Tyresö kommun
135 81 Tyresö

Tyresö Köpcentrum AB ./. Tyresö kommun
angående **ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering berörande fastigheten Tyresö Forellen 17**

Ni föreläggs att yttra er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 2, 4-8, **senast den 10 december 2018**.

Ni ska ange er inställning till klagandens yrkande, bemöta vad klaganden anför om bestämmandet av ersättning, samt uppge den bevisning som åberopas.

Ni ska även ge in behörighetshandlingar för den som undertecknar/ ger in yttrandet.

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska ni ange domstolens målnummer F 5651-18.

Om ni inte yttrar er kan målet ändå komma att avgöras.

Anna Liljeros
Telefon 08-561 656 30

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 **E-post**: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag–fredag 08:00–16:30

Lantmäteriet_2018-09-07_A_036891

Falkenborn
ADVOKATBYRÅ

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
INKOM: 2018-09-12
MÅLNR: F 5651-18
AKTBIL: 2

Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Box 1104
131 26 Nacka strand

NACKA TINGSRÄTT
Ink. 2018 -09- 12
Akt. F 5651-18/
Aktbil. 2

Skickas till:
Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Stockholm den 6 september 2018

Överklagande av Lantmäteriets beslut den 14 augusti 2018 i ärende nummer AB162424

Klagande:	Tyresö Köpcentrum AB, org.nr 556833-4246 c/o Skandia Fastigheter AB Box 7063 103 86 Stockholm
Ombud:	Jur.kand. Helena Helgeby och Lena Rönnblad Westrup Falkenborn Advokatbyrå Box 7630 103 94 Stockholm helena.helgeby@falkenborn.se, lena.westrup@falkenborn.se
Motpart:	Tyresö kommun, org.nr 212000-0092 135 81 Tyresö
Saken:	Ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering, Lantmäteriets beslut den 14 augusti 2018 i ärende nummer AB162424

I egenskap av ombud för Tyresö Köpcentrum AB överklagar vi härmed ovan rubricerat beslut.

Begäran om anstånd

Anstånd med att ange och utveckla yrkanden och grunder för överklagandet begärs till *den 12 november 2018*. Anledningen till anståndsbegäran är behov av ytterligare kontakter med vår huvudman samt med personer som upprättat underlag till stöd för vår huvudmans inställning. Vi mottog uppdraget strax före semestertider och har därför inte haft möjlighet att ta dessa kontakter

Lantmäteriet_2018-09-07_A_036891

tidigare. Med hänsyn till frågans relativa komplexitet och de stora värden som står på spel för vår huvudman är begärt anstånd nödvändigt och skäligt.

Stockholm som ovan

Helena Helgeby

Lena Rönnblad Westrup

Tyresö Köpcentrum AB genom Jur.kand. Helena Helgeby

Tyresö Köpcentrum AB ./. Tyresö kommun
angående **ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering berörande fastigheten Tyresö Forellen 17**

Mark- och miljödomstolen har mottagit ett överklagande från Tyresö Köpcentrum AB. Överklagande är ofullständigt. Mark- och miljödomstolen förelägger därför Tyresö Köpcentrum AB att **senast den 12 november 2018 komplettera överklagandet** enligt följande:

- Ni ska precisera Ert yrkande, det vill säga ange på vilket sätt Ni vill att det överklagade beslutet ska ändras.

- Ni ska ange grunderna för överklagandet, det vill säga varför ni anser att beslutet är felaktigt.

- Ni ska ge in protokoll, fullmakt, stadgar, delegationsordning eller annan handling som styrker er behörighet att företräda parten.

Gör Ni inte detta kan domstolen komma att pröva målet på de uppgifter som finns hos domstolen eller avvisa Ert överklagande, vilket innebär att domstolen inte prövar Er sak.

Er komplettering ska sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I kompletteringen ska Ni ange domstolens målnummer F 5651-18.

Sanna Dixelius

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 **E-post**: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

Falkenborn
ADVOKATBYRÅ

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2018-11-12
MÅLNR: F 5651-18
AKTBIL: 5

Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomstolen

Skickas endast per e-post till:
mmd.nacka.avdelning4@dom.se

Stockholm den 12 november 2018

Tyresö Köpcentrum AB ./. Tyresö Kommun, mål nr F 5651-18

Som ombud för Tyresö Köpcentrum AB (nedan "**Tyresö Köpcentrum**") får vi, efter beviljat anstånd och förelagda därtill, komplettera överklagandet den 6 september 2018 enligt följande.

1 Yrkanden

Tyresö Köpcentrum yrkar att mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut den 14 augusti 2018 i ärende nummer AB162424, bestämmer den ersättning som Tyresö kommun, till följd av den aktuella fastighetsregleringen, ska betala till Tyresö Köpcentrum till 105 487 500 kr. På det belopp om 91 112 500 kr som återstår att betala av den totala ersättningen yrkas ränta enligt 5 § räntelagen från den 25 maj 2018 till dess full betalning sker eller förfallodagen inträder samt – för det fall full betalning inte skett på förfallodagen – ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen till dess full betalning sker.

Tyresö Köpcentrum yrkar även ersättning för rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

2 Grunder

Tyresö kommun äger den fastighet till vilken mark genom fastighetsregleringen överförs och ska därmed ersätta Tyresö Köpcentrum den skada bolaget lider till följd av marköverföringen.

Fastighetsregleringen orsakar Tyresö Köpcentrum en skada om 75 000 000 kr. Skadan består i den marknadsvärdesminskning som centrumanläggningen Tyresö Centrum – och därmed Tyresö Köpcentrums fastigheter Tyresö Forellen 17 och Tyresö Bollmora 2:585 – undergår till följd av den parkeringsplatsförlust och därmed omsättningsminskning som regleringen resulterar i.

Fastighetsregleringen orsakar vidare Tyresö Köpcentrum en skada om 30 487 500 kr, motsvarande värdet av den mark som genom regleringen går förlorad från dess fastighet Tyresö Forellen 17. Vid värderingen av det överförda markområdet ska samtliga 143 parkeringsplatser tillmätas värde eftersom samtliga platser disponerats av Tyresö Köpcentrum i dess egenskap av fastighetsägare och således haft ett ekonomiskt värde för bolaget.

Tyresö kommun har den 25 maj 2018 till Tyresö Köpcentrum betalat förskottsersättning med ett belopp om 14 375 000 kr. Samma dag fick Tyresö kommun förtida tillträde till den överförda marken.

3 Bakgrund

Tyresö Centrum är en centrumanläggning i Tyresö kommun, belägen ca 20 km sydost om centrala Stockholm. Centrumet byggdes i mitten av 1960-talet och anläggningen har därefter byggts ut i flera omgångar. I dagsläget omfattar Tyresö Centrum fastigheterna Tyresö Forellen 17 (nedan "**Forellen 17**"), Tyresö Bollmora 2:585 (nedan "**Bollmora 2:585**") och Tyresö Forellen 22 (nedan "**Forellen 22**"). Två av centrumets 77 verksamheter är belägna på Forellen 22 och de övriga 75 på de två andra fastigheterna. Forellen 17 och Bollmora 2:585 ägs av Tyresö Köpcentrum medan dess systerbolag Tyresöhandel AB, org. nr 556897-2532, är lagfaren ägare till Forellen 22.

Inom Tyresö Centrum finns drygt 20 000 kvm uthyrbara yta. Dagligvaruhandeln utgör den klart dominerande verksamhetskategorin i centrumet. Handeln i Tyresö Centrum omsätter årligen drygt 1 miljard kr. Tyresö kommun har en positiv befolkningstrend och centrumet befinner sig således i en expansiv marknad.

Genom nu aktuell fastighetsreglering har två markområden överförts från Forellen 17 till Tyresö Bollmora 2:1 (nedan "**Bollmora 2:1**"), som ägs av Tyresö kommun. Områdena i fråga ska enligt nu gällande detaljplan tillhöra den som är huvudman för allmän plats, d.v.s. Tyresö Kommun, och marken ska användas till park- och gatumark. Marköverföringen har inneburit att 143 parkeringsplatser kommit att överföras från Forellen 17 till Bollmora 2:1.

4 Utveckling av talan

4.1 Lantmäteriet har tillämpat aktuella ersättningsregler felaktigt

Enligt 4 kap. 1 § första och andra styckena expropriationslagen (1972:719), som enligt hänvisning i 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) är tillämplig vid aktuell slags fastighetsreglering, ska ägaren till fastighet från vilken mark genom fastighetsregleringen överförs tillerkännas intrångsersättning med ett belopp motsvarande minskningen av fastighetens marknadsvärde med ett tillägg om 25 procent. Vidare ska, enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen, ersättning utgå för övrig skada som uppkommer för fastighetsägaren genom fastighetsregleringen. Såsom Lantmäteriet mycket riktigt har påpekat är syftet med ersättningsreglerna att berörda sakägare ska bibehålla samma ekonomiska läge som skulle ha gällt om expropriationen/fastighetsregleringen inte hade skett.

Lantmäteriets ersättningsbeslut är felaktigt i två hänseenden. För det första har Lantmäteriet helt bortsett från den omfattande ekonomiska skada som fastighetsregleringen orsakar Tyresö Köpcentrum i form av värdeminskning för Tyresö Centrum, vilket utvecklas nedan under punkten 4.2. För det andra har den intrångsersättning som Tyresö Köpcentrum tillerkänts bestämts till ett för lågt belopp, vilket närmare redogörs för under punkten 4.3.

4.2 Ersättning för övrig skada (värdeminskning för Tyresö Centrum)

4.2.1 Lantmäteriets bedömning

Den ersättningspost som Lantmäteriet benämnt "annan ersättning" ska täcka differensen mellan en sakägares totala skada och den beslutade intrångsersättningen. Lantmäteriet har i det sammanhanget nöjt sig med att konstatera att det i det förevarande fallet inte föreligger någon skada utöver den som ersätts genom intrångsersättningen. Vad Lantmäteriet baserat denna ståndpunkt på framgår inte av beslutet och Lantmäteriet tycks vid sin bedömning över huvud taget inte ha beaktat de omständigheter och den utredning som Tyresö Köpcentrum framfört beträffande sin skada.

Lantmäteriet har gjort en felaktig bedömning i fråga om huruvida ersättning för övrig skada ska utgå. Motiveringen till beslutet är dessutom bristfällig. Lantmäteriets totala avfärdande av Tyresö Köpcentrums argumentation i denna del tyder på oförståelse beträffande såväl värdering av kommersiella fastigheter som beträffande centrumanläggningars funktion.

4.2.2 De ekonomiska effekterna av parkeringsplatsbortfallet

Den huvudsakliga skada som Tyresö Köpcentrum orsakas av fastighetsregleringen består i den marknadsvärdesminskning som Tyresö Centrum – som huvudsakligen ägs av Tyresö Köpcentrum – undergår till följd av regleringen. Parkeringsplatsbortfallet leder nämligen till en minskad omsättning i centrumhandeln, vilket får negativ effekt på hyresnivåerna i anläggningen. Detta resulterar i sin tur i att anläggningens marknadsvärde sjunker, eftersom värdet av en kommersiell fastighet i hög utsträckning styrs av vilka intäkter – hyresinkomster – fastigheten i fråga kan förväntas generera. Sambandet mellan parkeringsplatsbortfallet och marknadsvärdesminskningen ska utvecklas i det följande.

