Dnr 2019/948 - 3

§ 137 Beslut om förvärv av fastigheten Brädgården 4

INLEDNING
Sala kommun har som vision att växa till 25 000 invånare till 2024. För att uppnå detta upprättades ett bostadsförsörjningsprogram och som en del av det en målbild för utveckling av Norrmalm som ett pendlingsnära boende.
För att möjliggöra stadsomvandlingen av området genomför Plan-och utvecklingsenheten strategiska förvärv av fastigheter på Norrmalm för att på så sätt kunna kontrollera den framtida utvecklingen.

Beredning
Bilaga KS 2019/130/1, missiv – beslut om förvärv av fastigheten Brädgården 4
Bilaga KS 2019/130/2, värdeutlåtande – Forum Fastighetsekonomi AB

Yrkanden
Anders Wigelsbo (C) yrkar
att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar
att teckna avtal om framtida förvärv av fastigheten Brädgården 4, samt
att kommunstyrelsens ordförande får teckna avtal.

BESLUT

Kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att teckna avtal om framtida förvärv av fastigheten Brädgården 4, samt
att kommunstyrelsens ordförande får teckna avtal.

Utdrag
kommunfullmäktige

SALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2019 -06- 19
Diarienr 2019/948 | Aktbilaga 1

MISSIV – BESLUT OM FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN BRÄDGÅRDEN 4

Framtida förvärv av fastigheten Brädgården 4 på Norrmalm i Sala.

BAKGRUND

Sala kommun har som vision att växa till 25 000 innevånare till vårt 400års jubileum 2024. För att uppnå detta upprättades ett bostadsförsörjningsprogram och som en del av det målbild för utveckling av Norrmalm som ett pendlingsnära boende.

Planprogram dnr 2018/1301 för Norrmalm antogs i kommunstyrelsens ledningsutskott 2019-03-20.

För att möjliggöra stadsomvandlingen av området genomför Plan-och utvecklingsenheten strategiska förvärv av fastigheter på Norrmalm och på så sätt kunna kontrollera den framtida utvecklingen.

KÖPEKONTRAKTETS SYFTE

Syftet med utformningen av köpekontraktet av fastigheten Brädgården 4 är att nuvarande fastighetsägare förbinder sig att sälja fastigheten till Sala kommun till nuvarande värdering med tillträde 2022-01-03.

FÖRSLAG TILL BESLUT

att *godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande fastigheten Brädgården 4.*

Kjell-Ove Jacobsson

Plan- och utvecklingschef

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Box 304
733 25 Sala

Besöksadress: Stora Torget 1
Växel: 0224-74 70 00
Fax: 0224-188 50
kommun.info@sala.se
www.sala.se

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2019 -06- 19
Diarienr 2019/948
Aktbilaga

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Brädgården 4

Sala kommun

2018-11-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

FORUM

UPPDRAG

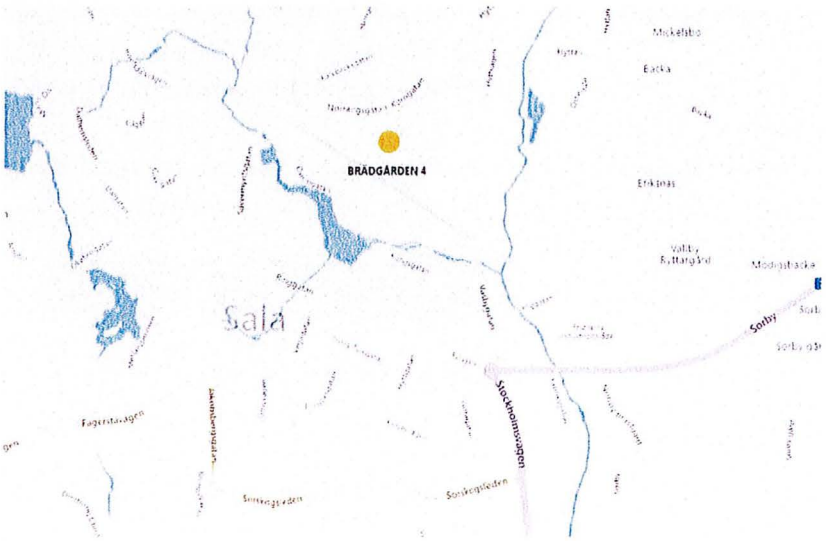
Uppdragsgivare	Fastighetsbolaget Mamre AB genom Per Höglund.
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
Värderingsobjekt	Brädgården 4 i Sala kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är november 2018.
Förutsättningar	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". I värdebedömningen antas nytt hyresavtal med Infranord AB börjat löpa. Hyresavtalet antas avse 710 kvm och löpa till 2021-06-30 med en årshyra om 905 280 kr/år. I hyresavtalet ingår även parkeringsplatser och utvändiga uppställningsytor samt skärmtak. Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
Underlag	- Besiktning av värderingsobjektet 2018-11-05 av undertecknad tillsammans med Per Höglund. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Lokalhyreskontrakt. - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Fastighetsbolaget Mamre AB (org.nr 559045-3097).

