

Synpunkter på värdering

För inlösen av fastigheterna

Gävle Väster 7:1 och 7:9

I samband med byggande av järnväg



1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Gävle Väster 7:1 och 7:9 som ska lösas in i sin helhet.

Fastigheterna är skogbevuxna och obebyggda med en byggrätt för handelsändamål.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun genom Karin Theuer.

Syfte

Detta dokument utgör en second opinion på genomförd värdering av kommunen från 21-09-24 och från fastighetsägaren 22-01-07.

Syftet är att reflektera över bedömt marknadsvärde och ersättning med anledning av inlösen i samband med byggande av ny järnväg.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Syn och underlag

Området har inte besiktats i fält men undertecknad har god allmän kännedom om området.

Värderingen från 2021-09-24 som gjorts av Anders Sjöberg, Fastighetsanalys har erhållits tillsammans med den komplettering som gjordes 2021-10-04. Även den värdebedömning från 2022-01-07 som gjorts av Olov Larsson, Dialo AB har erhållits från uppdragsgivaren.

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

2. Ersättningsregler och principer

Bestämmelserna om inlösen och ersättning finns i LBJ 4 kap. Där finns också en hänvisning till Expropriationslagen (ExL) gällande hur ersättningen ska bestämmas.

Den som enligt en järnvägsplan ska bygga en järnväg som tillgodoser ett allmänt transportbehov får lösa sådan mark, eller utrymmen, som enligt planen ska användas för järnvägsändamål. Om sådan mark besvärar av en särskild rätt, får även denna lösas. Omvänt gäller inlösenkyldighet om fastighetsägaren begär det.

En fastighet eller del av fastighet ska (LBJ 4 kap 2a §) på fastighetsägarens begäran lösas in även om det ännu inte finns någon gällande järnvägsplan, om det är sannolikt att fastigheten kommer att behövas för järnvägsändamål, och det finns synnerliga skäl för att få fastigheten eller del av denna inlöst.

Expropriationslagen (ExL)

Expropriationslagens (ExL) regler ska enligt föregående avsnitt användas vid bestämmande av ersättning för mark och rättigheter som tas i anspråk enligt en järnvägsplan. De regler som främst kommer i fråga finns i ExL 4 kap. Motsvarande hänvisning finns även i övriga speciallagar som möjliggör markåtkomst, rådighetsinskränkningar och miljöskador.

Den grundläggande förutsättningen för ersättning är att det uppstått en ekonomisk skada. Därmed undantas affektionsvärden och ideella skador. Syftet är att sakägarens ekonomiska ställning efter sakens avgörande skall vara densamma som om skadan inte hade ägt rum.

En ytterligare förutsättning är att det finns ett orsakssamband (kausalitet) mellan expropriationsföretaget och skadan. Skadan skall alltså vara förutsebar och inte slumpmässig.

Ersättningen fördelas på posterna löseskilling, intrångsersättning och annan ersättning. Löseskilling betalas när en hel fastighet tas i anspråk medan intrångsersättning betalas om det gäller del av en fastighet. Annan ersättning slutligen är en restpost som ska kompensera skada som inte påverkar fastighetens marknadsvärde.

Ersättningsprinciper

Ersättningen bestäms genom en jämförelse av fastighetens värde före respektive efter inanspråktagandet, det är alltså nettoskadan som skall ersättas. Marknadsvärdebedömningar grundas företrädesvis på ortsprisutredning, det vill säga jämförelse med faktiska försäljningar av liknande fastigheter. Eftersom det ofta är svårt att hitta jämförbara försäljningar av "skadade" fastigheter finns ett antal värderingsmodeller och normer som används för att bedöma värdepåverkan av mindre intrång.

I utredningar av det här slaget läggs ofta stor vikt vid att beskriva hur modellen tillämpas. Det övergripande syftet är oavsett värderingsmodell att bestämma intrångets marknadsvärdepåverkan. Därför måste resultatet i slutänden alltid prövas utifrån en skälighetsbedömning.

Ett schablon tillägg om 25% skall betalas på den del av ersättningen som avser marknadsvärdeförlust. Schablon tillägget infördes 2010 och har som syfte att stärka fastighetsägarnas ställning. Ersättningen skall med tillägget ligga närmare fastighetsägarens eget reservationspris och därmed ta hänsyn till övriga konsekvenser som inte kompenseras med löseskilling/intrångsersättning och annan ersättning. För posten annan ersättning skall inte något schablon tillägg göras.

En annan förändring från 2010 är att förväntningsvärden skall ersättas fullt ut. Förväntningsvärden ingår därmed också i underlaget för schablon tillägget.