(i) En centrumanläggnings marknadsvärde styrs av centrumhandelns omsättning

Värdet på en inkomstgenererande fastighet bestäms huvudsakligen utifrån två parametrar; fastighetens s.k. driftnetto – de intäkter som fastigheten förväntas generera framgent med avdrag för dess förväntade driftkostnader – och det avkastningskrav som kan antas gälla för fastigheten i fråga. Avkastningskravet beror dels på allmänna ekonomiska faktorer såsom konjunktur- och ränteläge, dels på vilken risk en viss fastighetsinvestering bedöms vara förenad med. För fastigheter som kan antas generera säkra inkomster gäller generellt ett lägre avkastningskrav. För en utförligare redogörelse av principerna för fastighetsvärdering, se bilaga B, s. 5.

Den helt dominerande intäktskällan för en centrumanläggning är hyresintäkter från lokalhyresgäster, d.v.s. centrumets butiks-, service- och restaurangverksamheter. Hyresintäkterna styrs i sin tur av verksamheternas omsättning, såtillvida att större omsättning leder till högre hyresnivåer, se bilaga B, s. 6 ff. I enlighet med nyss nämnda värderingsprinciper innebär detta att centrumhandelns omsättning kommer att ha en direkt effekt på anläggningens marknadsvärde. Detta eftersom en förväntan om lägre omsättning – och därmed lägre hyresintäkter – leder till ett lägre driftnetto, vilket alltså är en av de huvudsakliga parametrarna som används för att bestämma värdet av en kommersiell fastighet.

(ii) Antalet parkeringsplatser i ett centrum inverkar på centrumhandelns omsättning

Det finns flera faktorer som inverkar på en centrumanläggnings attraktivitet och, i förlängningen, omsättningen i centrumhandeln. Ur attraktivitetssynpunkt är det eftersträvansvärt att i anläggningen ha en lämplig blandning av verksamhetstyper, såsom butiker och restauranger samt ett brett butiksutbud av bl.a. dagligvaror, hemelektronik, mode och fritidsartiklar. Tillgången till ett systembolag eller en attraktiv aktör inom dagligvaruhandel höjer normalt sett den totala omsättningen i en centrumanläggning. Vidare är en anläggnings tillgänglighet, d.v.s. hur lätt det går att ta sig dit med bil eller alternativa transportmedel, helt avgörande för centrumets attraktivitet och handelns omsättning.

Det finns tydliga exempel på hur en minskad tillgång på parkeringsplatser, d.v.s. minskad tillgänglighet, i en centrumanläggning fått en negativ effekt på handelns omsättning. Sambandet mellan antalet parkeringsplatser och omsättningens storlek kan illustreras med den omsättningsminskning som skedde i Mörby Centrum vid ett temporärt bortfall av parkeringsplatser under år 2016 och 2017, se graf i bilaga C.

(iii) Det finns ett stort parkeringsbehov i Tyresö Centrum

Tyresö Centrum är beläget i Stockholmsområdet, där det finns ett stort utbud av handelsplatser och där det följaktligen råder hård konkurrens om kunderna. I form av kollektiva transportmedel går Tyresö Centrum endast att nå med buss. För att lyckas attrahera de lättrörliga kunderna i Stockholmsområdet är Tyresö Centrum således i hög utsträckning beroende av att dessa ska kunna ta sig dit med egen bil. Vidare utgör dagligvaruhandeln – bestående av primärt livsmedelsbutiker och systembolag – den starkt dominerande verksamhetskategorin i Tyresö Centrum. En omfattande dagligvaruhandel innebär ett högt antal bilburna kunder, helt enkelt eftersom inköp av tunga varor, såsom livsmedel, ofta sker med hjälp av bil. Sammantaget innebär detta att det i Tyresö Centrum finns ett stort behov av lättillgängliga, billiga och trygga parkeringsplatser. Det närmare behovet av parkeringsplatser redogörs för i bilaga A.

(iv) Parkeringsplatsbortfallet leder till att Tyresö Centrums värde minskar med 75 Mkr

Den aktuella fastighetsregleringen innebär ett bortfall av sammantaget 143 parkeringsplatser i Tyresö Centrum. Bortfallet innebär att behovet av parkeringsplatser i centrumet inte kan tillgodoses. Marktillgången på de berörda fastigheterna är begränsad och bortfallet kan med andra ord inte kompenseras genom tillskapande av nya, likvärdiga parkeringsplatser. Majoriteten av de parkeringsplatser som går förlorade anses ha ett, ur omsättningssynpunkt, mycket attraktivt läge. Totalt beräknas parkeringsplatsbortfallet medföra en årlig omsättningsminskning i centrumhandeln om 63-75 Mkr, se bilaga A.

I enlighet med de värderingsprinciper som redogjorts för ovan får en omsättningsminskning i nämnd storleksordning omfattande effekter på anläggningens marknadsvärde. Detta alltså eftersom en minskad omsättning resulterar i lägre hyresintäkter, vilket i sin tur får negativ inverkan på anläggningens driftnetto och därmed dess marknadsvärde. Den sammantagna marknadsvärdesminskningen till följd av parkeringsplatsbortfallet för de tre berörda fastigheterna har beräknats till 75 Mkr, se bilaga B, s. 13.

Eftersom verksamheterna på Forellen 22 står för en så pass liten del av centrumets omsättning är endast en försumbar del av marknadsvärdesminskningen hänförlig till den

fastigheten. Det är med andra ord Tyresö Köpcentrum som, i egenskap av ägare till Forellen 17 och Bollmora 2:585, lider skada med ett belopp motsvarande marknadsvärdesminskningen. Tyresö kommun är följaktligen skyldig att utge ersättning till Tyresö Köpcentrum med 75 000 000 kr, motsvarande marknadsvärdesminskningen.

4.3 Ytterligare intrångsersättning ska utgå till Tyresö Köpcentrum

4.3.1 Lantmäteriets bedömning

Lantmäteriet har, när intrångsersättningen bestämts, värderat det överförda markområdet utifrån dess nuvarande användningsområde, d.v.s. parkering. Varje parkeringsplats har därvid tillmätts ett värde om 170 000 kr. Tyresö Köpcentrum har inga invändningar mot vare sig värderingsmetoden eller bedömningen av värdet per plats.

Emellertid har Tyresö Köpcentrum endast tillerkänts ersättning för 101 av de 143 parkeringsplatser som gått förlorade genom marköverföringen. Lantmäteriet har motiverat detta med att 42 parkeringsplatser före fastighetsregleringen omfattades av ett officialservitut, upplåtet till förmån för en annan av Tyresö kommuns fastigheter, och att dessa därmed redan var ianspråktagna av kommunen. Det stämmer dock inte att parkeringsplatserna redan disponerades av kommunen i enlighet med servitutet.

Dispositionsrätten till parkeringsplatser har tvärtom sedan länge tillkommit ägaren av Forellen 17, d.v.s. Tyresö Köpcentrum och föregående fastighetsägare. Platserna hade således ett ekonomiskt värde för Tyresö Köpcentrum på samma sätt som övriga parkeringsplatser, vilket ska utvecklas nedan under punkten 4.3.2. I linje härmed ska Tyresö Köpcentrum tillerkännas ersättning för samtliga de 143 parkeringsplatser som genom fastighetsregleringen överförts från Forellen 17 till Bollmora 2:1.

4.3.2 Dispositionsrätten över parkeringsplatserna

Det aktuella servitutet uppläts på Forellen 17 år 1989, till förmån för Tyresö kommuns fastighet Tyresö Forellen 4 (nedan "**Forellen 4**"). Ändamålet med servitutet var parkering. Servitutet omfattade en area om ca 5 175 kvm och rymde 170 stycken parkeringsplatser, däribland de 42 platser som genom fastighetsregleringen överförts till Bollmora 2:1 och därmed kommit i kommunens ägo.

(i) Tyresö kommun använde inte parkeringsplatserna i enlighet med servitutet

De aktuella parkeringsplatserna har inte disponerats av kommunen i enlighet med servitutsupplåtelsen. På Forellen 4 fanns vid servitutsupplåtelsen en kommunal skola, som sedermera stängdes. Sannolikt nyttjade inte skolverksamheten de 42 parkeringsplatserna. Under alla förhållanden har behovet av parkeringsplatser för Forellen 4 upphört i och med att skolverksamheten lades ned. Forellen 4 används idag för bostadsändamål och det sker och ska ske bostadsbyggnation på fastigheten. Enligt detaljplanen för Forellen 4 ska behovet av parkeringsplatser ordnas genom att garage uppförs. Forellen 4 kommer därmed inte heller framgent att nyttja parkeringsplatserna enligt servitutet. Forellen 4, den fastighet som servitutet upplåtits till förmån för, har således i vart fall sedan många år tillbaka inte nyttjat någon av de parkeringsplatser som upplåtits genom servitutet och kommer heller inte att göra så framöver.

(ii) Tyresö Köpcentrum disponerade parkeringsplatserna

Parkeringsplatserna nyttjades av Forellen 17, och därigenom Tyresö Köpcentrum, genom att Tyresö Köpcentrum upplät platserna till verksamhetsutövare i Tyresö Centrum. Verksamhetsutövarna gavs rätt av Tyresö Köpcentrum att nyttja parkeringsplatserna genom att Tyresö Köpcentrum årligen tillhandahöll dem parkeringstillstånd. Verksamhetsutövarna fick genom parkeringstillståndet jämte erläggande av avgift i parkeringsautomat parkera på platserna. Det var således Tyresö Köpcentrum som hade dispositionsrätten över parkeringsplatserna. Att så var fallet framgick även tydligt på plats. Samtliga 42 parkeringsplatser var genom parkeringsskyltar utmärkta och reserverade för centrumanläggningens personal.

(iii) Tyresö Köpcentrum har ansökt om att servitutet ska upphävas

Tyresö Köpcentrum lämnade den 27 mars 2018 in en ansökan till Lantmäteriet om upphävande av officialservitutet, avseende samtliga 170 parkeringsplatser. Till grund för sin begäran åberopade Tyresö Köpcentrum bl.a. ovan redovisade omständigheter. Ansökan har ännu inte blivit föremål för prövning vid Lantmäteriet. När Lantmäteriet prövar ansökan och upphäver servitutet kommer Tyresö Köpcentrum inte bara ha praktisk, utan även formell, dispositionsrätt över de parkeringsplatser som finns kvar på Forellen 17. På samma sätt skulle det ha förhållit sig med de 42 parkeringsplatser som genom fastighetsregleringen överförts till Bollmora 2:1 om regleringen inte hade ägt rum. Tyresö Köpcentrum hade alltså, om marken med de 42 parkeringsplatserna blivit kvar i dess ägo, även framgent haft dispositionsrätt till parkeringsplatserna i fråga.

4.3.3 Ytterligare intrångsersättning ska utgå motsvarande värdet på de 42 parkeringsplatserna

Eftersom de 42 parkeringsplatser som blivit föremål för fastighetsreglering inte disponerades av Tyresö kommun som Lantmäteriet antagit, utan rätteligen av Tyresö Köpcentrum, hade platserna ett ekonomiskt värde för Tyresö Köpcentrum. Tyresö Köpcentrum ska alltså ersättas värdet även av dessa parkeringsplatser, med tillägg om 25 procent. Tyresö Köpcentrum ska därför beviljas ytterligare intrångsersättning med sammanlagt 8 925 000 kr (42 parkeringsplatser*170 000 kr/parkeringsplats*1,25).

