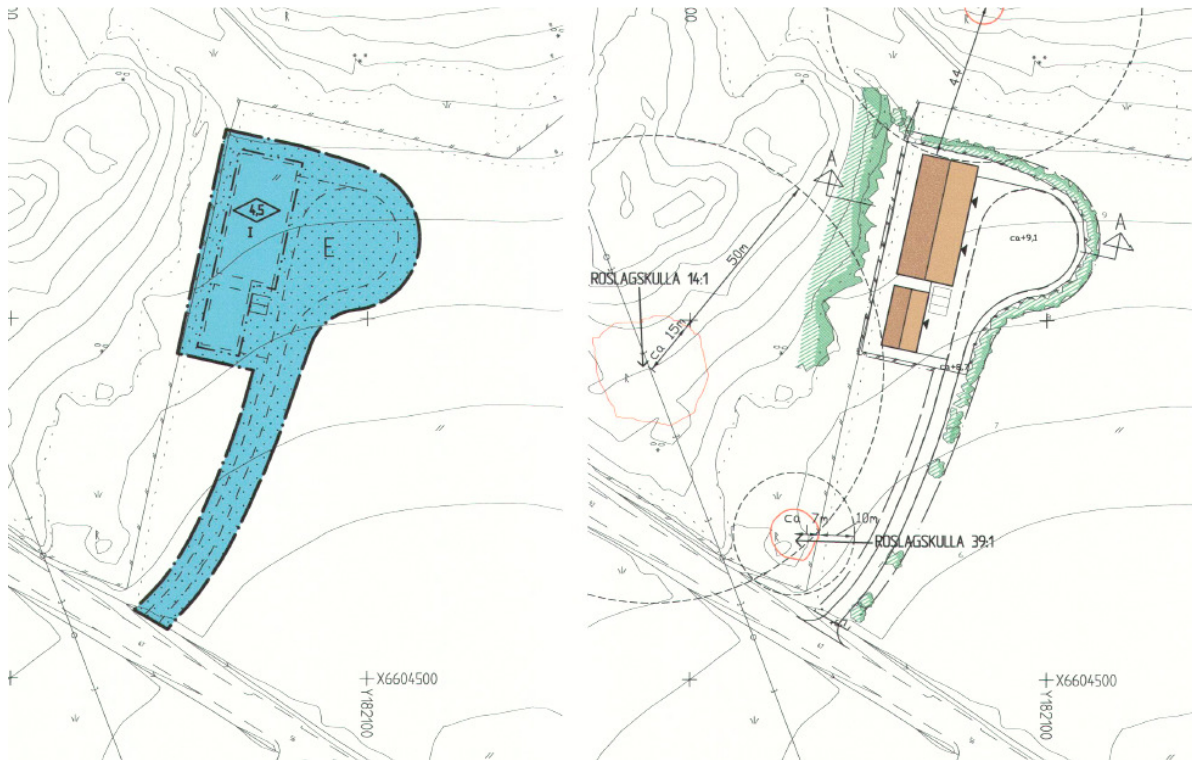


# Värdeutlåtande

avseende del av fastigheten

## Östanå 1:2

i Österåkers kommun



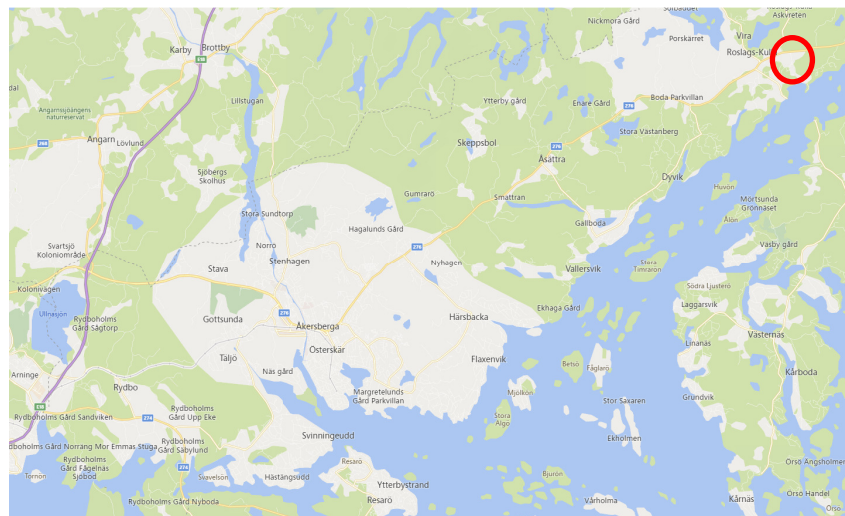
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Roslagsvatten genom Ulf Kjellberg.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde för interna bedömningar och eventuellt förvärv av fastigheten.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av fastigheten Östanå 1:2 i Österåkers kommun, värderingsobjektet avser den del av fastigheten inom Östanå 1:2 vilket är angivet såsom E (reningsverk) inom gällande detaljplan, se karta under rubriken "Planförhållanden" eller första sidan.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2021-05-12.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värderingsobjektet förutsätts vara fri från eventuella markföroreningar, ledningsbelastningar samt förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden.</p> <p>Avstyckning av värderingsobjektet förutsätts ha skett så objektet går att sälja på den öppna marknaden.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av området har ej skett inom ramen för uppdraget.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Ortsprisunderlag.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>

