

Kortfattad beskrivning och värdering av

Smedby 19:1 samt 19:553, del av

Österåkers kommun



Fastighetskarta över Smedby 19:1 (del av) samt 19:553 (del av)

2022-11-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet är beläget strax norr (3 km) om Åkersberga centrum, Stockholms län. Arealen på objektet bedöms uppgå till ca 85 000 kvm, motsvarande ca 8,5 hektar (ha) och utgörs av åkermark.

Marknadsvärdet för fastigheten bedöms vid värdetidpunkten uppgå till **1 300 000 kronor**.

UPPDRAG

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Uppdragsgivare</i> | Österåkers Kommun, Jesper Sundvall, har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att värdera rubricerat markområde. Värderingsobjektets läge och omfattning framgår av kartbild. |
| <i>Syfte</i> | Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet på objektet. Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden. |
| <i>Värderingsobjekt</i> | Lantbruksfastigheterna Smedby 19:1 (del av) samt 19:553 (del av), i Österåkers kommun. |
| <i>Värdetidpunkt</i> | Värdetidpunkt är 2022-11-08. |
| <i>Förutsättningar</i> | <p>Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från uppdragsgivare, fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19. Förutsättningen för värderingen är att marken ska värderas efter pågående markanvändning, åkermark.</p> <p>Värderingsobjektet är upplåtet med ett arrende. I den fortsatta värderingen förutsätts arrendet ej belasta värderingsobjektet.</p> |
| <i>Underlag</i> | <ul style="list-style-type: none">- OBS! Ingen besiktning i fält har skett av värderingsobjektet.- Utdrag ur fastighetsdataregistret.- Ortsprismaterial.- Kartmaterial. |

BESKRIVNING

| | | |
|-----------------------|--|------------|
| <i>Lagfaren ägare</i> | Österåkers Kommun – Smedby 19:1 Armada Kommunfastigheter AB – Smedby 19:553 | 1/1 1/1 |
| <i>Fastighetstyp</i> | Smedby 19:1 – Lantbruksfastighet, typkod 122. Smedby 19:553 – Specialenhet, skolbyggnad, typkod 825. | |
| <i>Läge</i> | Värderingsobjektet är beläget strax norr (3 km) om Åkersberga centrum. | |
| <i>Arealer</i> | Arealen uppgår enligt uppmätning till ca 8,50 ha (850 000 kvm) och utgörs av åkermark. | |
| <i>Upplåtelse</i> | Arrendeavtal finns. Upprättat 2001 mellan markägarna och arrendator Lennart Jöngren. | |
| <i>Arrondering</i> | Arronderingen är för området bättre än den normala. | |
| <i>Jordarter</i> | Ingen uppgift. | |
| <i>Täckdikning</i> | Förutsätts att marken är systemtäckdikad. | |
| <i>EU-stöd</i> | Åkermarken är belägen i den tidigare EU-klassen 3 (produktionsregion 3) vilket är en mellanklass. <i>När det gäller nivåerna på stöden framåt (2023-2027) är det slutliga beslutet kring den "Strategiska planen" för Sveriges del ännu inte taget av EU-kommissionen.</i> | |

Från och med 2020 har vi haft samma nivå för gårdsstöd och förgröningsstöd i hela landet, cirka 200 euro per hektar. *I förslaget från Sverige avseende den "Strategiska planen" är nedanstående punkter de viktigaste:*

Från 2023 kommer gårdsstödet att vara cirka 150 euro per hektar. Ettåriga miljöersättningar kommer att införas vilket bedöms ge en ersättning per hektar motsvarande den nuvarande nivån per hektar om ett aktivt och miljöfokuserat jordbruk bedrivs. Miljöersättningarna rör ekologisk produktion, precisionsjordbruk samt kolinlagring och minskat kväveläckage. En omfördelning av gårdsstöd från större till mindre lantbruksföretag kommer att ske.

Till detta kommer nötkreatursersättningar, djurvälståndersättningar (kor och suggor), fleråriga miljöersättningar i form av

skyddszoner, skötsel av våtmarker samt skötsel av betesmarker och slätterängar. Nivåerna bedöms i stort vara oförändrade mot nivån som gällt från 2020.