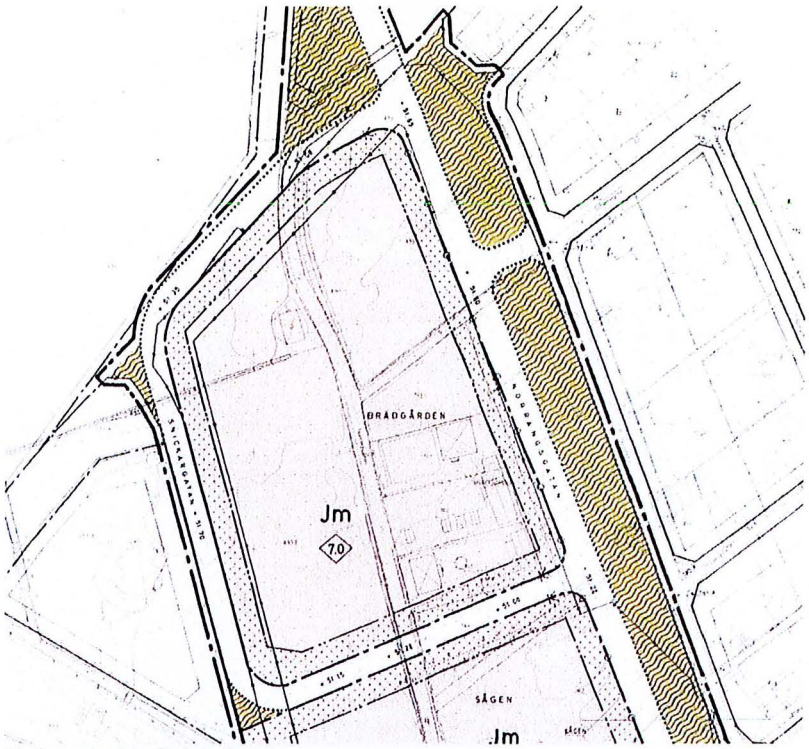
Fastighetstyp Industrifastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Norrmalm i norra delen av Sala tätort. Gatuadressen är Snickargatan 8 i Sala. Närområgivningen utgörs av industrier samt av bostäder. Kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1974-12-30. Planen anger småindustriändamål.



Utdrag ur detaljplanekarta

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m²	%	enheter
Fritid	335	29	1
Industri	835	71	2
Summa	1 169	100	3

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontrakten. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 4 998 kvm. Den obebyggda delen av tomten utgörs av asfalterade parkerings-, kör- och upplagsytor.

FORUM

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en industribyggnad i en respektive mindre del två våningar. Byggnaden är uppförd 1988. Ombyggnader och hyresgästanpassningar av lokalerna skedde 2005 respektive 2016.