Posten annan ersättning skall täcka den restskada (övrig skada) som utgör skillnaden mellan den totala skadan och den ersättning som betalas som löseskilling eller intrångsersättning. Restskadan består av att fastighetsägaren får ett intäktsbortfall eller kostnad som beror på intrånget. Utredningen av skadan görs olika beroende på om fastigheten används för ägarens personliga behov eller för en ekonomisk verksamhet (rörelse).

Om det kan antas att en rörelse som bedrivs inom den aktuella fastigheten måste upphöra till följd av intrånget skall värderingen avse rörelsens värde i oskadat skick. Om rörelsen kan flyttas eller fortsätta under ändrade förutsättningar skall ersättningen bedömas genom en jämförelse med värdet enligt de nya förutsättningarna, med tillägg för omställningskostnader. På samma sätt ska ersättning utgå för kostnader som uppkommer för en fastighetsägare till bostad som tvingas flytta.

Få fall har prövats i domstol när det gäller annan ersättning och det finns ingen exakthet i bedömningen av vad som ska ersättas, utan varje fall bedöms utifrån avsikten att berörd part inte ska drabbas av förmögenhetsskada, men inte heller ges en ekonomisk vinning. Trafikverket har i ett internt dokument beskrivit sin syn på tillämpningen av regelverket om annan ersättning. Dokumentet handlar huvudsakligen om ersättning vid anspråkstagande av fastighet som utgör privatbostad:

- Skäliga flyttkostnader inom orten. Merkostnader vid flytt till annan del av Sverige eller till utlandet är däremot inte ersättningsgilla. Undantagsvis kan ersättning för flyttkostnader reduceras eller nekas, om det står klart att fastighetsägaren ändå kan förväntas flytta inom en nära framtid oberoende av anspråkstagandet. Kostnader i samband med flytten kan också ersättas, t ex mellanlagring av bohag.
- Omställningskostnader som ändring av abonnemang och andra mindre och ej förutsägbara kostnader. För privatbostäder rekommenderas en schabloniserad ersättning om inte faktiska kostnader kan styrkas.
- Kostnader för ränteskillnadsersättning vid förtidsinlösen av bundna lån samt även kostnader för merkostnad i samband med att en fastighetsägare frånträder förmånliga lån och måste ersätta dem med mindre förmånliga lån. Ersättningen ska motsvara verkliga kostnader.
- Lagfartskostnad (expeditionsavgift och stämpelskatt) vid förvärv av ersättningsfastighet. Fastighetsägaren måste klart visa sina avsikter att köpa en ersättningsfastighet om det inte redan gjorts. Lagfartskostnaden får högst motsvara löseskillingen samt schablon tillägget för den inlösta fastigheten.
- Kostnader för uttag av nya pantbrev upp till den nivå som fanns i den inlösta fastigheten. Fastighetsägaren måste klart visa sina avsikter att köpa en ersättningsfastighet om det inte redan gjorts.

Trafikverket utgår från en kostnadstäckning där verklig kostnad ersätts. I det fall det slutliga utfallet inte går att förutse används ofta tvåstegsavtal.

Nedlagda kostnader för renovering kan också ersättas till delar om de är av sådan karaktär att de är till större betydelse för ägaren än för marknadsvärdet. För privata bostäder är det mer sällan förekommande än för en rörelseverksamhet med ett stort anpassningsbehov av el eller kraftig grundläggning mm, men möjligen kan det röra sig om högggradiga tekniska lösningar eller anpassningar pga funktionshinder mm.

3. Synpunkter på värdering och ersättning

Fastigheterna Väster 7:1 och 7:9 har av Fastighetsanalys värderats till ett totalt marknadsvärde om 3 400 000 kronor vid värdetidpunkten september månad 2021. Värderingen utgår från gällande detaljplan och en beräknad byggrätt om 1 875 kvm BTA. Ortsprismetoden ligger till grund för värdebedömningen. Metoden bygger på jämförelser av försäljningar av jämförbara objekt. Värderingen hänvisar till ett antal försäljningar av handelstomter i Hemlingby på nivåer om 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA och bedömer att värdet bör ligga under dessa. Efter jämförelse med taxerad värdenivå skattas ett marknadsmässigt värde till 1 800 kr/kvm BTA.

Svefa har noterat samma nivåer på byggrätt för handel i Hemlingby och gör samma bedömning som Anders Sjöberg att det aktuella värderingsobjektet har ett sämre läge än Hemlingby. Med kännedom om äldre köp av just handels- och kontors fastigheter i Strömsbro (ICA Strömsbro) och på Gävle Strand (Tullhuset) där byggrätten köpts för 1 200 respektive 1 300 kr/kvm BTA framstår den bedömda värdenivån om 1 800 kr/kvm BTA i det aktuella läget vara hög. Även i Valbo har transaktioner av byggrätter gjorts i närtid som understiger denna nivå.

