



ARBOGA KOMMUN

Värdeutlåtande

# Norra Skogen 1:158- 1:170

2024-12-23

Samhällsplaneringsenheten  
Dominique Deesha  
Exploateringsingenjör

## Innehåll

<b>1. Sammanfattning</b>	<b>1</b>
<b>2. Uppdrag</b>	<b>2</b>
Värderingsobjekt .....	2
Uppdragsgivare och syfte .....	2
Värdetidpunkt.....	2
Värderingsmetod och värdebegrepp.....	2
<b>3. Objektet</b>	<b>3</b>
<b>4. Värdering</b>	<b>6</b>
<b>5. Marknadsvärde</b>	<b>7</b>

## 1. Sammanfattning

Värderingsobjektet är fastigheterna Norra Skogen 1:158-1:170. Uppdragsgivare är Arboga kommun. Kommunen behöver ett värdeutlåtande för att kunna prissätta fastigheterna till marknadsvärde inför tecknande av markanvisningsavtal. Värderingstidpunkt är kvartal fyra 2024 och värdetidpunkt är kvartal ett 2025. Tidsspannet mellan värderingstidpunkt och värdetidpunkt är kort och resultatet påverkas enbart marginellt. Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet per kvadratmeter vara 235 kr/kvm.

## 2. Uppdrag

### Värderingsobjekt

Värderingsobjekten är Norra Skogen 1:158-1:170 belägna i Arboga kommun. Fastigheterna ägas av Arboga Kommun.

### Uppdragsgivare och syfte

Uppdragsgivare för värderingen är Arboga Kommun i egenskap av fastighetsägare och med syftet att teckna markanvisningsavtal. Eftersom kommunen har ett ansvar att sälja fastigheter till minst ett marknadsvärde måste kommunen ha ett värderingsutlåtande till grund för sitt beslut. Värderingsutlåtandet baseras på objektiva grunder och skrivs kommuninternt.

Arboga Kommun har att välja mellan att utlåtandet ska skrivas internt eller att köpa tjänsten av en auktoriserad värderingsman. Det som avgör att värdeutlåtandet skrivs internt är att kommunen har en intresserad köpare just nu, att fastigheten inte påkallar några komplicerade värderingsmetoder, att taxeringsvärdet indikerar att fastigheten inte kommer att värderas till mångmiljonbelopp och att syftet med markanvisningen är detsamma som fastigheten är planlagd för.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är kvartal fyra 2024.

### Värderingsmetod och värdebegrepp

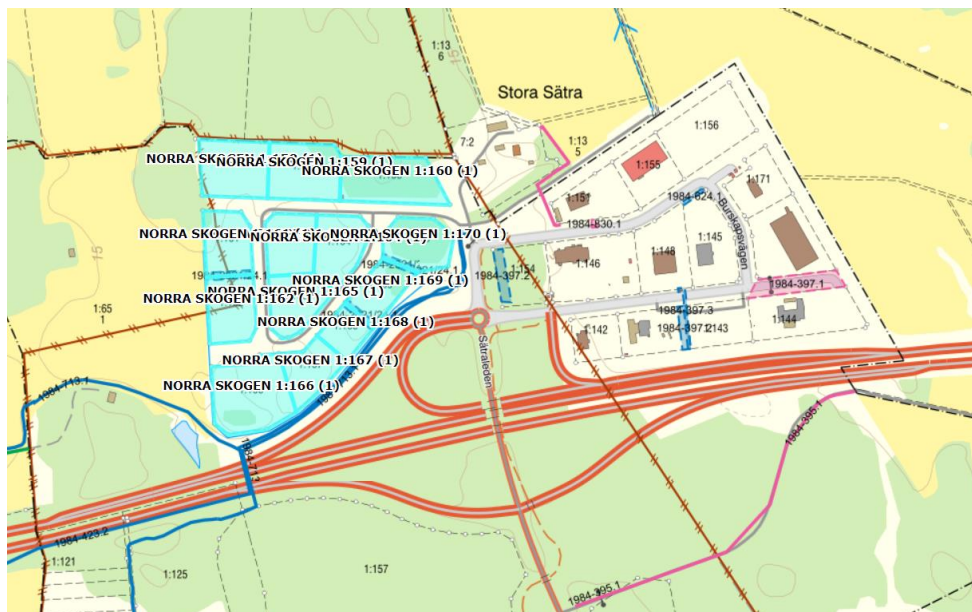
Uppdraget är att presentera ett marknadsvärde för fastigheten. Metoden för värderingen är ortsprismetoden som innebär en jämförelse med ungefärligen likvärdiga objekt som försålts inom ett rimligt tidsspann. Målet är att få fram ett K/T-tal för omräkningen av taxeringsvärdet av fastigheten till ett marknadsvärde. Men också en jämförelse med kvadratmeterpriser på försålda fastigheter. Utifrån detta presenteras ett intervall för marknadsvärdet.