## BESKRIVNING

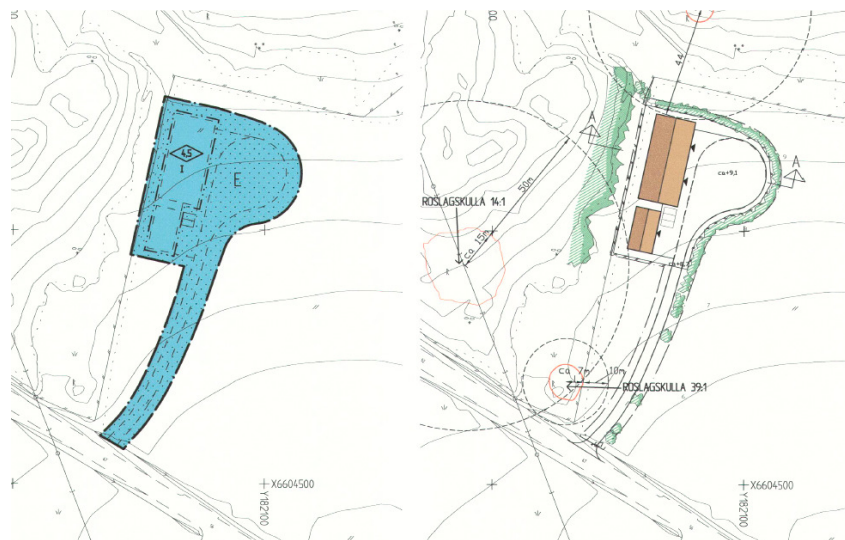
<i>Lagfaren ägare</i>	Östanå Gods AB (Org.nr. 556836-4755)
<i>Fastighetstyp</i>	Mark för teknisk anläggning, reningsverk, specialfastighet.
<i>Läge</i>	<p>Värderingsobjektet är beläget i Roslags-Kulla nordväst om Åkersberga i Österåkers kommun nära färjeläget för vägfärjan mellan fastlandet och Ljusterö.</p> <p>Näromgivningen utgörs av skog- och åkermark. Avståndet till Åkersberga centrum är ca 18 km och till Norrtälje ca 30 km. Alla servicefunktioner finns främst i Åkersberga. Värderingsobjektet är beläget nära väg 276. I närområdet ligger Östanå Slott. Östanå 1:2 utgör en av fastigheterna tillhörande Östanå Slott.</p>



Källa: Datscha.se

### Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller detaljplan med namnet "Östanå Reningsverk" vilken vann laga kraft 2012-10-09. Detaljplanen anger teknisk anläggning med en byggnad i ett våningsplan med en högsta byggnadshöjd på 4,5 m. Stor del av fastigheten får ej bebyggas då del av fastigheten är prickmarkerad, se utdrag ur detaljplanekartan nedan. Genomförandetiden går ut 2027-10-09. Illustrationen visar på två mindre byggnader inom den del av tomten som får bebyggas.



Utdrag nedan ur gällande detaljplan, plankarta.

*Servitut, samfälligheter,  
inteckningar etc.*

Se separat levererat fastighetsutdrag.