4.4 Sammanfattning och avslutande kommentar

Syftet med expropriationslagens ersättningsregler är att en fastighetsägare eller nyttjanderättshavare som tvingas avstå mark eller rättighet i det allmännas intresse ska kompenseras fullt ut för den skada som vederbörande lider genom förfarandet. Regleringen bygger på den i en rättsstat grundläggande principen om egendomsskydd, som kommer till uttryck i 2 kap. 15 § regeringsformen. Det finns således en grundlagsskyddad rätt för den som tvingas avstå egendom genom expropriation eller liknande förfarande att få sin skada fullt ersatt.

Genom den aktuella fastighetsregleringen lider Tyresö Köpcentrum, i enlighet med vad som utvecklats under punkten 4.3, skada genom att mark från en av dess fastigheter överförs i kommunens ägo. I och med följdeffekterna av det parkeringsplatsbortfall som marköverföringen medför går emellertid ännu större värden förlorade för Tyresö Köpcentrum.

Såsom redogjorts för under punkten 4.2 resulterar nämligen förlusten av parkeringsplatser i att marknadsvärdet av Tyresö Centrum, som till stora delar ägs av Tyresö Köpcentrum, sjunker markant. I enlighet med tillämpliga ersättningsregler och den grundlagsfästa principen om egendomsskydd som dessa regler vilar på, är Tyresö kommun skyldig att ersätta Tyresö Köpcentrum hela denna skada.

5 Bevisuppgift

En slutlig bevisuppgift kommer att ges in när det står klart vilka omständigheter som är tvistiga i målet. Preliminärt åberopar Tyresö Köpcentrum följande bevisning.

1) Sakkunnigförhör med Ove Krafft, se skriftligt utlåtande i bilaga A

- *till styrkande av att fastighetsregleringen medför en sammantagen årlig minskning av handelns omsättning i Tyresö Centrum med 63-75 Mkr.*

2) Sakkunnigförhör med Arne Strand, se skriftligt utlåtande i bilaga B

- *till styrkande av att ovan nämnda omsättningsminskning innebär att marknadsvärdet av Tyresö Centrum, d.v.s. fastigheterna Tyresö Forellen 17, Tyresö Forellen 22 och Tyresö Bollmora 2:585 sjunker med 75 Mkr.*

3) Graf över relationen mellan tillgång på parkeringsplatser och handelns omsättning i Mörby Centrum under år 2015-2018, bilaga C

- *till styrkande av att ett parkeringsplatsbortfall i en centrumanläggning har en negativ inverkan på centrumhandelns omsättning.*

6 Övrigt

Rättegångsfullmakt jämte registreringsbevis för parterna bifogas utan bilagenummer.

Som ovan

Helena Helgeby Lena Rönnblad Westrup

Bilaga A

Ove Krafft Konsult AB

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2018-11-12
MÅLNR: F 5651-18
AKTBIL: 6

Fastigheten Forellen – Tyresö Centrum

En analys av förändrad parkeringssituation

Oktober 2018

1 Om uppdraget

1.1 Författaren

Ove Krafft är verksam vid Företagsekonomiska institutionen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet sedan 1968.

Undervisning och forskning framför allt inom handel och logistik.

Doktorsavhandling: *Trafiksaneringarnas inverka på detaljhandeln* (1980).

Konsult inom handel och centrumplanering sedan början av 1970-talet. Uppdragsgivare har varit kommuner, handelsföretag, fastighetsägare, länsstyrelser, Boverket etc. De aktuella projekten har genomförts i Sverige från Boden och Luleå i norr till Karlskrona och Karlshamn i söder. Ett antal projekt har även genomförts i Norge, Finland och Tyskland.

Konsultverksamheten har bedrivits i olika företags regi:

K-konsult – nordplan

Nordplan AB

ZÖK AB

Ove Krafft Konsult AB

1.2 Uppdraget

Ove Krafft Konsult AB har fått i uppdrag av Skandia Fastigheter genom Projektchef Andreas Flyborg att analysera konsekvenserna av förändringar i den yttre miljön vid Tyresö Centrum. En ny väg planeras att dras utanför Tyresö Centrum, varvid drygt 100 nyttiga p-platser kan komma att påverkas. Frågan är i vilken utsträckning omsättningen i Tyresö centrum kommer att påverkas av förändringen av antalet p-platser.

Arbetet har genomförts av ekon.dr. Ove Krafft och fil.kand. Susanne Krafft.

2 Allmänt om värdet av p-platser för ett centrum

P-platser är mycket viktiga för handeln eftersom kunder, som kommer med bil handlar för betydligt större belopp än kunder, som åker kollektivt, går eller cyklar. I Sverige handlar bilkunden för 2,5 – 3 gånger så stort belopp som övriga kunder. Siffrorna bekräftas bl.a. av undersökningar genomförda under flera år i Göteborgs innerstad. Att bilkunden handlar för större belopp beror i första hand på att bilkunden har möjlighet att ta med sig varor i en helt annan omfattning (vikt, storlek etc.) än en kund, som åker kollektivt, cyklar eller går.

3 Underlag till utlåtandet

Fastighetsägaren Skandia Fastigheter har lämnat uppgifterna om Tyresö Centrum.

Tyresö Centrum har i första hand den egna kommunen som upptagningsområde. Området hade år 2017 47 110 invånare. År 2025 förväntas motsvarande siffra var 55 247 personer. År 2030 beräknas underlaget ha stigit till 61 177 personer. Centret befinner sig i en mycket expansiv marknad.

Tyresö Centrum som har som mål att kunna ge kunderna möjligheter till "Vardagens alla ärenden och helgens önskemål".

Det finns tre stora dagligvarubutiker I Tyresö centrum. I Centret finns också 7 mindre dagligvarubutiker, 16 restauranger och caféer, 37 sällanköpsvarubutiker samt 9 serviceverksamheter.

4 Parkeringsbehovet i Tyresö Centrum

Olika verksamheter kräver olika antal p-platser. Detta beror bl.a. på att kunder, som handlar tunga och/eller skrymmande varor har större behov av att kunna transportera sina inhandlade varor med hjälp av bil. Stora volymer varor handlas varje år. Ett riktvärde, som används är att en familj bestående av 4 personer varje år transporterar hem c:a 4 ton varor från butiker till hemmet. Detta understryker omfattningen av transportarbetet från butik till bostad.

En dokumentation inom detta område är bl.a. "Parkeringslexikon – en handbok för arkitekter ,ingenjörer och planerare". Där anges t.ex. riktvärden för parkeringsberhov för olika typer av verksamheter.

Olika typer av verksamheter i ett centrum har olika behov av p-platser för sina kunder. Detta beror i första hand på den typ av varor man säljer. Störst p-behov har dagligvaruhandeln, som främst säljer tunga och/eller skrymmande varor. Minst p-behov i relation till verksamhetsytorna har restauranger och caféer.

Beräkningarna baseras på uppgifter från fastighetsägaren om verksamheterna i Tyresö Centrum.

För dagligvaror (livsmedel, kemisk tekniska produkter, tobak och tidningar, blommor samt Systembolagets sortiment). Gäller normalt ett parkeringsbehov på 40 - 60 p-platser per 1000 kvadratmeter verksamhetsyta. I denna rapport har använts siffran 50 p-platser per 1000 kvm dagligvaruhandelsyta. Motsvarande siffra för sällanköpsvaruhandel (beklädnadsvaror, fritidsvaror samt varor till hemmet) är 20 -25 p-platser per 1000 kvm. Vi har använt 20 p-platser per 1000 kvm verksamhetsyta i våra beräkningar. Övrig service behöver också 20 p-platser per 1000 kvm verksamhetsyta, medan siffran för restaurang och café är 10.

Utöver ovan nämnda behov krävs ytor för personer verksamma i butiker och på kontor i eller i anslutning till Tyresö Centrum.

Nedan följer en beräkning av p-behovet för verksamheterna i Tyresö Centrum.

Den totala ytan för dagligvaror i centret är 6 353 kvm. Detta innebär ett behov av c:a 320 p-platser.

Den totala ytan för sällanköpsvaror är 8 977 kvm. Detta innebär ett behov av c:a 225 p-platser.

Den totala ytan för övrig service är 1 230 kvm. Detta innebär ett behov av c:a 25 p-platser.

Den totala ytan för restaurang/café är 2 181 kvm. Detta innebär ett behov av drygt 20 p-platser.

Det totala behovet av p-platser för kunder till verksamheterna i Tyresö Centrum uppgår till c:a 590 p-platser.

Till detta kommer behov av p-platser för de anställda i verksamheterna i Tyresö Centrum.

Vid en totalbedömning av dagens p-situation i anslutning till Tyresö Centrum förefaller antalet p-platser vara tillräckligt för ett fungerande centrum.

5 Redogörelse för befintliga p-platser i anslutning till Tyresö Centrum

Det finns drygt 650 p-platser med 3 timmars parkering med p-skiva. I anslutning till centret finns även c:a 50 avgiftsbelagda p-platser

Följande p-platser finns idag tillgängliga för besökare till Tyresö Centrum (uppgifter från Skandia Fastigheter):

P-hus	158 p-platser	p-skiva
Garage	251 p-platser	p-skiva
Kvarter 1	199 p-platser	p-skiva
Kvarter 2	50 p-platser	
Kvarter 3	33 p-platser	
Bollmora Torg	31 p-platser	avgift
Kyrkogränd	23 p-platser	avgift

Totalt finns 658 p-platser utan avgift för besökare och 54 p-platser med avgift för besökare. Det finns även ett antal förhyrda p-platser i området.

6 Redogörelse för innebörden av minskning av antalet p-platser

6.1 Omsättningsvärde

Olika p-platser har olika "omsättningsvärde" dvs. det belopp, som de parkerande på den aktuella p-platsen spenderar i centret.

Några exempel på värden är:

Centrum av Örnsköldsvik c:a 1980 – en p-plats var värd 40 000 SEK i omsättning per år för butikerna i närheten enligt beräkningar utförda av K-konsult Nordplan på uppdrag av Örnsköldsviks kommun.

Enligt kandidatuppsats i marknadsföring vid Handelshögskolan i Göteborg i mitten av 1980-talet var en p-plats *i utkanten* av Göteborgs City värd över 2 miljoner SEK per år i omsättning för verksamheterna i närheten. Siffrorna erhölls genom intervjuer med de parkerande på respektive p-plats. De tillfrågades om hur mycket de handlat för i Göteborgs centrum då de kom tillbaka till den aktuella p-platsen.

6.2 P-platsens läge

Då man bedömer tillgängliga p-platsers värde är det viktigt att notera att p-platser i däck och p-platser med avgift är "mindre värda" ur besökarens perspektiv än välbelägna markparkeringsplatser. En p-plats i garage motsvarar c:a 75% av en välbelägen p-plats i markplanet. Avståndet från p-platsen till verksamheternas entréer har också betydelse i detta sammanhang. Erfarenheten från ett stort antal centrum- och handelsprojekt visar att värdet på, ur kundens synvinkel, sämre belägna p-platser är avsevärt lägre. Siffran 75% är en försiktig bedömning av "det lägre värdet" för exempelvis garageplatser. Det är viktigt att understryka att det är besökarens *upplevelse av avstånd* och tillgänglighet, som är avgörande för hur väl p-platser fungerar.

6.3 Bedömning av omsättningsbortfallet

Till följd av ombyggnad av tillfarter mm kommer ett antal välbelägna p-platser att tas bort. Detta kommer att medföra en omsättningsminskning för centrets verksamheter.

