlanda Centrum AB att av Timrå kommun:


1. Få låna 14 000 000kr för köp av mark/fastigheter.
2. Få ett ägartillskott om 14 000 000kr minus bokfört värde för den mark som köps.
3. Få köpa nedan angivna fastigheter (a-k) upplåtna med tomträtt för en total köpeskilling om 9 000 000kr.
 - a. Rigsta 4:108
 - b. Söråker 15:6
 - c. Vivstamon 1:17
 - d. Vivstamon 1:18
 - e. Vivstamon 1:25
 - f. Vivstamon 1:26
 - g. Vivstamon 1:27
 - h. Vivstamon 1:28
 - i. Vivstamon 1:39
 - j. Vivstamon 1:57
 - k. Vivstamon 1:72
4. Få köpa del av Norrberge 1:60 för en köpeskilling om 2 500 000kr. Den del som avses motsvarar hela fastigheten med undantag av ett område om ca 6000 kvm som inrymmer Y:et.
 - a. Det undantagna området samt ansvar för eventuella föroreningar ska behållas av kommunen.




5. Få köpa Torsboda 1:2 för en köpeskilling om 2 500 000kr.
6. Få öppna en checkkredit i kommunkoncernen på Swedbank om 3 000 000kr
7. Att Timrå kommun uppdrar åt ägarrepresentanten utsedd av kommunfullmäktige på extra bolagsstämma rösta för ett namnbyte av bolaget till Timrå Invest AB.



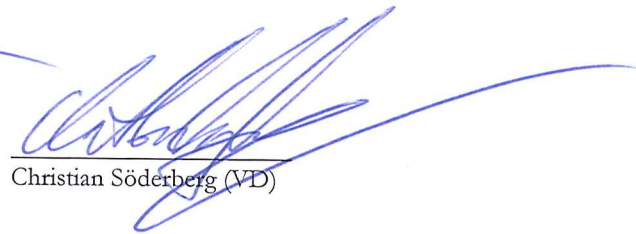
Stefan Dalin (ordförande)



Mari Eliasson (ledamot)



Robert Thunfors (ledamot)



Christian Söderberg (VD)

- Bilagor
 - Utredningen markvärde
 - Värdering industritomträtter



Pris på tomträtter för industriändamål mm

Uppdrag

Midlanda Centrum AB har lämnat uppdrag till undertecknad att föreslå pris på elva fastigheter upplåtna med tomträtt vid överlåtelse från Timrå kommun till Midlanda Centrum AB.

Bakgrund

Fråga har väckts om försäljning till Midlanda Centrum AB av elva (11) fastigheter upplåtna med tomträtt. Tomterna är upplåtna för olika former av verksamheter så som lager, hantverk, industri och därmed jämförbara ändamål.

Upplåtelseerna har 10-årig omregleringsperiod. Nästa omregleringstillfälle varierar från 2022-01-01 till 2030-01-01.

Förslag till prissättning

Försäljning av fastigheter upplåtna med tomträtt är sällan förekommande (avser inte friköp som förekommer frekvent i många kommuner). Någon praxis avseende prissättning i denna situation finns därför inte etablerad. Flera tänkbara utgångspunkter kan identifieras:

- Marktaxeringsvärdet
- Kapitalisering av nuvarande avgäld
- En individuell värdering utifrån förväntad avkastning från respektive objekt.
Detta förutsätter en bedömning av ny avgäld vid kommande omreglering.

Den principiellt sett mest korrekta metoden är den sistnämnda. Fördelen med metoden är att den mest efterliknar en marknadsvärdering i mera generell mening. Nackdelen är att den kräver ett antal bedömningar som är förenade med stor osäkerhet och i vissa fall saknar empirisk grund i form av erfarenhetstal eller liknande. Det jag främst tänker på är avgäld vid kommande omreglering samt kalkylränta. Vid friköp av enstaka tomträtter används ofta en individuell värdering, i vart fall för andra typer av objekt än småhustomter.

Mot bakgrund av att en individuell bedömning av avkastningen är förenad med betydande osäkerhet förordar jag en mera generell bedömning som enbart grundas på dagens avgäld och en kalkylränta på 3 %. Kalkylräntan grundas på den avgäldsränta som i dag är väl förankrad i rättspraxis.

Min bedömning är att den förenkling som metoden innebär är acceptabel i en förvärvssituation som denna. Dagens avgäld utgör en viktig komponent även vid en mera individuell bedömning, i vart fall för objekt med lång tid kvar till nästa omregleringstillfälle.



Av nedanstående tabell framgår relevanta uppgifter om berörda tomträtter.