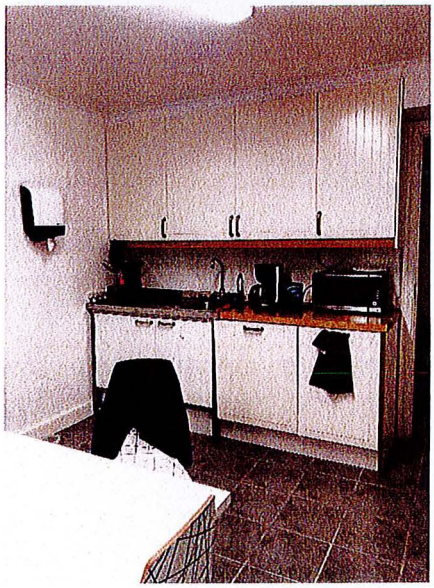
Byggnaden är grundlagd på pålad platta på mark. Stommen utgörs av stål. Fasaderna är klädda med träpanel respektive tegel, plåt och puts. Fönstren är av isolerglastyp. Taket är täckt med plåt respektive papp.

Uppvärmningen sker med luft-vattenpump via vattenaerotemprar respektive elaerotemprar. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Byggnaden inrymmer verkstadslokaler med tillhörande kontor och personallokaler samt i mindre del lokaler som nyttjas som replokaler. Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. OVK-besiktningen är godkänd.

FORUM

Större delen av lokalerna har för ändamålet god standard. Golven i verkstadsdelarna är belagda med betong. Personallokaler och kontor är till stor del renoverade under de senaste åren. Personallokaler finns till respektive hyresgäst i form av lunchrum med modern köksutrustning och omklädningsrum med dusch. Planlösningen är god med öppna ytor och takhöjden verkstadsdelen är sex meter. Lokalerna nås via portar i markplan. Lokalerna är förhållandevis allmängiltiga. Underhållsskicket är gott.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m²	Uthyrd Area m²	Aktuell hyra Totalt kr/m²	Aktuell hyra Totalt kr	Marknadshyra Totalt kr/m²	Marknadshyra Totalt kr
Fritid	335	335	666	222 889	666	222 889
Industri	835	835	1 236	1 031 220	932	778 036
Genomsnitt / Summa	1 169	1 169	1 073	1 254 109	856	1 000 925

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	2	28
> 1 - <= 3 år	1	72
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	3	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande. Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Långsiktig
Fritid	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Industri	0,5	0,8	2,9	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	0,4	1,6	3,3	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

FORUM

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och föregående års faktiska utfall. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
			Admin.	Media	Övr.	
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Fritid	251	84	20	111	60	60
Industri	251	210	20	111	60	60
Genomsnitt/Summa	251	294	20	111	60	60

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Industri	399	1 342	1 741	9
Summa	399	1 342	1 741	9

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 425 (Industrienhet, trävaruindustri). Värdeår är 1988.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m²	kr
Aktuell hyra	1 068	1 249 010
Drift & underhåll	-251	-293 818
Fastighetsskatt	-7	-8 705
Driftnetto år 1 (helår)	810	946 487
Driftnetto, normaliserat	555	648 356

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

FORUM

VÄRDERING

Metodtillämpning

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

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Sveriges ekonomi är stark och har under de senaste åren haft en hög BNP-tillväxt och sjunkande arbetslöshet som medfört att sysselsättningsgraden nu är historiskt hög. Inflationen är nära två procentsmålet, men för att inflationen ska ligga kvar där har Riksbanken bedömt att penningpolitiken behöver vara fortsatt expansiv. Med anledning av detta beslutade Riksbanken i september att låta reporäntan vara oförändrad på -0,5 %. Riksbanken räknar med att höja reporäntan kring årsskiftet 2018/2019.

Den globala konjunkturen är gynnsam men tilltagande handelsrestriktioner mellan USA och Kina har medfört att osäkerheten ökat under de senaste månaderna. Det relativt dämpade inflationstrycket medför att penningpolitiken i omvärlden är fortsatt expansiv.

Under 2018 har statsobligationer med längre löptider sjunkit och utlåningsräntorna har varit relativt oförändrade. Den svenska börsen har utvecklats positivt under hösten och fastighetsaktierna har haft en liknande utveckling.