P-platserna i anslutning till Tyresö Centrum svarar i genomsnitt för en omsättning på c:a 1 miljon SEK per p-plats och år.

Av karta från Nyréns Arkitektkontor framgår följande:

På p-yta benämnd kvarter 1 kommer 91 p-platser att försvinna. Dessa p-platser är belägna i bästa läge för Tyresö Centrum och har ett omsättningsvärde på 100-110 miljoner SEK. All denna omsättning kommer inte att överflyttas till alternativa inköpsställen (e-handel och andra centra i regionen), men en förlust i omsättning på 50 – 60 miljoner SEK för Tyresö Centrum är sannolik. Ett stort antal studier av centra i Sverige visar att man förlorar minst c:a 50% av den borttagna p-platsens omsättning i de fall då man har betydande konkurrens, vilket ju är fallet för Tyresö Centrum.

På p-ytan benämnd kvarter 2 kommer 42 p-platser att försvinna. Dessa p-platser är inte lika attraktiva som de ovan diskuterade p-platserna på kvarter 1 och motsvara en omsättning på c:a 30 miljoner SEK. Den totala förlusten av omsättning för Tyresö Centrum från dessa p-platser torde uppgå till c:a 10 miljoner SEK.

På p-ytan benämnd kvarter 3 kommer 10 p-platser att försvinna. Dessa p-platser har ungefär samma värde för handeln som p-platserna på kvarter 2. De motsvarar en omsättning på c:a 10 miljoner SEK. Den totala förlusten av omsättning för Tyresö centrum från dessa p-platser torde uppgå till 3 – 5 miljoner SEK.

Detta innebär att den totala omsättningsförlusten till följd av borttagna p-platser sannolikt kommer att bli 65 – 75 miljoner SEK.

Bedömningen av omsättningsbortfallet vid borttagande av p-platser vid Tyresö Centrum har gjorts mycket försiktigt. Dessutom utgår vi erfarenhetsmässigt från att hela omsättningen för den borttagna p-platsen inte försvinner från verksamheterna i Tyresö Centrum. Vi räknar med att c:a 50% kommer att stanna kvar eftersom man kan välja andra tider med bättre p-tillgänglighet eller man kan välja andra transportmedel. En avsevärd del av omsättningen (50%) kommer emellertid att försvinna till andra centra (konkurrensen i regionen är stark) eller till e-handel.

Denna beräkning bygger på dagens omsättning i Tyresö Centrum. Med tanke på att marknaden i närområdet bedöms komma att öka kraftigt, är minskningen av antalet p-platser betydligt mera kritisk. Den ökande marknaden till följd av befolkningsökningen kommer sannolikt inte komma att gynna Tyresö Centrum på ett optimalt sätt. Många kunder kommer att välja andra inköpsställen.

7 Slutsats

Ombyggnaden av vägsystemet i anslutning till Tyresö Centrum kommer att påverka parkeringssituationen på ett sådant sätt att verksamheterna i centret sannolikt kommer att förlora i storleksordningen 65 – 75 miljoner SEK i omsättning, jämfört med dagens situation, till följd av att värdefulla p-platser tas bort.

Ett ökande underlag för handel och service i området kommer att leda till ett ökat p-behov i framtiden. Det kan då bli svårt för Tyresö Centrum att kunna ta vara på den marknadstillväxt, som förväntas under kommande år, eftersom man då kommer att ha ett underskott på p-platser. Speciellt med tanke på att ytterligare p-platser i bra läge kan förväntas försvinna i nästa etapp av utvecklingsarbetet.

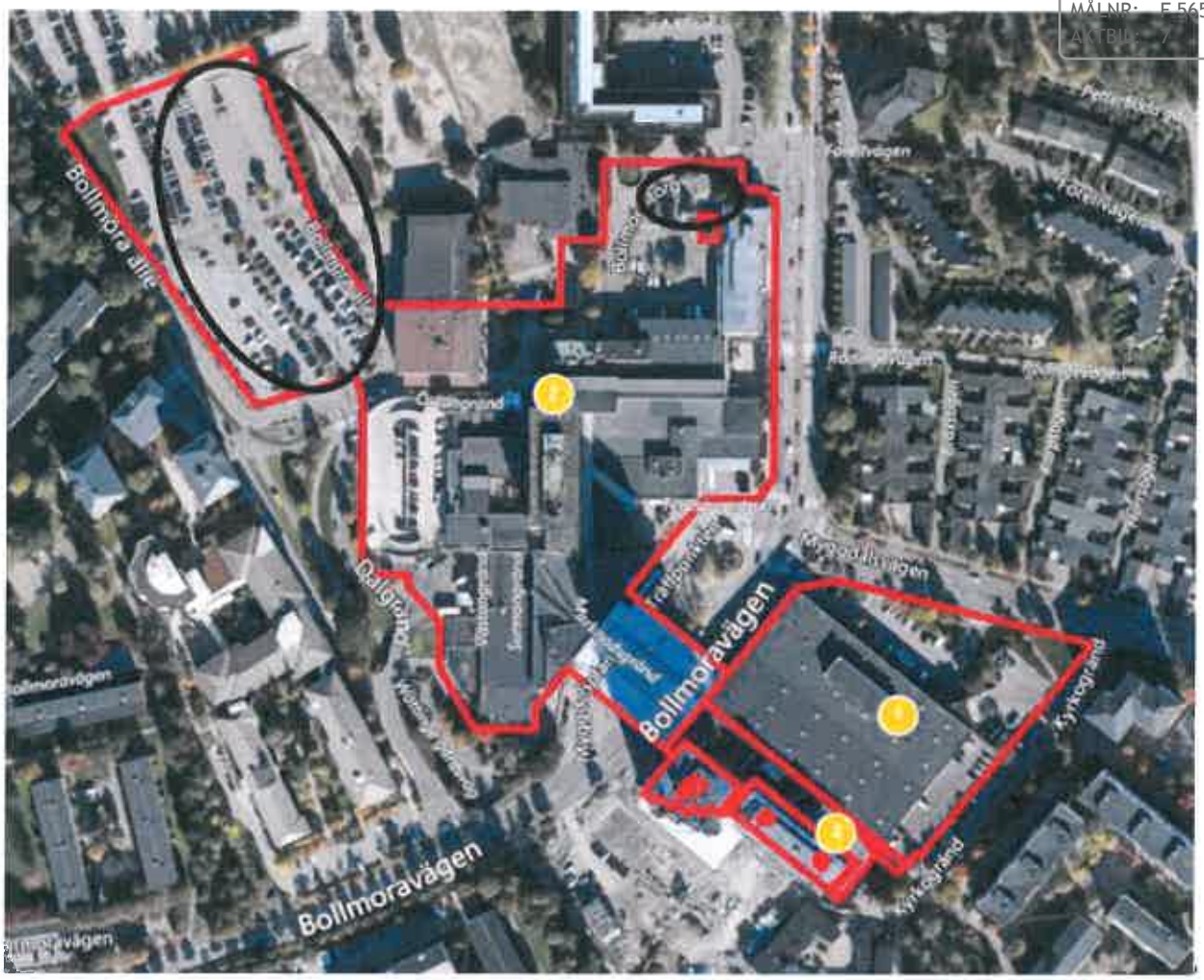
Bilaga B

Private & Confidential

CUSHMAN & WAKEFIELD

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2018-11-12
MÅLNR: F 5651-18
AKTBIL: 7



Utlåtande rörande värdepåverkan för Tyresö Centrum p g a minskat antal parkeringsplatser inom Forellen 17, Tyresö

På uppdrag av
Skandia Fastigheter AB

2018-11-05

Innehållsförteckning

1. Uppdraget ... 3
Uppdraget ... 3
Underlagsmaterial ... 3
Värdetidpunkt ... 3

2. Kort beskrivning av Tyresö Centrum ... 4
Värderingsobjekt ... 4
Upplåtelseform ... 4
Lagfaren ägare ... 4
Tomt och läge ... 4
Bebyggelse ... 4

3. Värderingsprinciper ... 5
Syfte ... 5
Generell metod ... 5
Metod i aktuellt fall ... 5

4. Allmänt om relation mellan omsättning och hyresnivå ... 6
Hyressättningsprinciper ... 6
Omsättningsavtal ... 6
Hyrestillägg och omsättningshyra ... 6
Vanliga omsättningsprocenter ... 7
Faktisk relation mellan hyra och omsättning ... 7
Konsekvenser för hyresnivåer av ändrad omsättning ... 8

5. Marknadssituation ... 9
Allmänt ... 9
Marknaden för handelsfastigheter ... 9
Exempel på köp ... 10

6. Värdepåverkan för Tyresö Centrum pga lägre omsättning hänförlig till minskad parkering ... 11
Bedömd omsättningsminskning ... 11
Bedömd hyresändring till följd av omsättnings-ändring ... 11
Bedömd hyresminskning vid färre p-platser ... 11
Bedömd värdeminskning till följd av förväntad hyresminskning ... 11

7. Slutlig bedömning ... 13

Bilagor

1. Analys av förändrad parkeringssituation av Ove Krafft Konsult AB
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande

Cushman & Wakefield Sweden AB
Regeringsgatan 59
PO Box 3637, 103 59 Stockholm
Tel: +46 (0)8 671 34 00, Fax: +46 (0)8 671 34 60, www.cushmanwakefield.se

1. Uppdraget

Uppdraget

Av Skandia Fastigheter AB, genom Andreas Flyborg, har Cushman & Wakefield erhållit uppdrag att bedöma effekten för värdet av Tyresö Centrum (Forellen 17 och 22 samt Bollmora 2:585) av en reduktion med 143 p-platser inom del av fastigheten Forellen 17 i Tyresö kommun.

Arbetet har utförts av Arne Strand med visst stöd av Fredrik Lövkvist (som är den inom Cushman & Wakefield som senast besiktigat, 2015, och värderat, 2018, fastigheterna).

Arne Strand blev 1983 teknisk lic i fastighetsekonomi på KTH i Stockholm.

Efter civilingenjörsexamen 1976 arbetade Arne på institutionen för fastighetsekonomi vid KTH med bl a diverse utredningar och egna forskarstudier. Därefter arbetade Arne först på Byggnadsstyrelsen och sedan på Folksam med bl a fastighetsekonomiska analyser inklusive värderingar inför köp och försäljning. Arne har sedan 1990 arbetat med fastighetsvärdering på Cushman & Wakefield och dess föregångare (Värderingshuset och DTZ). Arne har värderat de flesta typer av kommersiella fastigheter, bl a flera köpcentrum.

Arne har även i flera år suttit i styrelsen i sektionen för fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna, som bl a ansvarar för auktorisationen av fastighetsvärderare.

Underlagsmaterial

Uppdragsgivaren har bland annat tillhandahållit uppgifter om:

- Antal parkeringsplatser som berörs av inlösen
- Omsättning för köpcentrumet, 2017 års utfall, samt preliminärt för maj 2018
- Hyreslistor inför värderingarna 2017-12-31 och 2018-06-30.
- Analys av förändrad parkeringssituation av Ove Krafft Konsult AB

Inför värderingen har även bl a följande införskaffats:

- Aktuella planbestämmelser

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten har satts till april 2018.

