

Värdering av Lögdö Bruk 1:11

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Timrå kommun genom Jan Eriksson att värdera fastigheten Lögdö Bruk 1:11.

Fastigheten har besiktats 2020-07-27 av undertecknad tillsammans med Jan Eriksson.

Värdetidpunkt är september 2020.

Bakgrund

Timrå kommun äger fastigheten Lögdö Bruk 1:11 och hyr ut den till intresseföreningen Lögdö Bruk utan annat vederlag än att föreningen får uppbära intäkter från uthyrning eller annan verksamhet som kan ge intäkter.

Kommunen har aktualiserat frågan att avyttra fastigheten och önskar därför få den värderad.

Beskrivning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör en del av ett kommunalt inrättat kulturresevat. Området är klassat som riksintressant för kulturminnesvården som ett av de bäst bevarade järnbruken i regionen. Reservatsbestämmelserna medför restriktioner avseende främst nybyggnation, rivning och exteriöra förändringar.

Tomt

Fastigheten har en areal på cirka 33 000 kvm. De obebyggda delarna inrymmer främst grönytor, parkering samt lek område.

Inom fastigheten finns stugor på ofri grund som ägs av föreningen.

Byggnader

Angivna areor är mycket översiktligt uppmätta på kartor/flygbilder.

Smedja, förråd

F.d. smedja, area cirka 175 kvm, används som garage och förråd. Fasad i puts och trä, plåttak. El finns.

Bagarstuga

Används som bagarstuga, el finns men inget vatten. Hyrs ut för bakning.

Rättargården

Byggnaden med en area på cirka 250 kvm består av två delar, den ena används som kontor medan den andra innehåller samlingsal, grupprum samt kök och är tillgänglig att hyra. Putsad fasad och tegeltak. Kommunalt vatten, avlopp till tank.

Väpstuga

Del av byggnaden om cirka 80 kvm används som väpstuga, resterande del förråd. Byggnaden i tämligen gott skick, träfasad och plåttak.

Lagård och loge

Stor lagårdsbyggnad, cirka 1 200 kvm, med loge i övre plan.

Bottenplanet används som sommarcafé och kan även användas som festlokal mm. I bottenplan finns även utrymmen som används som garage för arbetsfordon samt stallplatser för tillfällig användning. Övre planet används som förråd.

Sädesmagasin

Nyrenoverad timmerbyggnad, kan närmast beskrivas som museibygnad. Bottenplanet användbart för utställningar, loppis eller liknande. Övre planen enbart förråd såvida inte utrymningsvägar och tillgänglighet förbättras.

Marknadsbedömning

Marknaden för denna typ av objekt är mycket begränsad. Jag bedömer i det här fallet att det i första hand går att peka ut två tänkbara köpare.

- Föreningen som nu hyr anläggningen och bedriver verksamhet inom den
- En köpare till Lögdö Herrgård (Lägdö bruk 1:7) som just nu är till salu

Herrgården används i dag som kursgård och vandrarhem. Det är i dag inte känt vem som kommer att köpa den och till vilket syfte. Om den säljs för att omvandla till privat bostad är sannolikheten för intresse att köpa även värderingsobjektet lågt. Om den å andra sidan säljs för en likartad verksamhet som den pågående kan ett sådant intresse vara tänkbart.

Utöver dessa två identifierbara intressenter får man söka efter aktörer som har för avsikt att utveckla någon form av kommersiell verksamhet i lokalerna så som kursverksamhet, någon form av evenemang eller likartade ändamål. En nackdel är att det i dagsläget saknas boendemöjlighet och att ombyggnad för sådant ändamål är förenat med stora kostnader. Dessutom finns restriktioner på grund av reservatsbestämmelserna. Ställningen som kulturresevat medför å andra sidan möjlighet till bidrag för vissa underhållsåtgärder mm. Sammanfattningsvis bedömer jag efterfrågan på marknaden för ett objekt av denna karaktär som låg.

På kort sikt medför den pågående Coronapandemin ytterligare en osäkerhetsfaktor som påverkar efterfrågan negativt.

Värdebedömning

Nedanstående värdebedömningar utgår från tre olika scenarion avseende försäljningssituation/köparkategori.

- Försäljning till intresseföreningen
- Försäljning till köpare till herrgården
- Försäljning på fria marknaden

Försäljning till intresseföreningen

Intressentföreningen uppbär som jag förstår det vissa driftbidrag för att driva anläggningen och även vissa insatser görs av kommunen avseende underhåll mm.

Jag bedömer att föreningen på sikt (efter pågående pandemi) bör ha möjlighet till viss ökning av intäkterna från anläggningen genom en aktivare uthyrningsverksamhet av vissa delar. Dessutom bör det vara möjligt att utnyttja vissa lagerutrymmen, t ex i den stora logen för extern uthyrning som förråd, säsongförvaring av husvagnar, båtar eller liknande ändamål. Jag bedömer ändå inte att potentialen är större än att det i bästa fall går att täcka löpande driftkostnader. För underhållsåtgärder kommer föreningen att vara helt beroende av bidrag till följd av reservatsbestämmelserna.