Under de senaste åren har tillväxten till stor del drivits av bostadsinvesteringarna men som kommit att utvecklas mot ett överutbud och sjunkande lägenhetspriser – i första hand i de större städerna. Riksbanken bedömer att konjunkturen fortsätter att vara stark 2018 och 2019, men att tillväxten kommer att mattas något. Effekten på BNP motverkas delvis av starkare efterfrågan från omvärlden.

De största riskerna på marknaden just nu är dels de strukturella problem som finns på bostadsmarknaden och med de risker det innebär för den ekonomiska utvecklingen, samt hur den globala ekonomin påverkas om handelsrestriktionerna trappas upp och sprider sig till andra länder.

Fastighetsmarknaden

Omsättningen på fastighetsmarknaden har sjunkit och fram till oktober uppgick transaktionsvolymen enligt Datscha till ca 113 miljarder kr, vilket är lägre än motsvarande period 2016 och 2017. Bostäder, industri och kontor utgör de största segmenten. Den växande e-handeln har medfört att intresset för logistikfastigheter växt medan renodlade handelsfastigheter har tappat i attraktivitet.

Finansieringsvillkoren är goda och snitträntan för de börsnoterade fastighetsbolagen är historiskt låga. Enligt en undersökning av Catella har dock bankerna fått under hösten en något mer pessimistisk syn på kreditmarknaden medan fastighetsbolagen är fortsatt positiva.

De börsnoterade fastighetsbolagen har varit aktiva på marknaden vilka gynnats av en stark utveckling på aktiemarknaden i kombination med låga räntor. Det finns även ett stort utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden och bl.a. har Allianz, Barings och Union Investment köpt kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. De svenska institutionerna viktar om i portföljerna och har sålt av flera kontors- och handelsfastigheter under året.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. En viss utplaning av avkastningskraven kan emellertid nu skönjas. För de mer sekundära delmarknaderna och för udda objekt med högre risknivåer finns tecken på att avkastningskraven stiger.

Med låga avkastningskrav, stark hyrestillväxt och lågt ränteläge har också riskerna på fastighetsmarknaden ökat. Sedan hösten 2017 har bostadsmarknaden kännetecknats av osäkerhet vilket påverkat nyproduktionen. Flera planerade bostadsprojekt i Stockholmsregionen har dragits tillbaka eller gjorts om. Även kommuner som haft en stor nyproduktion har planerade projekt gjorts om till hyresrätter istället för bostadsrätter.

KPI steg med närmare 1,7 % oktober 2017 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Hyresmarknaden

Kontorshyresnivåerna utvecklas positivt och då särskilt för moderna, yteffektiva, bra belägna och "gröna" kontorslokaler. Detta gäller i synnerhet i storstadsområdena och i regionstäderna där topphyresnivåerna gradvis skjuts uppåt. Det är också framförallt där det byggts moderna kontorshus under de senaste åren. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Butikshyrorna runt om i landet har under en tid haft en svag eller negativ hyresutveckling. Det som dock kan tala för en kommande uppgång är att handelns försäljningsvolymer ökar, främst inom sällanköpsvaruhandeln. Samtidigt befinner sig e-handeln i en stark tillväxtfas där omsättningen på nätet fortsätter att öka vilket skulle kunna ha motsatt effekt på hyresutvecklingen för butikslokaler.

Hyresnivåerna för moderna logistiklokaler samt för industrilokaler har utvecklats positivt. Ökningarna har varit starkast i storstadsområdena.

Sala

Sala kommun hade vid halvårsskiftet 22 725 invånare. Folkmängden i kommunen har förhållandevis konstant legat mellan 20 000 – 22 000 invånare sedan 1950-talet. De senaste tre åren har folkmängden i kommunen ökat med 3 %. Ungefär 60 % av kommuninvånarna bor i Sala tätort.