2. Kort beskrivning av Tyresö Centrum

Värderings-objekt

Tyresö Centrum omfattar fastigheterna Forellen 17 och 22 samt Bollmora 2:585, Tyresö kommun. Berörda parkeringsplatser ligger inom fastigheten Forellen 17.

Upplåtelseform

Äganderätt

Lagfaren ägare

Tyresö Köpcentrum AB, 556833-4246 (Forellen 17 och Bollmora 2:585)
Tyresöhandel AB, 556897-2532 (Forellen 22).

Tomt och läge

De tre fastigheterna bildar tillsammans Tyresö Centrum. Fastigheterna är belägna cirka 20 km sydost om centrala Stockholm. Köpcentrumanläggningen nås lätt med bil via Tyresövägen och Bollmoravägen. Det finns en busstation i anslutning till fastigheterna. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus och kommersiell service.

Läget för handel bedöms som attraktivt och för kontor som ordinärt. De 143 p-platser som inte längre blir tillgängliga för kundparkering m m ligger i den norra delen av Forellen 17, se rödmarkerade platser i följande bilder.

Bebyggelse

Inom de tre fastigheterna finns flera sammanbyggda hus med lokaler för handel m m samt restauranger och liknande. Därtill finns lokaler för kontor, lager och verkstad m m. I en separat fastighet, med entré från centrum, finns även kommunens kontor.

Vid halvårsskiftet 2018 fördelar sig de uthyrningsbara areorna enligt följande:

Lokaltyp	Antal	Lokalarea (m²)
Antenn	2	17
Butik	55	19 692
Kontor	12	4 536
Lager	36	2 357
Motionsanläggning	1	650
Restaurang	15	2 508
Verkstad	2	1 258
Övrigt	12	40
Totalt	**135**	**31 058**

Det bedöms främst vara kunderna till butiker och restauranger som berörs av reduktionen av antalet p-platser. Uthyrningsmöjligheterna för kontoren kan också påverkas liksom indirekt även efterfrågan på främst lager.

3. Värderingsprinciper

Syfte

Syftet med värdebedömningen är att bedöma skillnaden i fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten april 2018 under **två olika förutsättningar vad gäller tillgången till parkering**. Med marknadsvärde avses det **mest sannolika priset** vid en försäljning under normala omständigheter på fastighetsmarknaden.

Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av fastigheten. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt möjligheterna för en förvärvare att disponera byggnaders bruksarea. Marknadsvärdet på avkastningsfastigheter påverkas i hög grad av rådande hyresförhållanden, drift- och underhållskostnader, finansieringsvillkor etc.

Generell metod

En kommersiell fastighets marknadsvärde bedöms normalt utifrån en analys av fastighetens avkastningsförmåga. Metoden, som kallas kassaflödesanalys, innebär **en analys av förväntade framtida driftnetton** (årliga inbetalningar minus årliga utbetalningar) **och investeringar** som en förvaltning av fastigheten bedöms kunna medföra. **Därefter görs en nuvärdeberäkning av kassaflödena**.

Vid användandet av modellen för bedömning av marknadsvärdet utgår man från "marknadens" framtidsbedömningar och förräntningskrav. Om syftet är att bedöma ett marknadsvärde görs kassaflödesanalysen normalt utan hänsyn till eventuell existerande belåning.

Bedömningen av marknadsvärdet grundas även på information om marknadshyror och vakanser från den aktuella delmarknad som fastigheten förmodas tillhöra.

Om jämförbara objekt nyligen sålts och tillräcklig information om objektet finns angående värdepåverkande faktorer, görs en s.k. ortsprisanalys. Denna analys innebär en bearbetning av de erlagda köpeskillingarna samt en analys av t ex direktavkastningskravet för de enskilda transaktionerna. Direkta ortsprisanalyser är sällan direkt användbara för värdering av större kommersiella fastigheter. Analyser av olika köp läggs dock till grund för viktiga parametrar i en kassaflödeskalkyl, som en bedömning av marknadens avkastningskrav för olika typer av värderingsobjekt.

Metod i aktuellt fall

I föreliggande fall bedöms inte värderingsobjektets totala värde behöva uppskattas. Differensen i värde bedöms kunna bedömas direkt med utgångspunkt i en bedömning av hur marknadshyrorna påverkas av en ändring av tillgången till parkering, dvs en **marginalkalkyl**. Underförstått är då t ex att kostnaderna för drift och underhåll inte påverkas, samt att avkastningskraven är detsamma för de två alternativen.

Värdeeffekten av den minskade parkeringskapaciteten bedöms på grund av detta genom att den totala normaliserade hyresreducering som kan förväntas uppstå vid en reducering av parkeringskapaciteten med 143 platser divideras med ett normaliserat direktavkastningskrav.

Normalisering av hyresreducering och direktavkastningskrav görs med utgångspunkt i marknadens bedömning av de långsiktiga hyrorna och avkastningskraven. Dvs att marknaden utgår ifrån en marknadsanpassning av hyror m m jämfört med dagens aktuella förhållanden.

En marginalkalkyl enligt ovan kan innebära en förenkling som påverkar resultatet om t ex centrumanläggningen kommer att betraktas som så mycket mindre attraktiv på marknaden att avkastningskraven kommer att påverkas. Om omsättningen av hyresgäster ökar kan behovet av framtida anpassningar av lokalerna till nya hyresgäster öka. Denna typ av kostnader fångas inte heller upp i kalkylen. Dessa eventuella effekter diskuteras separat.

4. Allmänt om relation mellan omsättning och hyresnivå

Hyressättnings-principer

Hyran för en lokal bestäms generellt av utbud och efterfrågan. Hyran bestäms efter förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäst. De hyresavtal som blir resultatet av sådana förhandlingar kan se mycket olika ut. Den vanligaste typen av avtal för kontor m m är avtal med en fast indexreglerad hyra, samt mer eller mindre omfattande tillägg för t ex värme och fastighetsskatt.

För vissa lokaler finns ett mer tydligt samband mellan lokalen och den verksamhet som bedrivs i lokalen. Lokalen i sig kan utgöra en viktig del av verksamheten. För sådana lokaler påverkas hyresgästernas hyresbetalningsförmåga av den omsättning som verksamheten i lokalen ger upphov till. Hotell och lokaler för handel m m i köpcentrum är exempel på sådana lokaler. Utgångspunkten vid förhandlingarna om hyresnivån i dessa fall är den lönsamhet för verksamheten som bli resultatet av förhyrningen. Förhandlingarna utgår normalt inte direkt från lönsamheten utan från den förväntade omsättningen som verksamheten i lokalen ger upphov till. Omsättningen är lättare mäta och hänföra till den specifika lokalen. När det gäller den här typen av lokaler blir avtalen många gånger utformade så att hyran blir mer eller mindre kopplad till den faktiska omsättningen.

Omsättningsavtal

Det finns olika typer av omsättningsavtal. Vanligast är att hyran bestäms av en i avtalet angiven procent av omsättningen för verksamheten i lokalen. Hyran ska normalt dock inte understiga en så kallad garanterad minimihyra (GMH). GMH motsvarar normalt hyran i ett indexreglerat hyresavtal. Omsättningen ska verifieras av hyresgästens revisor och slutlig hyra regleras i efterskott.

Det finns i huvudsak två modeller för hur GMH bestäms. Modellerna baseras på olika riskfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst. När det gäller butiker och restauranger i köpcentrum är det normalt den modell som baseras på att den vid hyresförhandlingar prognostiserade omsättningshyran ska understiga GMH som används. Naturligtvis finns undantag från denna princip beroende på inställning från hyresvärd eller hyresgäst (t ex eftersträvar H&M idag att teckna avtal med enbart omsättningshyra utan GMH).

I ett väl fungerande köpcentrum är det sålunda normalt att endast ett fåtal hyresgäster betalar omsättningstillägg (skillnaden mellan omsättningshyran och GMH). Ett motiv bakom denna princip är att hyresgästerna normalt klarar av en betydligt högre hyra än vad omsättningsklausulen leder till (procentsatsen i avtalen skulle därför teoretiskt kunna vara högre än vad som idag är i normalt). För fastighetsägaren finns förutom fördelen av högre hyra också fördelen att det blir lättare att byta ut hyresgäster som inte presterar som förväntat mot nya hyresgäster. De hyresgäster som inte når upp till en förväntad omsättning blir lättare benägna att säga upp avtalen och flytta. I värsta fall kan det bli fråga om konkurser. En viss omsättning av hyresgäster är generellt en fördel för att kunna attrahera kunder till ett köpcentrum.

Hyrestillägg och omsättningshyra

I köpcentrum har tendensen under flera år varit att fastighetsägarna i allt högre utsträckning vidaredebiterar kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. En ökad andel fastighetsägare från andra länder har bidragit till denna utveckling. Det förekommer dock även att hyrorna är mer eller mindre att betrakta som totalhyror. Andelen av kostnaden för fastighetsskatt vidaredebiteras normalt även i dessa fall på hyresgästerna. När det gäller underhållet är det främst löpande underhåll av allmänna areor m m som vidaredebiteras. Det finns dock exempel på att betydligt större andel än så av underhållskostnaderna överförs på hyresgästerna.

Speciellt för köpcentrum är att kostnaderna för drift och underhåll är betydligt högre än för de flesta andra typer av fastigheter. Det finns t ex stora allmänna areor som ska skötas, inklusive t ex städning, belysning och bevakning. Ett speciellt tillägg som förekommer i köpcentrum är tillägg för marknadsföring, som dock normalt inte direkt påverkar fastighetsägarens resultat eftersom pengarna, i de flesta fall oavkortat tillförs en av hyresgästerna bildad företagarförening..

Tilläggen varierar i storlek bl a beroende av verksamhet (restauranger betalar t ex mer än butiker), lokalstorlek och hyresgäst. Att stora hyresgäster betalar mindre i tillägg kan t ex motiveras av att en mindre andel av de gemensamma areorna kan hänföras till deras lokaler. Till exempel betalar livsmedelsbutiker och andra stora butiker normalt väsentligt lägre tillägg för drift och underhåll än mindre och normalstora butiker. Hyrestilläggen för drift och underhåll är normalt stora och kan för större externa köpcentrum ligga i den övre delen av intervallet 500 till 1 000 kr/m². I centrala Stockholm finns exempel på dramatiskt mycket högre tillägg.

Beroende på hur stora hyrestillägg som utgår påverkas den omsättningsprocent som används i hyresavtalen. Vid totalhyra kan omsättningsprocenten vara 2 à 4 procentenheter högre än vid en mer nettobaserad hyra med tillägg. Vid mer nettobaserade hyror bestäms tilläggen i huvudsak av fastighetsägarens faktiska kostnader. Omsättningsförändringar påverkar då inte lönsamheten för fastighetsägaren på samma som vid totalhyror.

Vanliga omsättningsprocenter

Den procentsats som används i omsättningsklausulerna varierar beroende på bransch, inriktning, omsättningsnivå samt i viss mån även av hyresgäst. Följande omsättningsprocentsatser förutsätter att hyresvärden vidaredebiterar huvuddelen av kostnaderna för drift och underhåll.

För mer renodlade livsmedelsbutiker är omsättningshyror på i storleksordningen 3 % vanliga. Butiker med inriktning mot lågpris har normalt lägre omsättningsprocent eftersom marginalerna för denna typ av hyresgäster är lägre. Större inslag av så kallade specialvaror (t ex ICA Kvantum) motiverar högre procentsatser.

