

Värdebedömning av delar av Brynäs 82:1 m fl

Uppdraget

Gävle kommun har genom projektledaren Johannes Siirtola lämnat uppdrag till undertecknad att göra en bedömning av värdet av ett antal markområden i anslutning till Duvbackens reningsverk.

Värdetidpunkt är juli 2021.

Bakgrund

Planering pågår avseende utbyggnad av Duvbackens reningsverk. Detta kommer att kräva att totalt cirka 48 000 kvm av kommunens fastigheter Brynäs 34:6, 82:1 och 81:2 köps in av Gävle Vatten AB. Kommunen önskar få en bedömning av värdet på den aktuella marken.

Värdebedömningarna grundas på besök på platsen, geotekniska undersökningar, kartmaterial och flygbilder.

Beskrivning

Området är obebyggt. I stadsplan fastställd 1983-06-10 anges del av området för upplagsändamål med byggrätt för förrådsbyggnad i ett plan. Byggrätten har aldrig utnyttjats. Övriga delar av området anges som kvartersmark utan byggrätt, så kallad prickmark.

Området inom Brynäs 81:2 samt delområdet av Brynäs 82:1 som ligger utefter gränsen mot Brynäs 34:17 är utfyllt för att kunna användas för upplag och liknande ändamål. Resterande delar av Brynäs 82:1 och 34:6 är låglänta och i vart fall delvis sankta. Viss utfyllnad med löst lagrade massor av skiftande art har skett inom området.

Värdebedömning, principer

Med värdebedömning avses i det här fallet närmast ett skäligt (affärsmässigt) pris vid överlåtelse av marken för ändamålet reningsverk. En förutsättning för angivna värdenivåer är att en detaljplan som medger sådan användning kommer till stånd. Det är således värdet på planlagd mark för angivet ändamål som söks.

När det gäller värdet på mark för specialändamål av den art det här är fråga om finns ingen marknadsinformation i form av prisstatistik. I sådana situationer finns ett par möjliga utgångspunkter för en värdebedömning

- Värdet av marken för alternativ användning vilket i det här fallet skulle kunna vara industri, upplag eller liknande. Detta synsätt kan jämföras med expropriationslagens regler där ägare till avstående fastighet får ersättning för förlust men inte del i vinst. I stället utgår då ersättning med ett påslag med 25 %.

- Mottagarens nytta av marken. Detta är vanligt vid olika typer av ”vanliga” fastighetstransaktioner, dvs när inte tvångsmedel är aktuella. Det vanliga är då att båda parter ska få del i den vinst som transaktionen medför. I den situationen är det inte aktuellt med något påslag.

I det här fallet bedömer jag att en kombination av dessa synsätt kan vara aktuell. För mark som mera uppenbart har en alternativ användning bör värdet av sådan användning vara vägledande, i övrigt bör mottagarens nytta vägas in.

Värdebedömning

För ett område om totalt cirka 8 000 kvm inom Brynäs 81:2 och del av Brynäs 82:1 som ligger utefter gränsen mot Brynäs 34:17 ser jag en tämligen uppenbar möjlighet till en industriell användning, det kan noteras att huvuddelen av området är utarrenderat för upplagsändamål. Mot bakgrund av ett uppskattat värde för fullgod industrimark i området på 400 – 500 kr/kvm bedömer jag värdet i det här fallet till storleksordningen 300 kr/kvm. För 8 000 kvm innebär detta avrundat **2 500 000 kr.**

För övriga 40 000 kvm krävs med tanke på markens beskaffenhet omfattande åtgärder för att använda den för någon form av industriellt ändamål. Jag bedömer ändå att i vart fall cirka 10 000 kvm har viss potential till någon form av upplagsverksamhet vilket även har stöd i gällande detaljplan. För resterande 30 000 kvm har jag svårt att se någon alternativ användning varför utgångspunkten här är att marken är till påtaglig nytta för mottagaren. Utifrån detta uppskattar jag följande värden

10 000 kvm á 200 kr	2 000 000 kr
30 000 kvm á 100 kr	3 000 000 kr

För hela området om cirka 48 000 kvm ger ovanstående ett totalt värde (bedömning av affärsmässigt pris) på

7 500 000 kr.

Det angivna beloppet motsvarar i medeltal 156 kr/kvm. Med hänsyn till de olika delarnas skiftande egenskaper säger inte medelvärdet så särskilt mycket varför det inte är användbart för att korrigera ett slutligt pris vid eventuell avvikande areal jämfört med vad som här förutsatts.

Avslutande kommentar

Med undantag av den del av området som bedöms vara jämförbar med industrimark är de angivna beloppen inte att se som marknadsvärden i traditionell mening. Det finns inte någon fri marknad för mark för så specifik användning och med sådana egenskaper som det här är fråga om. Det som anges bör därför närmast ses som en bedömning av ett sannolikt pris vid en transaktion mellan två oberoende parter där båda tar en del av det särskilda värde som marken har för köparen.

Mot nämnda bakgrund bör det inte vara aktuellt med något påslag på nämnda belopp.

Anders Sjöberg