De största arbetsgivarna i Sala förutom kommun och landsting är kriminalvården (Salbergaanstalten) och Metso Minerals. Den öppna arbetslösheten i kommunen var i september 3,2 % att jämföra med 3,9 % för hela Västmanlands län och 3,8 % för hela landet. Arbetslösheten i kommunen har minskat med 0,6 procentenheter i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Industrilokaler i Sala finns främst i industriområdet Fridhem samt i området kring värderingsobjektet Nybo och Mamre och i viss utsträckning kring Stockholmsvägen. Sammanlagt finns i Sala tätort ett sjuttiotal fastigheter taxerade som bebyggda industrifastigheter. Dessa har en sammanlagd taxerad area om 130 000 kvm industrilokaler. Merparten av fastigheterna ägs av mindre fastighetsbolag eller egenanvändare.

Hyresnivåerna för industrilokaler i Sala tätort ligger i huvudsak i intervallet 450 – 800 kr/kvm (exkl värme och fastighetsskatt), där de högre nivåerna avser nyare lokaler.

FORUM

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts de senaste tre åren inom Sala tätort.

Fastighet	Huvudsaklig användning	LOA m²	Datum	Köpeskilling Tkr	Köpeskilling kr/kvm	Dir.avk Nedre	Köpare
Kristina 4:262	Lokaler	140	2018-07	2 200	15 714		Hallbyggarna Sala Fastigheter AB
Fabriken 7	Industri	448	2018-04	3 500	7 813		Rödje Fastigheter AB
Gärdet 6	Bilprovning	611	2018-02	3 830	6 268	7,50	NP3
Gärdet 9	Industri	450	2017-12	3 750	8 333		Maskinservice Sala Aktiebolag
Gärdet 12	Trävaruindustri	1 840	2017-07	8 900	4 836		Gruvtornet Fastigheter Ab
Fabriken 5	Industri	634	2016-12	3 650	5 757	8,50	Kraftur Holding Ab
Fabriken 1	Kontor	380	2016-04	2 450	6 447	9,00	Noblis Fastigheter AB
Östanå 6	Lokaler	420	2015-08	2 500	5 952		Sala Sotningsdistrikt AB

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 4 800 och 15 700 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 7 och 9 %.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

De aktuella hyrorna bedöms delvis vara förhållandevis höga. Merparten av lokalhyresgästerna är att betrakta som förhållandevis säkra. Vakansgraden kan förväntas vara fortsatt låg.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är lokalt fastighetsbolag eller en s.k. egenanvändare. Sammantaget bedöms värderingsobjektet vara förhållandevis attraktivt på marknaden. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7 – 8 %.

FORUM

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,50 %
- *Fritid*	7,50 %
- *Industri*	7,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,65 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: 10 år (2019-01-01 - 2028-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Nyckeltal

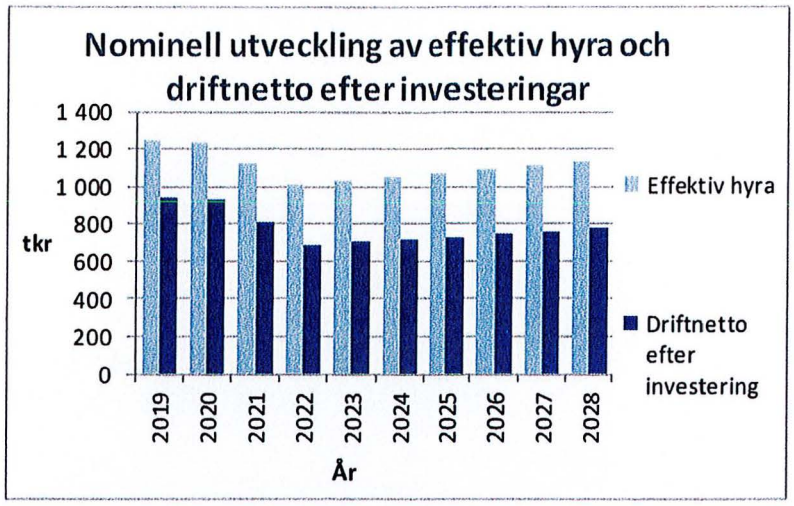
Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	9 500 000	kr
- Nuvärde av restvärde	4 195 776	kr
- Nuvärde av driftnetton	5 296 929	kr
Direktavkastning, år 1	9,96	%
Direktavkastning vid kalkylslut	7,50	%
Värde kr/m²	8 125	kr/m²
Värde/taxeringsvärde	5,46	