För modebutiker och motsvarande ligger omsättningshyrorna normalt på i storleksordningen 8 %. Även här kan butikernas förväntade marginaler påverka omsättningsprocenten. Lågprisinriktning leder till lägre procentsatser, medan inriktning mot dyrare produkter kan ge högre procentsatser. Tendensen har varit att nivån på procentsatserna ökat över tid.

Hyresgäster inom andra segment som t ex hemelektronik och smycken har normalt omsättningsprocenter som ligger mellan de som används för livsmedel respektive mode. Restauranger har ofta omsättningsklausuler om i storleksordningen 10 %. Några butiker, t ex Systembolaget och resebyråer, har aldrig några omsättningsklausuler.

Oavsett bransch har omsättningsnivån i sig betydelse för hyresgästernas marginaler och därmed även deras möjligheter att betala hyra.

Faktisk relation mellan hyra och omsättning

Generellt gäller att de flesta hyresgästerna i ett köpcentrum kan betala en klart högre hyra än vad omsättningsklausulerna i respektive avtal visar på. Hyrorna är också i praktiken högre än omsättningshyrorna enligt avtalen, vilket framgår av att GMH normalt överstiger omsättningshyran.

Väl fungerande livsmedelsbutiker bedöms vi kan klara hyror om ca 4 % eller mer av omsättningen. Av olika skäl kan det dock ofta vara svårt att nå upp till så höga GMH, varför det kan vara relativt vanligt med att omsättningstillägg utgår.

När det gäller modebutiker bedömer vi att hyror om 12 % eller mer av omsättningen i många fall är fullt möjliga för hyresgästerna att klara av. Skillnaden i vad olika butiker klarar av att betala i hyra är dock mycket stor.

Konsekvenser för hyresnivåer av ändrad omsättning

Vad blir då konsekvensen för hyrorna av att omsättningen i ett centrum ändras.

För de hyresgäster som betalar omsättningstillägg påverkas hyresintäkterna för fastighetsägaren direkt av ändringar i omsättningen. Hyresförändringen står i direkt relation till omsättningsprocenten i respektive avtal. Sedan kan omsättningsprocenterna i hyresavtalen vara mer eller mindre marknadsmässiga och kan i vissa fall förväntas komma att ändras vid omförhandlingar. För övriga hyresgäster kan hyresuttaget ändras först i samband med omförhandlingar av GMH. Hyresintäkterna från dessa hyresgäster påverkas därför med något eller några års eftersläpning jämfört med när omsättningen ändras.

Eftersom GMH för de flesta butikerna normalt ligger högre än omsättningshyran i normala omsättningsavtalen blir den procentuella effekten på hyrorna (med viss eftersläpning) högre än vad procentsatserna i omsättningsklausulerna visar.

5. Marknadssituation

Allmänt

De underliggande faktorer som styr prisbildningen för avkastningsfastigheter är förväntad driftnettoutveckling samt direktavkastningskrav.

Driftnettots utveckling påverkas generellt sett av samhällsutvecklingen i stort såsom exempelvis BNP-utveckling, industri- och tjänsteproduktion, sysselsättning och löneutveckling samt företagens expansion och vinstnivå. Dessa faktorer påverkar företagens betalningsförmåga och efterfrågan på lokaler samt hushållens betalningsförmåga och efterfrågan på bostäder.

Direktavkastningskraven styrs i princip av en riskfri marknadsränta ökad med en riskpremie för fastighetsinvesteringar, en justering för bedömd långsiktig kassaflödestillväxt och en värdeminskningsfaktor baserad på bedömd återstående ekonomisk livslängd.

Det centrala för driftnettoutvecklingen är hur efterfrågan på lokaler och bostäder kommer att se ut i framtiden, det vill säga hyresutvecklingen. Även kostnads-utvecklingen för drift, underhåll och fastighetsskatt etc. är av betydelse.

Marknaden för handelsfastig-heter

Investeringsmarknaden för fastigheter präglas av god tillgång på kapital till låg ränta och en stark efterfrågan på fastigheter som investeringsobjekt. De tre senaste åren har de totala transaktionsvolymerna klart överskridit den historiska genomsnittsvolymen som ligger på cirka 110 miljarder kronor per år. År 2016 blev ett rekordår med en transaktionsvolym på 208 mdr kronor. Även om den höga siffran till viss del förklaras av Castellums köp av Norrporten för 26 mdr kronor var det ett exceptionellt aktivt transaktionsår. Under 2017 nådde transaktionsvolymen inte lika högt utan stannade vid 157 mdr kronor, vilket är den näst högsta transaktionsvolymen som uppmätts i Sverige.

Under det första halvåret i år uppgår transaktionsvolymen till 64 mdr kronor. Det kan jämföras med 96 respektive 87 mdr kr under det första halvåret 2016 och 2017. Även fast transaktionsvolymen har sjunkit under 2018 ligger det över genomsnittet för de senaste 10-åren.

I slutet av augusti 2018, efter en osedvanligt intensiv transaktionsmånad, uppgår den totala omsättningen för året till 82 mdr kr. Generellt har investerarnas efterfrågan under början av året dock hållits tillbaka något på grund av oro för högre räntor och regelförändringar. Transaktionsaktiviteten bedöms dock främst bromsas av en brist på attraktiva fastigheter till salu. De som äger corefastigheter vill inte sälja eftersom de inte har så många andra investeringsalternativ att välja mellan. Man behåller då hellre sina fastigheter, vilket gör marknaden trögrörlig.

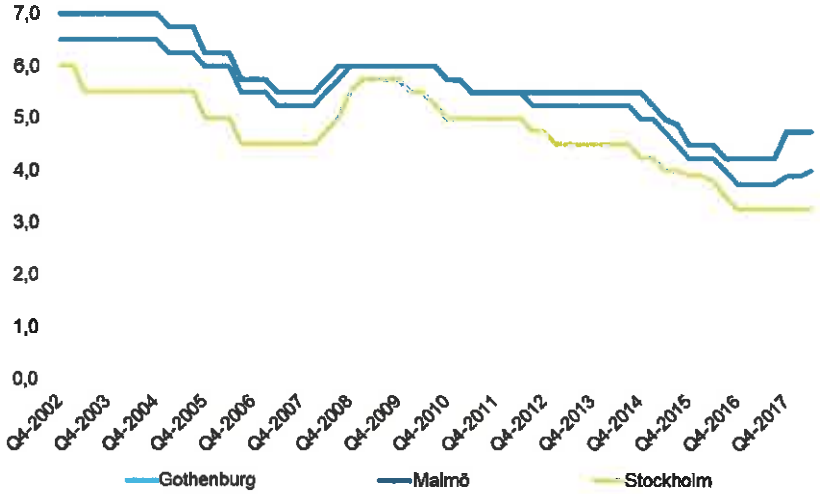
Bostäder följt av kontor var de största segmenten under första halvåret med 37 % respektive 29 % av transaktionsvolymen. **Handelsfastigheter** var det tredje största transaktionssegmentet med 12 % av totalvolymen följt av industrifastig-heter (9 %). Generellt sett är efterfrågan starkast på moderna, högkvalitativa fastigheter på starka marknader, så kallade core-fastigheter.

Svenska investerare dominerar fortfarande på marknaden och stod för cirka 79 % av förvärvsvolymen under första halvåret. På säljsidan var motsvarande andel 91 %.

Direktavkastningskraven har varit i en sjunkande trend under flera års tid och har för vissa segment nu nått rekordlåga nivåer så som för kontor, bostäder och samhällsfastigheter. **Avkastningskraven för högkvalitativa handelsfastigheter** (prime retail yield) har dock planat ut och i vissa marknader börjat stiga. I de

absolut bästa butiksfastigheterna bedöms direktavkastningskraven uppgå till ca 3,5 % i Stockholm, 4,0 % i Göteborg och 4,75 % i Malmö, se graf för nedan för utveckling av avkastningskraven under senare år.

Avkastningskrav handelsfastigheter (Prime net retail yields), %



Källa: Cushman & Wakefield

Exempel på köp

Under det senaste året finns några affärer i och runt Stockholm som är av intresse.

Grosvenor Europe förvärvade **Lidingö Centrum** från Rockspring under april månad 2018. Rockspring har ägt Lidingö Centrum sedan sommaren 2013. Lidingö Centrum har en total uthyrbar yta om ca 19 900 m² med ca 45 hyresgäster varav Coop, Systembolaget, H&M, Dressmann och Lindex utgör ankarhyresgäster. Lidingö Centrum inrymmer även kontor, ett gym, en polisstation, en vårdcentral och bibliotek. Centrumet var i princip fullt uthyrt vid förvärvstillfället. Ingen köpeskilling har kommunicerats för affären. C&W bedömer köpeskillingen till runt 850 mkr eller ca 42 000 kr/m². Den initiala avkastningen bedöms till runt 4,5 % och den normaliserade avkastningen bedöms till runt 4,75 %.

Artmax förvärvade fastigheten **Åkermyntan** 9 under april månad 2018. Fastigheten är belägen i **Hässelby** i Stockholm kommun och säljare var Citycon. Fastigheten inrymmer ett mindre köpcentrum men en uthyrningsbar yta om ca 9 400 m². De största hyresgästerna är ICA, Lidl och Stockholms kommun som hyr ca 50 % av den uthyrningsbara ytan. Ingen köpeskilling har kommunicerats för affären. C&W bedömer den initiala och normaliserade avkastningen till mellan 4,75-5,25%.

I slutet av 2017 kommunicerades att Atrium Ljungberg sålde handelsplatsen **Port 73** i **Haninge** (Söderby Huvudgård 2:43). Köpare av anläggningen var CBRE Global Investors och kommunicerad köpeskilling uppgår till 977 miljoner kronor eller ca 26 800 kr/m². Port 73 omfattar idag totalt cirka 36 400 m² uthyrbar yta innehållande volymhandel samt en galleria med ett fyrtiotal butiker, restauranger och service och är i princip fullt uthyrd. De tre största hyresgästerna är Coop, Willys och Jula som står för ca 48 % av den uthyrbara ytan. C&W bedömer den initiala avkastningen till under 4,5 % och den normaliserade avkastningen till mellan 4,75 - 5,0%.

6. Värdepåverkan för Tyresö Centrum pga lägre omsättning hänförlig till minskad parkering

Bedömd omsättnings-minskning

Skandia Fastigheter har låtit Ove Krafft Konsult AB ta fram en analys om hur den förändrade parkeringssituationen påverkar omsättningen inom Tyresö Centrum, se bilaga 1. När det gäller omsättningsförändring utgår föreliggande värdering helt från slutsatserna i analysen av Ove Krafft Konsult AB. Någon egen bedömning på denna punkt har inte gjorts.

Sammanfattningsvis menar Ove Krafft Konsult AB att "den totala omsättnings-förlusten till följd av borttagna p-platser sannolikt kommer att bli 65 till 75 MSEK".

Analysen baserar sig på omsättningssiffror som inkluderar moms. I värderings-sammanhang är det omsättningen exklusive moms som är av intresse. Enligt uppgifter från uppdragsgivaren uppgick den totala omsättningen exklusive moms till 843 MSEK under år 2017. Efter jämförelse med den totala omsättning som Ove Krafft Konsult AB använt i sina beräkningar **kan bedömningen av omsättnings-förlusten exklusive moms uppskattas till mellan 54 och 62 MSEK**.