Utlåtandet från Dialo redogör för en bedömning av en möjlig intäkt om 18 – 24 mkr vid en försäljning av uppförda byggnader inom området och inget marknadsvärde för den byggrätt som området utgör idag. I dokumentet redogörs även för en produktionskostnad som utifrån kända faktorer bedöms uppgå till 23 000 kr/kvm BTA. Oklart om det avser handel eller kontor. Bifogad ritning utgår från kontor men den riskanalysbedömning som också bifogats avser bostäder. Oklart också vilken yta intäkten avser. Utgår man från den av Fastighetsanalys angivna byggrätten om 1 875 kvm BTA, kan man konstatera att kostnaden blir större än intäkten.

När det gäller detaljplanen bör noteras att den är fastställd 1987, vilket innebär att genomförandetiden har gått ut. Det innebär att planen idag inte har en säkerställd byggrätt utan att den både kan och bör prövas på nytt vid en lovansökan. Värderingsobjektet har alltså inte en säkerställd byggrätt. I det aktuella fallet kan vi konstatera att byggrätten inte har utnyttjats och därmed kanske inte var optimal för området. Sett utifrån områdets användning idag är det sannolikt att efterfrågan är störst på bostäder. Men eventuella förväntningar på en ändrad användning av området till bostäder är mycket osäkra då det 2017 prövades utan att planförslaget godkändes, därmed bedöms eventuella förväntningar i vilket fall understiga värdet av gällande plan.

Den bedömning Dialo AB har gjort om ett projektvärde om 18 – 24 mkr vid en framtida försäljning av bebyggd fastighet bedöms inte vara relevant då det är ett marknadsvärde för fastigheten i befintligt skick som kommunen är skyldiga att ersätta vid en inlösen i enlighet med ExL regler. Möjligen kan fastighetsägaren få en annan ersättning för nedlagda kostnader kopplade till projektet som nu inte blir av.

För att komplettera ortsprisbedömningen kan en indirekt värdebedömning göras i form av en exploateringskalkyl där värdet av byggrätten räknas fram utifrån en marknadsmässig hyra, drift och kostnader för byggnationen. Den marknadsmässiga hyran bedöms vara ca 2 000 kr/kvm för nybyggda kontor i det aktuella läget. Hyran för handel är något mer svårbedömd och varierar stort beroende på storleken på butiken och är ofta kopplad till omsättningen. Butikshyror på 2 000 kr/kvm är dock sällan förekommande för externhandel, de flesta noteringarna ligger på 1 000 – 1 500 kr/kvm.

De av Dialo AB angivna produktionskostnaderna om 23 000 kr/kvm BTA bedöms också vara relativt höga för butik och mer överensstämmande för kontor. I kalkylen nedan har jag ställt upp 3 olika scenarion med olika hyror och kostnader och vi kan konstatera att projektet kräver en hyra om 2 300 kr/kvm för att ge ett marknadsvärde för byggrätten om 1 600 kr/kvm BTA. Med en hyra om 2 000 kr/kvm så måste kostnaden ner till 20 000 kr/kvm för att ge en projektvinst om 8-10 % av projektvärdet annars går kalkylen inte ihop. Byggrättsvärdet blir då 1 200 kr/kvm BTA. I samtliga fall används direktavkastningen 6 %. Det bedöms vara svårt att ta ut en hyra över 2 000 kr/kvm i det aktuella läget om inte verksamheten har en direkt koppling till sjukhuset och dess lokalisering.

Väster 7:1 och 7:9

Kategori/Ettap	Handel/kontor	Handel/kontor	Handel/kontor
Hyra (kr/kvm LOA)	2 000	2 000	2 300
Vakans/hyresrisk (%)	3,0%	3,0%	3,0%
D&U (kr/kvm LOA)	300	300	300
Fastighetsskatt (kr/kvm LOA)	0	0	0
Direktavkastningskrav (%)	6,00%	6,00%	6,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm LOA)	27 333	27 333	32 183
Omräkningstal LOA / BTA	0,85	0,85	0,85
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	23 233	23 233	27 356
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	0	0	0
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-23 000	-20 000	-23 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0	0	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-23 000	-20 000	-23 000
= Netto (kr/kvm BTA)	233	3 233	4 356
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	117	1 940	2 614
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	117	1 293	1 742
Byggrätt (kvm BTA)	1 875	1 875	1 875
Genomsnittlig exploateringsperiod efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0	1,0	1,0
Real kalkylränta (%)	6%	6%	6%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	110	1 220	1 644
Bedömt byggrättsvärde (kr)	206 368	2 287 736	3 081 958
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	110	1 220	1 644

Resultat

Utifrån analysen ovan kan konstateras att det marknadsvärde som Fastighetsanalys har tagit fram om 3 400 000 kr är i enlighet med ExL regler för ersättning vid inlösen och kanske till och med något högre än vad Svefas ortspris talar för.

Gävle 2022-12-20


**AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE**
 Maria Sundkvist
 av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