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

FORUM

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 128	12
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 416	-15
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-221	-2
Inflation	%-enheter	1	889	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-994	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	1 301	14

FORUM

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Brädgården 4 i Sala kommun** bedöms vid värdetidpunkten november 2018 till:

Nio miljoner femhundratusen kronor
[9 500 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Västerås 2018-11-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Victoria Tatti
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;
1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

FORUM

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt november 2018 (kalkylstart 2019-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	5 297
Nuvärde av restvärde (tkr)	4 196
SUMMA (tkr)	9 493
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	**9 500**

Kassaflöde

	ÅR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2019										
Hyror, lokaler	1 073	1 254	1 261	1 163	1 062	1 083	1 105	1 127	1 150	1 173	1 196
Vakans/hyresrisk, lokaler	-4	-5	-20	-39	-53	-54	-55	-56	-57	-59	-60
Effektiv hyra	**1 068**	**1 249**	**1 241**	**1 124**	**1 009**	**1 029**	**1 050**	**1 071**	**1 092**	**1 114**	**1 136**
Drift & Löpande underhåll	-191	-224	-228	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-262	-267
Periodiskt underhåll	-60	-70	-72	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84
Fastighetsskatt etc	-7	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10
Kostnader	**-259**	**-303**	**-308**	**-314**	**-321**	**-327**	**-333**	**-341**	**-347**	**-354**	**-361**
Driftnetto	**810**	**946**	**933**	**810**	**689**	**703**	**717**	**730**	**745**	**760**	**775**

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	952	Restvärde kalkylslut (tkr)	10 549
Norm. driftnetto, helår (tkr)	648		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,65		
Kalkylränta restvärde (%)	9,65	Marknadsvärde kr/m²	8 125
Direktavkastning, initial, %	10,02	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	5,46
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,50		

FORUM

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Total area	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
		m²		kr	kr/m²	index%	kr	kr	kr	kr/m²	kr	kr/m²	Not
ABF Västerås	Fritid	335	19-12-31	222 889	666	100	-	-	222 889	666	222 889	666	-
Samhall AB	Industri	125	19-05-22	125 940	1 011	100	-	-	125 940	1 011	125 940	1 011	-
Infranord AB	Industri	710	21-06-30	905 280	1 275	100	-	-	652 096	918	652 096	918	1
Summor / Genomsnitt		1 169		1 254 109	1 073		-	-	1 000 925	856	1 000 925	856	

Not (enligt numrering i tabellen)
1) I hyran ingår även 15 parkeringsplatser och uppställningsytor

FORUM

038 Allmän+Taxering 2018-10-24

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Sala Brädgården 4	2004-08-11	2016-05-30	2018-10-22

Nyckel:
190114074

UUID:
909a6a76-e26f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt
Sala

Distriktskod
214063

Adress

Adress

Snickargatan 8
733 38 Sala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6644479.8	589698.1	SALA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 998 kvm	4 998 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559045-3097	1/1	2016-05-25	2016-00231845:1
Fastighetsbolaget Mamre AB			
Snickargatan 8 733 38 Sala			

Köp (även transportköp): 2016-05-10
Köpeskilling: 2.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 4.455.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.425.000 SEK	2004-09-28	17913
2	2.030.000 SEK	2010-09-13	20037

FORUM

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten	Förmån	Officialservitut	1981-1133.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya vattenledning inom område a.		
Avlopp	Förmån	Officialservitut	1981-1133.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya avloppsledning inom område a.		
Tele	Förmån	Officialservitut	1981-1133.3
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya teleledning inom område a.		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sågen kv, Mm	1974-12-30	19-SAS-439 1981 K-3323
Stadsplan: Nybo ii	1980-11-28 Genomf. slut: 1992-06-30	19-SAS-676 1981 K-3624

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 1981-P268)