### 3. Objektet

Norra Skogen 1:158-1:170 ligger 2,5 km norr om Arbogas tätorts-bebyggelse.



Omkringliggande fastigheter till öster bedriver handel, restaurangverksamhet och småindustri. Till öster gränsar området till jordbruksmark.



Norra Skogen 1:158-1:170 har tillgång till goda kommunikationer och hög exponeringsgrad med direkt utfart till E18. Från Arboga tätort finns såväl allmän väg som cykelväg till området. De ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA, möjlighet att ansluta till fiber finns.

Norra Skogen 1:161-1:162 och 1:168-1:170 belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp.



Fastigheterna är i övrigt gravationsfria.

Utdrag ur fastighetsregistret utgör bilaga 1.

Norra Skogen 1:158-1:170 är 13 fastigheter med en varierande areal på mellan 3493- 10652 kvm. Fastigheterna omfattas av EII 1999 3-1999 DPL SÄTRA TRAFIKPLATS, antagen 1999-11-05 och EII 2013 5-2013 DPL ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR OMRÅDET KRING SÄTRA TRAFIKPLATS, antagen 2013-11-28. Detaljplanen medger att fastigheterna får bebyggas med byggnader för industri och handelsändamål till 50% av sin yta. Det ger en byggrätt på mellan 1746-5326 kvm.

Detaljplanen utgör bilaga 2.

Norra Skogen 1:158-1:170 belastas inte av andra områdesbestämmelser eller av fornlämningar. Vägstrukturen i området är utbyggd.

Fastigheterna består av råmark, ängsmark och skog.



## 4. Värdering

Värderingen utgår från ortsprismetoden som innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och areal. Hänsyn kan tas till den eventuella värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt när det gäller tomtmark för industri.

En ortsprisundersökning har genomförts avseende obebyggd industrimark. En sortering av ortsprismaterialet har skett med hänsyn till orena köp eller köp som saknar relevanta nyckeltal. Eftersom antalet jämförbara köp är litet i Arboga jämförs även de två andra kommunerna i Västra Mälardalen för att ge en bredare bild.

Kommun	Fastighet	Datum för överlåtelse	Köpare	Säljare	Köpeskilling TKR	KVM pris	Typkod	Areal	Taxeringsår	Taxering	K/T-värde
Arboga	FORELLEN 2	2023-11-27	B4 i Arboga AB	Lantmännen	600	83	411	7 262	2024	218	2,75
Arboga	ALPHYDDAN 1	2023-11-20	Kommunfastigheter i Arboga AB	ARBOGA KOMMUN	711	93	411	7 642	2020	382	1,86
Arboga	VIMMAN 3	2023-06-15	Ali, Haqi Ismael Ali	Jonsson, Stig Roland	1 300	156	411	8 358	2019	835	1,56
Arboga	HASTA 5:42	2022-03-31	Michael, Meron	Gonzalez Fuentes, Luis René	250	81	411	3 076	2019	153	1,63
Arboga	NORRA SKOGEN 1:156	2020-11-25	Biofuel Express S AB	ARBOGA KOMMUN	1 006	99	411	10 062	2021	503	2
Kungsör	VAVLE 1:16	2024-05-28	Valskog Fastigheter AB	MAST-OCH TORNUNDERHÅLL SVERIGE AB	982	323	411	3 041	2022	152	6,46
Kungsör	LÄDBERGA 5:2	2024-05-28	Valskog Fastigheter AB	MAST-OCH TORNUNDERHÅLL SVERIGE AB	1 027	267	411	3 848	2019	249	4,12
Kungsör	GRANHAMMAR 3:28	2022-07-01	Seddik, M Khaled	KOTTLA HOLDING AB	660	210	411	3 141	2019	249	2,65
Kungsör	SLIPAREN 2	2021-04-12	Trillingnötén AB	KUNGSÖRS KOMMUN	1 740	138	411	12 639	2022	630	2,76
Kungsör	GÖSEN 7	2020-06-17	KUNGSÖRS KOMMUN	Gripen Development AB	675	454	411	1 488	2019	133	5
Köping	SNICKAREN 11	2024-03-18	Himmata Fastighets AB	Roland Gustavsson Grävmaskiner Aktieföbolag	1 950	393	411	4 958	2019	594	3,28
Köping	VÄSTER KOLSVÄ 1:65	2022-10-27	Ericsson, Kent Anders	Oström, Rune Bengt-Erik	200	96	411	2 081	2019	145	1,37
Köping	KUNGSÄNGEN 2:79	2021-12-01	Rydh, Roger Lars-Erik	ROGER RYDHS ÅKERI AB	200	263	411	760	2019	91	2,19
Köping	MEKANIKERN 4	2021-08-16	Car & Storage Köping AB	KÖPINGS KOMMUN	522	100	411	5 215	2023	625	0,84
Köping	SPINNAREN 5	2020-01-31	Grundbulten 32377 AB	Österberg, Tor Börje	1 350	325	411	4 149	2023	497	2,72