Bedömd hyres-ändring till följd av omsättnings-ändring

Vid halvårsskiftet 2018 utgick omsättningstillägg för fem hyresgäster. Övriga saknade omsättningsklausul eller hade en högre GMH än omsättningshyra. Som framhållits under avsnitt 4 kommer dock hyran, med viss fördröjning, påverkas även för dessa hyresgäster om omsättningen ändras. Nuvarande relation mellan utgående hyra (inkl omsättningstillägg) och nuvarande omsättning bedöms spegla den långsiktiga effekten på hyresintäkterna av en ändrad omsättning.

Information finns om den totala omsättningen för perioden 2017-10 till 2018-09. Den totala hyresintäkten från butiker och restauranger finns tillgänglig för 2018-01-01 och 2018-07-01. Medelvärdet av dessa två siffror kan anses spegla situationen 2018-04-01, dvs mittidpunkten för den för den period som omsättnings-siffrorna avser. Vid beräkningarna har hyra inklusive indextillägg och omsättnings-tillägg använts. Övriga tillägg har inte beaktats. Däremot har avdrag gjorts för utgående hyresrabatter.

Beräkningarna enligt ovan visar på att hyrorna för de aktuella lokalerna uppgick **till** lite drygt 6,0 % omsättningen.

De hyresavtal som ingår i denna beräkning är en mix av avtal som nyligen är omförhandlade och sådana avtal som har löpt under en kortare eller längre tid. Procentsatsen bedöms därmed spegla en normalsituation över tid. Procentsatsen ovan speglar en ögonblicksbild och bedöms därmed fånga upp den eftersläpning som uppstår vad gäller hyresändringar till följd av omsättningsförändringar över tid.

Slutsatsen är att de långsiktiga **hyresintäkterna på totalnivå kan bedömas komma att ändras med ca 6,0 % av en omsättningsändring**.

Bedömd hyres-minskning vid färre p-platser

Effekten av en reducering av antalet p-platser bedöms enligt ovan uppgå till mellan 54 och 62 MSEK. **I genomsnitt minskning bedöms omsättningsminskningen uppgå till 58 MSEK.**

Dem genomsnittliga effekten på sikt av den bedömda omsättningsminskningen på hyresintäkterna bedöms netto uppgå till **3,5 MSEK** (6 % av 58 MSEK).

Bedömd värde-minskning till följd av förväntad hyresminskning

Marknadens direktavkastningskrav för handelsanläggningar av aktuellt slag och i aktuellt läge bedöms uppgå till mellan 4,5 och 5,0 %, se avsnitt 5. Lidingö Centrum bedöms vara det jämförelseobjekt som vad gäller innehållet bedöms vara mest jämförbart med Tyresö Centrum. C

Cushman & Wakefield bedömer **direktavkastningskravet för Tyresö Centrum till 4,7 % vid aktuell värdetidpunkt.**

Den bedömda minskningen av hyresintäkterna med 3,5 MSEK enligt ovan leder till en motsvarande minskning av driftnettot. Detta förutsatt att kostnaderna för drift, underhåll och administration m m inte bedöms inte påverkas annat än marginellt av omsättningsminskningen.

En driftnettominskning med 3,5 MSEK och ett direktavkastningskrav om 4,7 % ger en värdeminskning om **ca 74,5 MSEK** (3,5 MSEK genom 0,047).

Som framgår av sista stycket under avsnitt 3 kan det utöver den direkta effekten av omsättningsminskningen uppstå extra kostnader för hyresgästanpassningar m m till följd av en förväntad ökning av omsättningen av hyresgäster. Vidare är den bedömda omsättningsminskningen så pass stor att den kan påverka fastighetens attraktivitet på marknaden.

Om vi antar att **omsättningen av hyresgäster ökar** med i genomsnitt 50 m² per år till följd av den minskade omsättningen för butiker m m. Vid en genomsnittlig anpassningskostnad om 2 000 kr/m² leder detta till en årlig kostnadsökning om 100 000 kr per år. Värdeeffekten av en sådan kostnadsökning kan uppskattas till ca **2,1 MSEK** (100 kSEK genom 0,047).

I samband med värdering av fastigheterna har det totala driftnettot vid värdetidpunkten bedömts till mellan 56 och 57 MSEK. En minskning med 3,5 MSEK motsvarar en nedgång av driftnettot med ca 6 %. Detta i kombination av en ökad osäkerhet om fastighetens framtida produktionsförmåga som kan förväntas uppstå på grund av minskningen av parkeringskapaciteten kan leda till att marknadens aktörer ökar sina avkastningskrav. **Om avkastningskraven ökar till 4,75 %** reduceras värdet med **ca 86 MSEK** jämfört med 74,5 MSEK ovan.

Efter en sammanvägning av ovanstående effekter bedöms **bortfallet av 143 parkeringsplatser medföra en värdeminskning till 75 MSEK.**

7. Slutlig bedömning

Som en följd av pågående detaljplanearbete bedöms 143 parkeringsplatser som främst används som kundparkering vid Tyresö Centrum komma att tas bort. Som en följd av detta bedömer Ove Krafft Konsult AB att omsättningen för butiker och restauranger m m komma att minska med mellan 65 och 75 MSEK. Efter justering för att moms ingår i dessa siffror bedöms genomsnittet av dessa båda nivåer uppgå till 58 MSEK exklusive moms. Detta bedöms i sin tur reducera hyresintäkterna för fastighetsägarna med 3,5 MSEK i 2018 års prisläge. Den bedömda minskningen av hyresintäkterna motsvarar en bedömd minskning av driftnettot för de tre centrumfastigheterna Forellen 17 och 22 samt Bollmora 2:585. Det finns även en risk av kostnaderna för hyresgästanpassningar m m kommer att öka något till följd av en förväntad ökning av omsättningen av hyresgäster. Till detta kommer även allmänna osäkerheter om fastighetens framtida avkastningsförmåga som kan medföra en mindre ökning av avkastningskraven.

Efter en total sammanvägning bedöms **värdet av fastigheterna Forellen 17 och 22 samt Bollmora 2:585 i Tyresö minska med 75 000 000 kronor** till följd av minskningen av parkeringskapaciteten med 143 platser vid värdetidpunkten april 2018..

Stockholm 2018-11-05
Cushman & Wakefield Sweden AB

Arne Strand
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Sven Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Ove Krafft Konsult AB

Fastigheten Forellen – Tyresö Centrum

En analys av förändrad parkeringssituation

Oktober 2018

1 Om uppdraget

1.1 Författaren

Ove Krafft är verksam vid Företagsekonomiska institutionen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet sedan 1968.

Undervisning och forskning framför allt inom handel och logistik.

Doktorsavhandling: *Trafiksaneringarnas inverka på detaljhandeln* (1980).

Konsult inom handel och centrumplanering sedan början av 1970-talet. Uppdragsgivare har varit kommuner, handelsföretag, fastighetsägare, länsstyrelser, Boverket etc. De aktuella projekten har genomförts i Sverige från Boden och Luleå i norr till Karlskrona och Karlshamn i söder. Ett antal projekt har även genomförts i Norge, Finland och Tyskland.

Konsultverksamheten har bedrivits i olika företags regi:

K-konsult – nordplan

Nordplan AB

ZÖK AB

Ove Krafft Konsult AB

1.2 Uppdraget

Ove Krafft Konsult AB har fått i uppdrag av Skandia Fastigheter genom Projektchef Andreas Flyborg att analysera konsekvenserna av förändringar i den yttre miljön vid Tyresö Centrum. En ny väg planeras att dras utanför Tyresö Centrum, varvid drygt 100 nyttiga p-platser kan komma att påverkas. Frågan är i vilken utsträckning omsättningen i Tyresö centrum kommer att påverkas av förändringen av antalet p-platser.

Arbetet har genomförts av ekon.dr. Ove Krafft och fil.kand. Susanne Krafft.

2 Allmänt om värdet av p-platser för ett centrum

P-platser är mycket viktiga för handeln eftersom kunder, som kommer med bil handlar för betydligt större belopp än kunder, som åker kollektivt, går eller cyklar. I Sverige handlar bilkunden för 2,5 – 3 gånger så stort belopp som övriga kunder. Siffrorna bekräftas bl.a. av undersökningar genomförda under flera år i Göteborgs innerstad. Att bilkunden handlar för större belopp beror i första hand på att bilkunden har möjlighet att ta med sig varor i en helt annan omfattning (vikt, storlek etc.) än en kund, som åker kollektivt, cyklar eller går.

3 Underlag till utlåtandet

Fastighetsägaren Skandia Fastigheter har lämnat uppgifterna om Tyresö Centrum.

Tyresö Centrum har i första hand den egna kommunen som upptagningsområde. Området hade år 2017 47 110 invånare. År 2025 förväntas motsvarande siffra var 55 247 personer. År 2030 beräknas underlaget ha stigit till 61 177 personer. Centret befinner sig i en mycket expansiv marknad.

Tyresö Centrum som har som mål att kunna ge kunderna möjligheter till "Vardagens alla ärenden och helgens önskemål".

Det finns tre stora dagligvarubutiker I Tyresö centrum. I Centret finns också 7 mindre dagligvarubutiker, 16 restauranger och caféer, 37 sällanköpsvarubutiker samt 9 serviceverksamheter.

4 Parkeringsbehovet i Tyresö Centrum

Olika verksamheter kräver olika antal p-platser. Detta beror bl.a. på att kunder, som handlar tunga och/eller skrymmande varor har större behov av att kunna transportera sina inhandlade varor med hjälp av bil. Stora volymer varor handlas varje år. Ett riktvärde, som används är att en familj bestående av 4 personer varje år transporterar hem c:a 4 ton varor från butiker till hemmet. Detta understryker omfattningen av transportarbetet från butik till bostad.

En dokumentation inom detta område är bl.a. "Parkeringslexikon – en handbok för arkitekter ,ingenjörer och planerare". Där anges t.ex. riktvärden för parkeringsberhov för olika typer av verksamheter.

Olika typer av verksamheter i ett centrum har olika behov av p-platser för sina kunder. Detta beror i första hand på den typ av varor man säljer. Störst p-behov har dagligvaruhandeln, som främst säljer tunga och/eller skrymmande varor. Minst p-behov i relation till verksamhetsytorna har restauranger och caféer.

Beräkningarna baseras på uppgifter från fastighetsägaren om verksamheterna i Tyresö Centrum.

För dagligvaror (livsmedel, kemisk tekniska produkter, tobak och tidningar, blommor samt Systembolagets sortiment). Gäller normalt ett parkeringsbehov på 40 - 60 p-platser per 1000 kvadratmeter verksamhetsyta. I denna rapport har använts siffran 50 p-platser per 1000 kvm dagligvaruhandelsyta. Motsvarande siffra för sällanköpsvaruhandel (beklädnadsvaror, fritidsvaror samt varor till hemmet) är 20 -25 p-platser per 1000 kvm. Vi har använt 20 p-platser per 1000 kvm verksamhetsyta i våra beräkningar. Övrig service behöver också 20 p-platser per 1000 kvm verksamhetsyta, medan siffran för restaurang och café är 10.

Utöver ovan nämnda behov krävs c:a 300 p-platser för personer verksamma i butiker och på kontor i eller i anslutning till Tyresö Centrum.

Nedan följer en beräkning av p-behovet för verksamheterna i Tyresö Centrum.

Den totala ytan för dagligvaror i centret är 6 353 kvm. Detta innebär ett behov av c:a 320 p-platser.

Den totala ytan för sällanköpsvaror är 8 977 kvm. Detta innebär ett behov av c:a 225 p-platser.