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, trävaruindustri (425)

367878-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2013	1.741.000 SEK	1.342.000 SEK	399.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
559045-3097 Fastighetsbolaget Mamre AB Snickargatan 8 733 38 Sala	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark **043867403.**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
399.000 SEK	1981028	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
4 998 kvm		80 SEK/kvm

FORUM

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden **043869403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
370.000 SEK	146 kvm	Högklassiga
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1988		1988

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden **045032403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
429.000 SEK	250 kvm	Enkel
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
2001		2001

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden **043871403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
54.000 SEK	46 kvm	Enkel
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1988		1988

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden **043870403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
72.000 SEK	77 kvm	Mycket enkel
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1988		1988

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden **043868403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
417.000 SEK	252 kvm	22
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1988		1988

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1998-03-04	1981-762

Avskild mark

Sala Brädgården 5

Ursprung

Sala Brädgården 3

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

FORUM

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, samfällligheter 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.

2017-01-18 Ver 3

FORUM

VÅRA KONTOR

Stockholm
Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg
Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö
Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping
Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping
Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå
Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås
Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund
Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

FORUM

Sala 2018-12-07

Samhällsbyggnadskont.
Jasmina Trokic

Avseende fastigheten Brädgården 4, Norrmalm.

Vi har nu varit i kontakt med auktoriserad fastighetsvärderare, Victoria Tatti, Forum fastighetsekonomi AB gällande fastigheten Brädgården 4 i Sala kommun.

Den värdering som utförts har schablonmässigt belyst kostnader för drift etc till ett belopp om ***293 818:-/år*** se sid 8(15), driftnetto.

Av vårt egna underlag som avser totala kostnader ***för 2017-01-01 – 2017-12-31*** är beloppet inkl fastighetsskatt ***112 991:-/år.*** OBS ! att delar är uppvärmd genom vedeldning.

Under våren 2019 konverteras den del som uppvärms med vedeldning till pump luft/vatten, utförare BGE AB. Tillägg för driftkostnad beräknas till ca ***40 000:-/***år ytterligare

Totalt *152 991:-*

Det schablonmässiga beloppet om totalt ***293 818:- + 8 705:-*** (fastighetsskatt) blir ***302 523:-/***år att ställas mot det faktiska efter konvertering till luft/vatten om ***152 991:-/***år ger ett missvisande fördyrande belopp om ***149 532:-/år.***

Värderarens omdöme om objektet, sid 12(15) bedöms vara förhållandevis attraktivt på marknaden, försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Vi har haft kontakt med lokala mäklare som gör samma bedömning vad gäller omdöme om fastigheten gällande försäljningstid samt hur objektet är attraktivt på marknaden samt sedan tidigare även med intressenter av förvaltningsobjekt med god avkastning.

Med anledning av de kostnader som man upptagit i värdeutlåtandet får man ett lägre värde än vad de lokala mäklarna samt vi själva bedömer vara rimligt vid en försäljning av fastigheten.

De totala intäkterna på fastigheten är som framgår i värdeutlåtandet 1 249 010:-/år
enl faktiska driftkostnader efter konvertering 152 991:- gör ett driftnetto om ***1 096 019:-/år***

Vid en avkastningränta om 7,5 % ger det ett försäljningsvärde om 14 613 000:-
Vid en avkastningränta om 8 % ger det ett försäljningsvärde om 13 700 000:-

Det är endast marknaden som sätter det "rätta" värdet.

Vår samlade bedömning av ovan nämnda information gör det endast intressant att sälja fastigheten till ett belopp som inte underskrider 13 000 000:-.

Bifogar kopior på faktisk kostnad

1 fastighetsförsäkring

2 VA Sala kommun

3 Elkostnad, SHE

Övrigt

Fastighetsskatt 8 705:-
Beräknad kostn för konvertering från ved 40 000:-

TOTALT 152 991:-

Vi ser fram emot att höra ifrån Er.

Med vänlig hälsning

Per Höglund, 070-650 80 61

Fastighetsbolaget Mamre AB
Snickargatan 8
733 38 Sala