Slutsatsen är att föreningen inte har möjlighet att betala mer än en symbolisk köpeskilling.

Försäljning till köpare av Herrgården

Före det att försäljningen av herrgården är klar går det inte att veta om detta är ett alternativ. Nedanstående avser därför situationen att herrgården säljs till någon som har för avsikt att behålla och utveckla någon form av näringsverksamhet inom fastigheten.

Vid en fortsatt användning av herrgården som kursgård eller därmed jämförbar verksamhet skulle ett förvärv av Lögdö Bruk 1:11 tillföra vissa möjligheter. Ladugården erbjuder möjlighet att ta emot större sällskap för måltider samtidigt som den ger flera alternativ för kafé, lunchservering mm. Rättargården ger tillgång till ytterligare konferensutrymme. Andra delar, tex bakstuga och vävstuga, kan ges likartad verksamhet som i dag, eventuellt i samarbete med nuvarande arrendator.

Jag ser det även som ett mervärde för ägaren till herrgården att kunna utveckla området som en helhet och ha kontroll över vad som sker i omgivningen. Samtidigt måste framhållas att köparen tar på sig betydande kostnader för att driva anläggningen.

Mervärdet för ägaren till herrgården att även kunna disponera Lögdö Bruk 1:11 kan endast översiktligt uppskattas. Det kan som bakgrund nämnas att bud i dag finns på cirka 4 Mkr i pågående budgivning på herrgården. Min bedömning är att Lögdö Bruk 1:11 bör kunna tillföra ett ytterligare värde på i vart fall närmare **1 000 000 kr.**

Jag vill dock återigen framhålla att detta belopp förutsätter en köpare till herrgården som avser att utveckla den för annat ändamål än privatbostad.

Försäljning på öppna marknaden

Vid en öppen försäljning på marknaden är en viktig faktor i det här fallet vilka krav som kommunen ställer på en köpare. Vad jag avser är främst bedömning av förmåga och avsikt att uppfylla de krav som följer av reservatsföreskrifterna. Dessa innebär i klartext att det är svårt att ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv är svårt att räkna hem ett köp av objektet. Detta hindrar sannolikt inte att det finns

intressenter som är beredda att köpa objektet, frågan är dock om det är köpare som kommunen kan eller vill acceptera.

Min bedömning är att spekulanter med avsikt att på ett seriöst sätt förvalta och utveckla fastigheten i enlighet med reservatsföreskrifterna inte är beredda att betala mer än en näst intill symbolisk summa, säg storleksordningen **100 000 kr.**

Jag håller dock inte för osannolikt att kommunen kan få bud i storleksordningen 500 000 – 1 000 000 kr. Frågan är då bara om köparen har för avsikt, eller i vart fall förmåga, att på ett seriöst sätt förvalta egendomen.

Utvecklingsmöjlighet

En sak som jag inte berört ovan är eventuell möjlighet att inom ramen för föreskrifterna utveckla fastigheten med ny bebyggelse. Det som något föresvävar mig är en låg bebyggelse utefter norra gränsen, mellan platsen för den nedbrunna trösklogen och Bruksvägen med utfart mot denna. En sådan bebyggelse skulle sannolikt vara attraktiv både som äganderätter och som hyresrätter. Det jag tänker mig är exempelvis 3 parhus (6 lägenheter) av en karaktär som är vanlig i andra bruksmiljöer. Jag är medveten om att det finns ett antal frågor som behöver lösas för att möjliggöra en sådan utveckling, t ex vatten och avloppsförsörjningen.

Om kommunen kan tänka sig en sådan utvecklingsmöjlighet bör den utredas och beskrivas inför en eventuell försäljning. Mycket översiktligt bedömer jag att en sådan utvecklingsmöjlighet tillför ett värde på 500 000 – 1 000 000 kr för objektet.

Avslutande kommentar

Som framgår av ovanstående finns flera alternativ vid en försäljning som bör övervägas innan beslut tas. Bland annat tänker jag på vad som händer med herrgården vilket kan ha betydelse även för Lögdö Bruk 1:11. Dessutom är det sannolikt inte något lämpligt försäljningstillfälle för denna typ av objekt just nu med tanke på pågående pandemi.

Om en utveckling med kompletterande bebyggelse kan övervägas finns flera utredningsfrågor att ta ställning till.

Min slutsats av det sagda är att det är lämpligt att starta en process kring de frågor som har väckts men att det inte bör vara någon brådska att gå direkt på ett beslut om försäljning och försäljningsmetod.

Anders Sjöberg