

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-

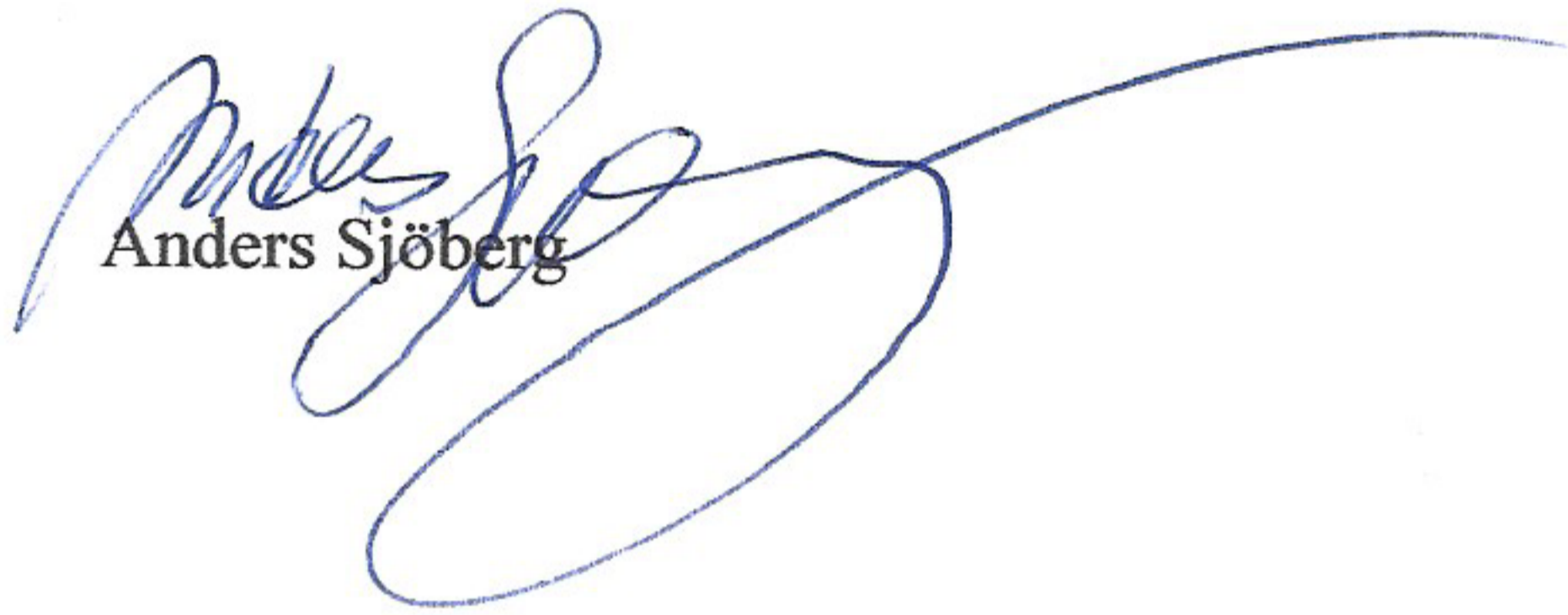
ändamål. Område 1 enligt ovan uppfyller däremot egenskapen att vara tämligen väl avgränsat och lätt att exploatera. Det ligger längre från centralorten men har å andra sidan närhet till flygplatsen. För 8 ha uppskattar jag ett mervärde till cirka 500 000 kr, dvs något över 6 kr/kvm.

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