Fastighet	Areal	Avgäld	Markvärde* efter 3 % kr (kr/kvm)	Nästa omreglering
Rigsta 4:108	3008	4512	150 400 (50)	2027-05-01
Söråker 15:6	6487	21 800	726 700 (112)	2027-08-01
Vivstamon 1:17	25 171	50 340	1 678 000 (67)	2025-04-01
Vivstamon 1:18	3975	5962	198 700 (50)	2023-10-01
Vivstamon 1:25	4500	9000	300 000 (67)	2022-01-01
Vivstamon 1:26	31 831	45 000	1 500 000 (50)	2030-09-01
Vivstamon 1:27	14 011	39 371	1 312 400 (94)	2022-01-01
Vivstamon 1:28	8854	33 202	1 106 700 (125)	2022-04-01
Vivstamon 1:39	4640	17 400	580 000 (125)	2028-07-01
Vivstamon 1:57	5000	15 000	500 000 (100)	2030-07-01
Vivstamon 1:72	7951	29 816	993 900 (125)	2030-01-01

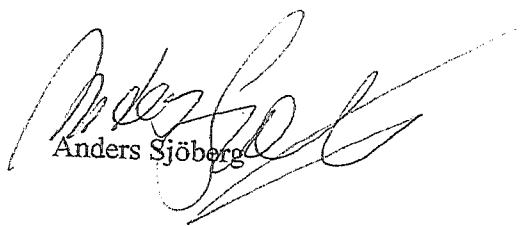
*Värdet avser en kapitalisering av nuvarande avgäld med räntan 3 %.

Sammanlagd avgäld för de elva fastigheterna enligt tabellen är 271 403 kr. Detta ger vid en kalkylränta på 3 % ett kapitalvärde på avrundat 9 000 000 kr.

Som jämförelse kan nämnas att objekten har ett samlat marktaxeringsvärde på 11 227 000 kr. Mot bakgrund av att taxeringsvärdet inkluderar vatten och avlopp samt vissa markanläggningar finner jag att taxeringsvärdet ger stöd för att ett pris på 9 000 000 kr är fullt rimligt.

Sammanfattningsvis bedömer jag således ett skäligt pris för de elva fastigheterna till sammantaget

9 000 000 kronor


Anders Sjöberg



Värdering av Torsboda 1:2 och Norrberge 1:60

Uppdrag

Midlanda Centrum AB har lämnat uppdrag till undertecknad att värdera två markområden inför en eventuell överlåtelse från Timrå kommun till Midlanda Centrum AB.

Bakgrund

Fastigheterna Torsboda 1:2 och Norrberge 1:60 pekas ut i Översiktsplan 2035 (ÖP 35) för näringslivsverksamhet. Tankar finns därför att Timrå kommun ska överlåta fastigheterna till Midlanda Centrum AB. En bedömning av fastigheternas marknadsvärde behövs därför.

Underlag för värderingen

Någon besiktning av områdena har inte gjorts. Värdebedömningarna grundas därför främst på följande dokument:

- Beskrivning i översiktsplanen
- Skogsbruksplaner
- Skoglig värdebedömning av Emil Leander
- Allmänt tillgängliga kartor och flygbilder

Torsboda 1:2

Beskrivning

Fastigheten har en areal på cirka 44 ha och ligger söder om E4:an cirka 4 km öster om Midlanda flygplats. Fastigheten är skogbeväxt med gran som dominerade trädslag. Området genomkorsas av kraftledning.

Värdebedömning

Skogsvärdet har uppskattats av Emil Leander till 1 350 000 kr vilket motsvarar 334 kr/m³sk eller 32 500 kr/ha.

Frågan som återstår är om det faktum att området pekas ut för framtida näringslivsverksamhet har någon värdeinverkan redan i dag. Jag bedömer att en sådan inverkan är tämligen marginell. Många frågetecken kvarstår, t ex anslutning till E4:an och VA-försörjning. Dessutom ligger en eventuell utveckling av området sannolikt långt fram i tiden.

Något empiriskt stöd för ett råmarksvärde där en ändrad markanvändning är så osäker och i tiden avlägsen som här är svårt att finna. I de få fall som det förekommer är det oftast en kommun som köper. Det faktum att området omnämns i en översiktsplan medför vanligen ett pris som överstiger värdet av pågående markanvändning med 2 – 3 kr/kvm trots att osäkerheten om en förändrad markanvändning fortfarande är stor.

Sammantaget leder ovanstående till att jag uppskattar fastighetens värde till storleksordningen 2 500 000 kr. Detta innebär cirka 2,60 kr/kvm utöver värdet av pågående markanvändning.

Det är som jag ser det tveksamt att benämna ett sådant värde för ett marknadsvärde. Om kommunen skulle bjuda ut fastigheten till försäljning är det tveksamt om det går att få ut ett sådant pris. Om fastigheten däremot hade varit i privat ägo hade sannolikt inte en innehavare varit beredd att sälja till ett lägre pris. Värdet kan därmed närmast beskrivas som ett reservationspris, dvs det lägsta pris som en innehavare som inte tänkt att sälja är beredd att acceptera.