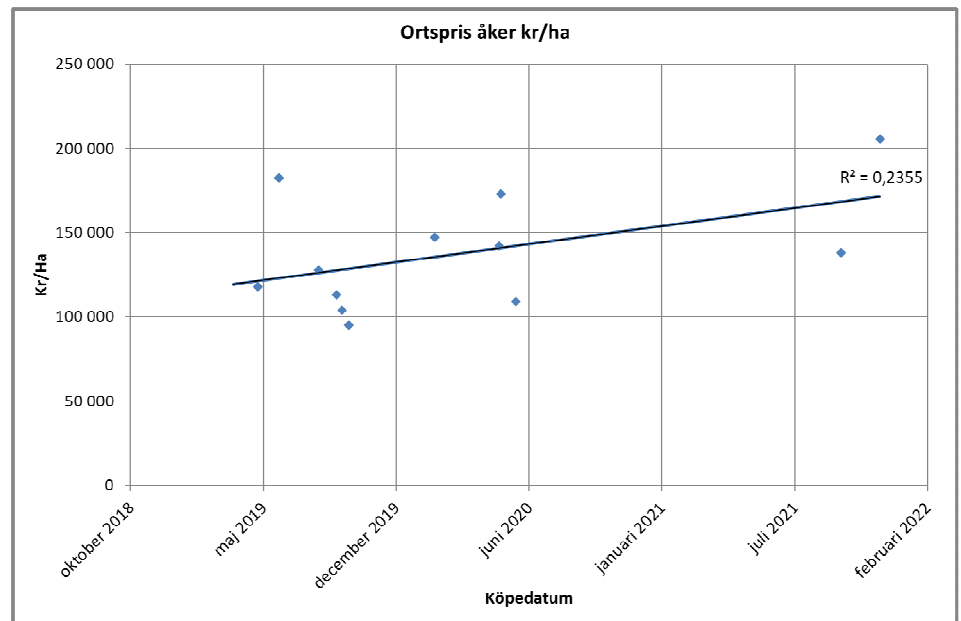
| | |
|----------------------------|--|
| <i>Planförhållanden</i> | Förutsättningen för värderingen är att marken ska värderas efter pågående markanvändning, åkermark. Värderingsobjektet ligger dock ej inom detaljplanelagd område. |
| <i>Servitut</i> | I uppdraget har inte ingått att undersöka om några servitut berör värderingsobjektet. Om så är fallet förutsätts att de inte påverkar värdet nämnvärt, varken uppåt eller neråt. |
| <i>Panträttsinnehavare</i> | Det har inte erhållits någon uppgift om panträttshavare. |
| <i>Inteckningar</i> | Inga penninginteckningar. |

VÄRDERING ÅKERMARK

Värderingsmetoder

| | |
|------------------------|--|
| <i>Taxeringsvärde</i> | Med utgångspunkt från åkervärdetabeller i FFT20 (förenklad fastighetstaxeringen för lantbruk 2020 med värdeår 2018) där åkervärdet i Österåker kommuns värdeområde, 1011, anges till 75 000 kr/ha kan marknadsvärdet för normalmarken uppskattas till 100 000 kr/ha (75 000/0,75). Marken bedöms dock vara över "normalmarken" vilket motiverar ett högre värde. Med beaktande av ovan beskrivna förändringar i EU-stödet bedöms att marknadsvärdet för jordbruksmarken i området även fortsättningsvis kommer ligga i nivå med den som framkommer i fastighetstaxeringen. |
| <i>Ortsprismetoden</i> | <p>Ortspriserna på åkermark i Stockholm och Uppsala län varierar beroende på arrondering, jordmån, aktiva brukare i området etc.</p> <p>En analys av de 12 jämförelseobjekten, visar ett medelpris på ca <u>138 000 kr/ha</u>. Spridningen är dock stor med köp i intervallet 95 - 206 000 kr/ha för ren åkermark i området. Den prisuppgång som generellt har skett de senaste åren syns i diagrammet (om än med få köp), snittpriset (2022) bedöms därför till 175 000 kr/ha.</p> |

Se diagram nedan.



Ortspriser på åkermark 2019-2022 i Stockholm och Uppsala län

Med beaktande av ovanstående bedöms marknadsvärdet för Österåker Smedby 19:1 (del av) samt 19:553 (del av), vid pågående markanvändning och baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2022-11-08 till; **1 300 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet motsvarar ca 153 000 kr/ha.

Stockholm/Nyköping 2022-11-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström
Civilingenjör

Torkel Pettersson
Agronom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