Den totala ytan för övrig service är 1 230 kvm. Detta innebär ett behov av c:a 25 p-platser.

Den totala ytan för restaurang/café är 2 181 kvm. Detta innebär ett behov av drygt 20 p-platser.

Det totala behovet av p-platser för kunder till verksamheterna i Tyresö Centrum uppgår till c:a 590 p-platser.

Till detta kommer behov av c:a 300 p-platser för de anställda i verksamheterna i Tyresö Centrum.

Vid en totalbedömning av dagens p-situation i anslutning till Tyresö Centrum förefaller antalet p-platser vara tillräckligt för ett fungerande centrum.

5 Redogörelse för befintliga p-platser i anslutning till Tyresö Centrum

Det finns drygt 650 p-platser med 3 timmars parkering med p-skiva. I anslutning till centret finns även c:a 50 avgiftsbelagda p-platser

Följande p-platser finns idag tillgängliga för besökare till Tyresö Centrum (uppgifter från Skandia Fastigheter):

P-hus	158 p-platser	p-skiva
Garage	251 p-platser	p-skiva
Kvarter 1	199 p-platser	p-skiva
Kvarter 2	50 p-platser	
Kvarter 3	33 p-platser	
Bollmora Torg	31 p-platser	avgift
Kyrkogränd	23 p-platser	avgift

Totalt finns 658 p-platser utan avgift för besökare och 54 p-platser med avgift för besökare. Det finns även ett antal förhyrda p-platser i området.

6 Redogörelse för innebörden av minskning av antalet p-platser

6.1 Omsättningsvärde

Olika p-platser har olika "omsättningsvärde" dvs. det belopp, som de parkerande på den aktuella p-platsen spenderar i centret.

Några exempel på värden är:

Centrum av Örnsköldsvik c:a 1980 – en p-plats var värd 40 000 SEK i omsättning per år för butikerna i närheten enligt beräkningar utförda av K-konsult Nordplan på uppdrag av Örnsköldsviks kommun.

Enligt kandidatuppsats i marknadsföring vid Handelshögskolan i Göteborg i mitten av 1980-talet var en p-plats *i utkanten* av Göteborgs City värd över 2 miljoner SEK per år i omsättning för verksamheterna i närheten. Siffrorna erhölls genom intervjuer med de parkerande på respektive p-plats. De tillfrågades om hur mycket de handlat för i Göteborgs centrum då de kom tillbaka till den aktuella p-platsen.

6.2 P-platsens läge

Då man bedömer tillgängliga p-platsers värde är det viktigt att notera att p-platser i däck och p-platser med avgift är "mindre värda" ur besökarens perspektiv än välbelägna markparkeringsplatser. En p-plats i garage motsvarar c:a 75% av en välbelägen p-plats i markplanet. Avståndet från p-platsen till verksamheternas entréer har också betydelse i detta sammanhang. Erfarenheten från ett stort antal centrum- och handelsprojekt visar att värdet på, ur kundens synvinkel, sämre belägna p-platser är avsevärt lägre. Siffran 75% är en försiktig bedömning av "det lägre värdet" för exempelvis garageplatser. Det är viktigt att understryka att det är besökarens *upplevelse av avstånd* och tillgänglighet, som är avgörande för hur väl p-platser fungerar.

6.3 Bedömning av omsättningsbortfallet

Till följd av ombyggnad av tillfarter mm kommer ett antal välbelägna p-platser att tas bort. Detta kommer att medföra en omsättningsminskning för centrets verksamheter.

P-platserna i anslutning till Tyresö Centrum svarar i genomsnitt för en omsättning på c:a 1 miljon SEK per p-plats och år.

Av karta från Nyréns Arkitektkontor framgår följande:

På p-yta benämnd kvarter 1 kommer 91 p-platser att försvinna. Dessa p-platser är belägna i bästa läge för Tyresö Centrum och har ett omsättningsvärde på 100-110 miljoner SEK. All denna omsättning kommer inte att överflyttas till alternativa inköpsställen (e-handel och andra centra i regionen), men en förlust i omsättning på 50 – 60 miljoner SEK för Tyresö Centrum är sannolik. Ett stort antal studier av centra i Sverige visar att man förlorar minst c:a 50% av den borttagna p-platsens omsättning i de fall då man har betydande konkurrens, vilket ju är fallet för Tyresö Centrum.

På p-ytan benämnd kvarter 2 kommer 42 p-platser att försvinna. Dessa p-platser är inte lika attraktiva som de ovan diskuterade p-platserna på kvarter 1 och motsvara en omsättning på c:a 30 miljoner SEK. Den totala förlusten av omsättning för Tyresö Centrum från dessa p-platser torde uppgå till c:a 10 miljoner SEK.

På p-ytan benämnd kvarter 3 kommer 10 p-platser att försvinna. Dessa p-platser har ungefär samma värde för handeln som p-platserna på kvarter 2. De motsvarar en omsättning på c:a 10 miljoner SEK. Den totala förlusten av omsättning för Tyresö centrum från dessa p-platser torde uppgå till 3 – 5 miljoner SEK.

Detta innebär att den totala omsättningsförlusten till följd av borttagna p-platser sannolikt kommer att bli 65 – 75 miljoner SEK.

Bedömningen av omsättningsbortfallet vid borttagande av p-platser vid Tyresö Centrum har gjorts mycket försiktigt. Dessutom utgår vi erfarenhetsmässigt från att hela omsättningen för den borttagna p-platsen inte försvinner från verksamheterna i Tyresö Centrum. Vi räknar med att c:a 50% kommer att stanna kvar eftersom man kan välja andra tider med bättre p-tillgänglighet eller man kan välja andra transportmedel. En avsevärd del av omsättningen (50%) kommer emellertid att försvinna till andra centra (konkurrensen i regionen är stark) eller till e-handel.

Denna beräkning bygger på dagens omsättning i Tyresö Centrum. Med tanke på att marknaden i närområdet bedöms komma att öka kraftigt, är minskningen av antalet p-platser betydligt mera kritisk. Den ökande marknaden till följd av befolkningsökningen kommer sannolikt inte komma att gynna Tyresö Centrum på ett optimalt sätt. Många kunder kommer att välja andra inköpsställen.

7 Slutsats

Ombyggnaden av vägsystemet i anslutning till Tyresö Centrum kommer att påverka parkeringssituationen på ett sådant sätt att verksamheterna i centret sannolikt kommer att förlora i storleksordningen 65 – 75 miljoner SEK i omsättning, jämfört med dagens situation, till följd av att värdefulla p-platser tas bort.

Ett ökande underlag för handel och service i området kommer att leda till ett ökat p-behov i framtiden. Det kan då bli svårt för Tyresö Centrum att kunna ta vara på den marknadstillväxt, som förväntas under kommande år, eftersom man då kommer att ha ett underskott på p-platser. Speciellt med tanke på att ytterligare p-platser i bra läge kan förväntas försvinna i nästa etapp av utvecklingsarbetet.

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 Värderarsed, 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 fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, 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 fastighetsägarens 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. Samtliga 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 förutsätts 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 förutsätts 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.

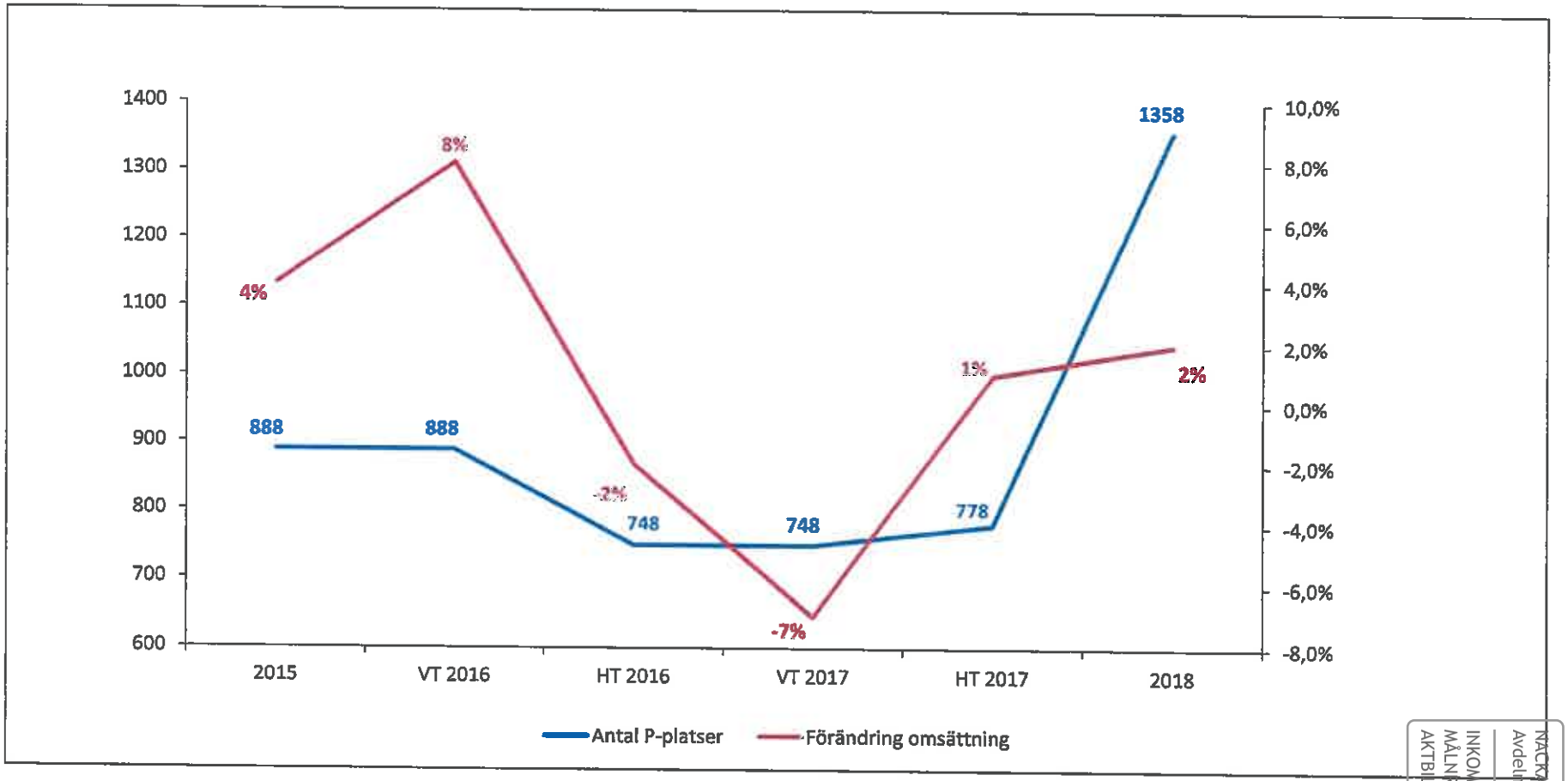
7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet 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.

Omsättningspåverkan i relation till antal P-platser i Mörby Centrum

Statistik framtagen av Mörby Centrums centrumledning

	2015	VT 2016	HT 2016	VT 2017	HT 2017	2018
Antal P-platser	888	888	748	748	778	1358
Förändring omsättning	4%	8%	-2%	-7%	1%	2%



NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4
INKOM: 2018-11-12
MÅLNR: F 5651-18
AKTBIL: 8

Bilaga C