### Tomtbeskrivning

Värderingsobjektet, vilket avser del av fastigheten Östanå 1:2, bedöms, grovt uppskattat genom uppmätning på detaljplanekartan, ha en markareal på ca 4 050 kvm markareal. Värderingsobjektet synes satellitbilder utgöras av odlingsmark. Väganslutning till området finns utbyggt i form av direktanslutning mot Grönborgsvägen. Av tomten bedöms, grovt uppmätt på detaljplanekartan, ca 900 kvm utgöra vägmark från det bebyggbara området till Grönborgsvägen. Transportvägen bedöms vara ca 75 m lång och ca 10-13 m bred.



Källa: Datscha.se

## VÄRDERING

### Metod

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingsobjektet utgörs av mark för det blivande reningsverket Östanå i Roslags-Kulla i Österåkers kommun.

Marknadsvärdet av tomtmarken bedöms med ledning av en ortsprisanalys som bygger på relevanta köp av tomtmark för motsvarande ändamål inom Stockholmsregionen.

Försäljningar av mark för motsvarande ändamål är mycket sällsynta. Vid försäljning (eller tomträttsupplåtelse) för mark för olika tekniska anläggningar bestäms priset normalt utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde för industrimark.

Exempel på detta är Stockholms stads försäljning 2017 av mark för återvinningscentral och värmeverk i Högdalen som skedde till en prisnivå om **2 180 kr/kvm markareal**, vilket bedöms vara i nivå med markpriset för industri i Högdalen.

Ett annat exempel är Stockholms stads tomträttsupplåtelser av mark för fördelningsstationer till Ellevio i Gubbängen och Åkeshov där tomträttsavgälden bestämts till 81 kr/kvm och år. Beaktat en avgäldsrenta vid nyupplåtelse på 4-5 % erhålls en indikation på underliggande markvärde vilket här skulle ligga mellan ca **1 600 - 2000 kr/kvm markareal**. Även dessa marknivåer bedöms vara i nivå med industrimark i motsvarande områden.

Vallentuna kommun sålde under 2019-09 del av fastigheten Vallentuna-Åby 1:94 till SÖRAB för returpark (återvinningsanläggning) för **860 kr/kvm markareal**.

I Hässelby försålde Stockholms stad under april 2018 mark för energiproduktionsanläggning till Stockholm Exergi AB till ett pris motsvarande **1 500 kr/kvm markareal**.

Med hänsyn till ovanstående bedöms att marknadsvärdet av del av fastigheten Östanå 1:2 bör kunna bedömas genom jämförelser med försäljningar av obebyggd industrimark.

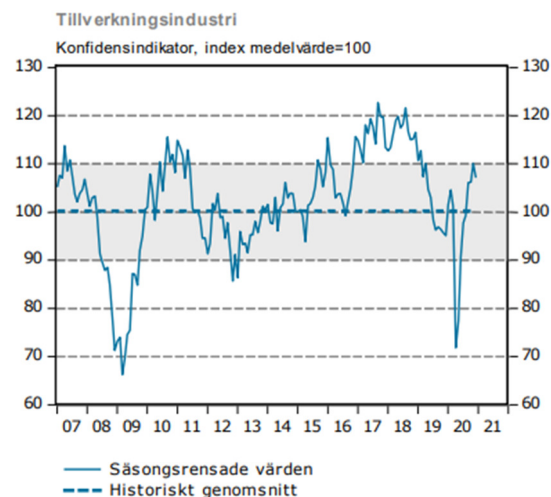
## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är beläget i Roslags-Kulla i Österåker. Avståndet till Åkersberga och större trafikleder är ca 18 km. Läget bedöms vara relativt perifert för att utgöra industri. Omgivande mark utgörs av odlingsmark samt delvis skog och gods. Viss service finns i närområdet som tex restaurang vid färjeläget. Sammantaget bedöms läget för industriändamål vara mindre attraktivt.