K/T-tal alla kommuner: 2,75      KT-tal Arboga: 1,96

Det **första** värde som är intressant för detta värdeutlåtande är relationen mellan köpeskilling och taxeringsvärde **K/T-talet**.

- 1) Den första beräkningen utgår från ett ojusterat K/T-tal och nuvarande taxeringsvärde. Detta görs på den minsta respektive den största fastigheten, Norra skogen 1:168 (3493 kvm) och Norra Skogen 1:166 (10652 kvm).

Norra Skogen 1:168 är taxerad till 392 tkr med 2022 års taxeringsvärde. *Taxeringen är dock felkategoriserad som typkod hyreshusenhet tomtmark 310 istället för industrienhet tomtmark 411. Detta har en betydelse för utfallet. Nytt taxeringsvärde med rätt typkod kommer att erhållas i maj 2025.*

$$392 \text{ tkr} * 2,75 = 1078 \text{ tkr} (308 \text{ kr/kvm})$$

$$392 \text{ tkr} * 1,96 = 768 \text{ tkr} (220 \text{ kr/kvm})$$

Norra Skogen 1:166 är taxerad till 1198 tkr med 2022 års taxeringsvärde. *Taxeringen är dock felkategoriserad som typkod*



*hyreshusenhet tomtmark 310 istället för industrienhet tomtmark 411. Detta har en betydelse för utfallet. Nytt taxeringsvärde med rätt typkod kommer att erhållas i maj 2025.*

$$1198 \text{ tkr} * 2,75 = 3294 \text{ tkr} (309 \text{ kr/kvm})$$

$$1198 \text{ tkr} * 1,96 = 2348 \text{ tkr} (220 \text{ kr/kvm})$$

Det **andra** värde som är intressant för värdeutlåtandet är **priset per kvadratmeter tomt**. Snittpriset för hela jämförelsematerialet är 205 kr/kvm. I jämförelse är samma siffra 102 kr/kvm för Arboga, 278 kr/kvm för Kungsör och 235 kr/kvm för Köping.

$$\text{K/T-tal: } (308 + 220)/2 = 264 \text{ kr/kvm}$$

Snittpris per KVM: 205 kr/kvm

$$\text{Marknadsvärde: } (264 + 205)/2 = 235 \text{ kr/kvm}$$

Vad som ligger bakom differensen mellan dessa tal, där enbart Arboga sticker ut är svårt att säga. En parameter kan vara att industrimark historiskt sätt har sålts väldigt billigt av kommunen som är den största markägaren av industritomter. Detta har i så fall påverkat priserna även på privata överlåtelser. Arboga Kommun har under kvartal fyra 2024 fattat beslut om att upphäva samtliga prislistor för kommunal mark. År 2021 sattes schablonpris per kvadratmeter på marken i Sättra motsvarande 170-200 kr/kvm. Arboga befinner sig i en övergångsfas från politiskt fattade schablonpris till ett marknadsvärde som är jämförbart med K/T-talet.

## 5. Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Norra Skogen 1:158-1:170 bedöms vara 235 kr/kvm.