Norrberge 1:60

Beskrivning

Fastigheten har en areal på cirka 67 ha landareal och 33 ha vattenområde.

Fastigheten ligger omedelbart söder om Midlanda flygplats. Huvuddelen av fastigheten ligger söder om E4:an, en mindre del ligger på norra sidan. Se vidare under värderingsavsnittet.

Fastigheten är skogbeväxt, i huvudsak lövskog. Huvuddelen av området berörs av restriktioner i form av naturvårdande skötselkrav.

Värdebedömning

Skogsvärdet har uppskattats av Emil Leander till 1 100 000 kr vilket motsvarar 218 kr/m³sk eller 29 500 kr/ha. Det tämligen låga värdet per m³sk förklaras av dels naturvårdsrestriktioner och dels stort inslag av lövskog.

Ur värdesynpunkt med avseende på förväntningar om ändrad användning vill jag dela upp fastigheten i fyra delar:

1. Området norr om E4:an, cirka 8 ha
2. Område om ca 2,5 ha som är utarrenderat till Östersjöns förvaltning AB
3. Ett mindre område omedelbart söder om E4:an, cirka 10 ha i anslutning till befintlig trafikplats
4. Resterande område om knappt 50 ha landareal samt vattenområde.

Område 1 ingår i område som är utpekad för näringslivsverksamhet i ÖP 35. Med hänsyn till närhet till flygplatsen och tillgång till närliggande infrastruktur bedömer jag området som aktuellt för en ändrad markanvändning inom överskådlig tid. Området bör därför redan i dag ha ett inte oväsentligt förväntningsvärde. Viss vägledning avseende ett råmarksvärde ges av Timrå kommuns förvärv från SCA av delar av Böle 1:152. Kommunen betalade där för de delar som betraktades som råmark ett pris som motsvarade 10 - 15 kr/kvm utöver ett belopp motsvarande 75 % av skogsvärdet. Det bör noteras att all mark som ingick i förvärvet inte bedömdes ha något påtagligt förväntningsvärde varför betalat pris per kvm förvärvat mark var betydligt lägre än så. Min slutsats av förvärvet är att i ÖP 35 utpekad väl belägen mark för bostadsändamål har ett förväntningsvärde inom intervallet 10 - 15 kr/ha. Det högre beloppet avser väl avgränsade mindre områden och det lägre beloppet större områden av mer blandad natur.

Råmark för industri eller därmed jämförbart ändamål har enligt min erfarenhet ett påtagligt lägre, ofta cirka 50 % lägre, förväntningsvärde än mark för bostads-

SD VE CG BT

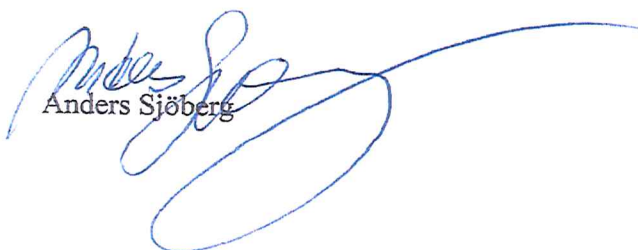
ändamål. Område 1 enligt ovan uppfyller däremot egenskapen att vara tämligen väl avgränsat och lätt att exploatera. Det ligger längre från centralorten men har å andra sidan närhet till flygplatsen. För 8 ha uppskattar jag ett mervärde till cirka 500 000 kr, dvs något över 6 kr/kvm.

Arrendeområdet är utarrenderat för en tid av 10 år med ett stegvis ökande belopp, från 2 400 till 24 000 kr/år + index. Förlängning sker därefter med fem år i taget. Därtill kommer ett belopp om 13 500 kr/år avseende servicebyggnad, även det indexreglerat. Avgiften för markarrendet nuvärdeberäknat med räntan 6 % ger 400 000 kr (24 000/0,06). På grund av rabatten under de nio första åren görs ett avdrag med 100 000 kr. Beloppet avseende byggnaden nuvärdeberäknas med räntan 7 % på grund av ett större avskrivningsbehov än för marken. Detta ger cirka 200 000 kr. Sammantaget ger detta ett avkastningsberäknat värde på cirka 500 000 kr (400 000 + 200 000 – 100 000 kr)

För område 3 bedömer jag ett förväntningsvärde vara påtagligt lägre. Närheten till trafikplatsen vid E4:an och till flygplatsen gör att jag bedömer att det finns ett mervärde motsvarande cirka 4 kr/kvm, dvs 400 000 kr för 10 ha.

För område 4 saknas enligt min bedömning något övervärde jämfört med skogsvärdet.

Sammantaget innebär ovanstående ett totalt värde om **2 500 000 kr**.


Anders Sjöberg