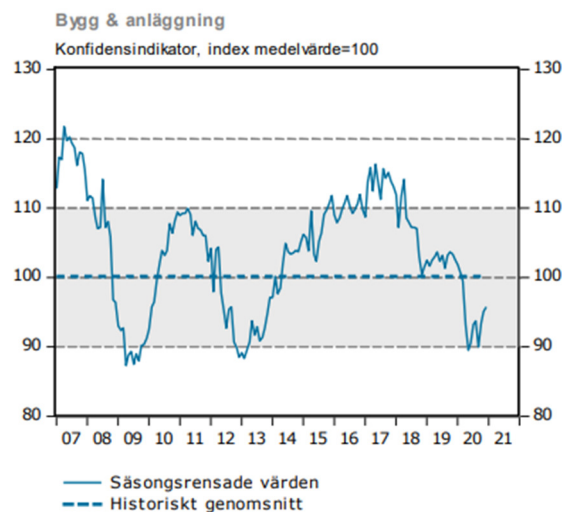
## Marknadsanalys

### *Industribranschen*

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett normalläge för konjunkturen. Stämningläget inom tillverkningsindustrin föll kraftigt våren 2020, men efter en stark återhämtning under hösten hade branschen vid den senaste mätningen i december ett läge som var starkare än normalt. Indexvärdet uppgick till 106,9 vilket kan jämföras med bottennoteringen i april med ett index om 70,5.



Konjunkturläget inom bygg- och anläggning är fortfarande lägre än normalt och det främsta hindret för ökat byggande uppges vara låg efterfrågan.



Enligt Konjunkturinstitutet har anbudspriserna sjunkit och företagen förväntar sig att priserna kommer att sjunka ytterligare.

### Industrimark

I storstäderna samt i de större regionsstäderna har befolkningstillväxten varit stark, och i kombination med markbrist, har det medfört att centralt belägna industriområden har gett plats för nya bostadsområden. Industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna.

Den växande e-handeln har medfört att efterfrågan för lagerlokaler om ca 5 000 – 10 000 kvm i centrumnära lägen med väl utbyggd infrastruktur är stor. Konsumenterna inom e-handeln vill ha snabba leveranser och hög servicegrad varför den sista milen i e-handelns logistikkedja har blivit allt mer viktig.

Nyproduktion av s.k. industriradhus har blivit alltmer populärt vilka ägs via en bostadsrättsförening. Lokalerna, som nyttjas främst av egenanvändare, omfattar vanligtvis omkring 150 - 200 kvm. Andrahandsuthyrning förekommer i relativt liten utsträckning. Bristen på detaljplanelagd industrimark är stor, särskilt i storstäderna men även i regionsstäderna.

## Ortsprisanalys och värdebedömning

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrimark som köpts/markanvisats sedan 2020 inom Stockholmsregionen av mark för främst industriändamål. Objekt i klart bättre lägen har gallrats bort. Följande köp kan utgöra underlag för bedömningen.

Kommun	Fastighet	Område	Del i projekt	Huvudsaklig användning	Datum	Tomtareal, kvm	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr
Södertälje	Lastaren 4	Moraberg		Industri	2020-10	3 849	716	2 754
Södertälje	Almnäs 5:41	Almnäs		Industri	2020-12	15 051	531	8 000
Värmdö	Älvsby 1:134	Älvsby ind. Omr.		Industri	2020-12	2 152	1 104	2 377
Värmdö	Älvsby 1:122	Älvsby ind. Omr.		Industri	2020-12	1 770	1 531	2 710
Huddinge	Gräsvreten 1:19	Gräsvreten		Industri	2020-10	4 041	1 856	7 500
Norrtälje	Ädelgasen 7	Sika		Industri	2020-07	4 481	357	1 600
Värmdö	Älvsby 1:114	Älvsby ind. Omr.		Industri	2020-06	1 192	1 351	1 610
Södertälje	Lyftkranen 4	Moraberg		Industri	2020-06	6 746	1 290	8 700
Norrtälje	Trålen 20	Karlshöjden		Industri	2020-04	3 455	764	2 640
Huddinge	Gräsvreten 1:17	Vega		Industri	2020-04	1 096	1 551	1 700
Värmdö	Älvsby 1:124	Älvsby ind. Omr.		Industri	2020-04	2 153	1 250	2 691
Värmdö	Älvsby 1:125	Älvsby ind. Omr.		Industri	2020-04	3 356	1 250	4 195
Huddinge	Länna 45:1	Norra Länna		Industri	2020-03	10 000	2 250	22 500
Sigtuna	Rävsta 5:390	Märsta		Industri	2020-02	976	1 537	1 500
Haninge	Nödesta 1:5	Håga ind.omr.		Industri	2020-02	3 260	1 840	6 000

Köpen i tabellen ovan har försålts till priser på mellan 357 och ca 1856 kr/kvm TA med en medelnivå på knappt 1 300 kr/kvm TA. Högsta nivåerna är erlagda i etablerade industriområden såsom Länna i Huddinge, Västerhaninge, Gräsvreten, Moraberg samt Älvsby industriområde på Värmdö.

Värderingsobjektets läge bedöms vara mest jämförbart med noteringarna Almnäs, Moraberg samt Norrtälje, dvs på nivåerna 357-764 kr/kvm markareal.

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

Bland köpen, redovisade i text på sidan 4 kan noteras SÖRAB's förvärv på nivån 860 kr/kvm TA i Vallentuna vilket således utgör

markköp för återvinningsstation. Markarealen var 10 000 kvm. Ändamålet får anses vara delvis jämförbart med värderingsobjektet då de utgör en samhällsfunktion. Dock har man sannolikt inte likt värderingsobjektet angett en särskild planbestämmelse utan förvärvat markområde förmodas sannolikt vara detaljplanlagt för industriändamål. Läget inom tätorten Vallentuna bedöms vara klart mer attraktivt än värderingsobjektets läge i Roslags-Kulla.

Värderingsobjektets byggrätt bedöms till knappt 30 % (bebyggbar mark relaterat till markarealen inom fastigheten som ej utgörs av vägmark). Normalt brukar byggrätter inom industrimark vara relativt generös och medge oftast en exploateringsgrad på 50 % av markarealen. Byggrätten bedöms således vara något låg.

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan vilken anger reningsverk. Läget är mindre gott för att utgöra industriändamål inom Österåkers kommun, främst beaktat att det utgör ett något perifert läge utan närhet till service och större trafikleder. Efter en sammanvägning av ovanstående jämförelser med beaktande av värderingsobjektets läge, markstorlek samt byggrättens storlek bedöms marknadsvärdet av obebyggd industrimark i motsvarande läge till 600 – 800 kr/kvm TA.

Med hänsyn till att priserna för mark för tekniska anläggningar synes baseras på ett försiktigt bedömt industrimarksvärde bedöms värdet sökas i den nedre delen av intervallet på nivån 600-650 kr/kvm markareal.

Enligt ovan beskrivet bedöms markarealen vara 4 050 kvm varav 900 kvm avses utgöra tillfartsväg med tillhörande slänter. De ovan noterade prisnivåerna av försåld industrimark utgör normalt och oftast mark invid utbyggd lokalgata där sällan skaftvägar erfordras att byggas ut. Det bedöms därför rimligt att markvärdet om 600-650 kr/kvm markareal bör värdesättas för markarealen undantaget tillfartsvägen. Med det i beaktande bedöms värdet till 600-650 kr/kvm markareal x (4 050 - 900 kvm) till avrundat 2,0 Mkr.

#### *Väggkostnad*

En köpare av fastigheten hade dock även kalkylerat med en kostnad för utbyggnad av erforderlig tillfartsväg till den bebyggbara delen av fastigheten. Likt ovan nämnt avser de ovan noterade prisnivåerna av försåld industrimark normalt och oftast mark invid utbyggd lokalgata. Baserat på detaljplanen synes den detaljplane-lagda väggmarken vara 10-13 kvm bred och 75 m lång. All vägbredd bedöms dock ej erfordras. I den fortsatta värdebedömningen kalkyleras dock med en vägbredd på 6 m.



Baserat på Forums marknadskännedom bedöms kostnaderna för vägutbyggnaden, grovt uppskattat, till 500 tkr, vilket således nedjusterar markvärdet till **1,5 Mkr**.

## SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av aktuell del av fastigheten **Östanå 1:2 i Österåkers kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2021-05-12 till:

**En miljon femhundrausen kronor  
[ 1 500 000 kr ]**

*OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.*

Stockholm 2021-05-12

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

**Magnus Hofström**

*Civilingenjör*

*Auktoriserad fastighetsvärderare*

Bilagor

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**SAMHÄLLSBYGGARNA**

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värdearsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 fastighets-ägarens 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. Santliga 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 förutsatts 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88