Dnr 2020/1121 - 8

§ 152 Strategisk förvärv av fastigheten Brädgården 3 på Norrmalm i Sala

INLEDNING

Plan-och utvecklingsenheten har enligt verksamhetsplan för åren 2019-2021 för avsikt att genomföra strategiska markförvärv på Norrmalm för att kunna ha rådighet över området och beredskap för att uppfylla behovet för framtida bostadsförsörjning i Sala kommun.
4 stycken värderingar av fastigheten Brädgården 3 har utförts.
Plan-och utvecklingsenheten anhåller om att förvärva fastigheten Brädgården 3, till ett pris av 7 200 000 kronor enligt värdeutlåtande utfört av Mäklarhuset i Sala AB.

Beredning

Bilaga KS 2020/137/1, missiv från Samhällsbyggnadskontoret
Bilaga KS 2020/137/2, köpeavtal
Bilaga KS 2020/137/3, värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB
Bilaga KS 2020/137/4, värdeutlåtande Mäklarhuset i Sala AB
Bilaga KS 2020/137/5, värdeutlåtande Widerlöv & Co
Bilaga KS 2020/137/6, värderingsutlåtande Croisette Valuation & Analysis AB

Markingenjör Björn Danneby och verksamhetscontroller Mathias Goldkuhl föredrar ärendet.

Yrkanden

Anders Wigelsbo (C) yrkar
att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar
att godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande fastigheten Brädgården 3, i enlighet med Bilaga KS 2020/137/2, för snarast tillträde.

BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande fastigheten Brädgården 3, i enlighet med Bilaga KS 2020/137/2, för snarast tillträde.

Socialdemokraterna återkommer till kommunstyrelsen.

Utdrag
Kommunstyrelsen
Exp 201001

Bilaga KS 2020/137/1

SALA KOMMUN

2020-09-22
MISSIV
DIARIENUMMER: 2020/1121

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1121 Aktbilaga 6

MISSIV

Strategiskt förvärv av fastigheten Sala Brädgården 3 på Norrmalm i Sala

BAKGRUND

Plan- och utvecklingsenheten har enligt verksamhetsplan för åren 2019-2021 för avsikt att genomföra strategiska markförvärv på Norrmalm för att kunna ha rådighet över området och beredskap för att uppfylla behovet för framtida bostadsförsörjning i Sala kommun.

4st värderingar av fastigheten Brädgården 3 har utförts:

Forum Fastighetsekonomi AB (kassaflödes värdering) 4 600 000kr

Mäklarhuset i Sala 7 200 000kr

Widerlöv & Co 7 300 000kr

Croisette Real Estate Partner 7 500 000kr

Utifrån tidigare utförda köp samt tecknat avtal med fastighetsägaren till Brädgården 4 bedömer plan-och utvecklingsenheten att rätt pris för Brädgården 3 är 7 200 000kr.

Som ett led i stadsomvandlingen av Norrmalm anhåller Plan- och utvecklingsenheten om att förvärva fastigheten Sala Brädgården 3 till ett pris av 7 200 000kr (sjumiljonertvåhundratusen) enligt värdeutlåtande utfört av Mäklarhuset i Sala AB.

Säljaren av fastigheten Sala Brädgården 3, Lars Eriksson friskriver sig från eventuella framtida marksaneringskostnader, därmed övertar Sala kommun ansvar för dessa.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen beslutar
att godkänna förslaget och uppdra till Plan- och utvecklingsenheten att teckna köpekontrakt gällande fastigheten Brädgården 3 för snarast tillträde.

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

Bilaga KS 2020/137/2

SALA KOMMUN

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -08- 19
Diarienr 2020/1121 Aktbilaga 2

KÖPEAVTAL

nedan benämnt "detta avtal".

Parter;

Säljare
Lars Eriksson
personnummer 481029-6931
Schweringatan 18
733 38 Sala,
nedan kallad Säljaren

och

Köpare
Sala kommun genom dess kommunstyrelse
org.nr 212000-2098
Box 304
733 25 Sala,
nedan kallad Köparen

1. Köpeobjektet

Fastigheten Brädgården 3 i Sala kommun nedan kallad Köpeobjektet.

2. Överlåtelse och köpeskilling

Säljaren överlåter och försäljer Köpeobjektet till Köparen mot en köpeskilling om 7 200 000 (sjumiljonertvåhundratusen) kronor.

Sedan köpeskillingen kvitterats på detta avtal ska det gälla som köpebrev, varför särskilt sådant inte kommer att utfärdas.

Om lantmäterimyndigheten enligt punkt 8 i detta avtal beslutar att inte godkänna fastighetsregleringen av Köpeobjektet till av Köparen ägd fastighet, kan detta avtal kommit att blivit äldre än tre månader. Enligt 20 kap. 2 § Jordabalken gäller att lagfart ska sökas inom tre månader efter det att den handling som förvärvet grundas på (fångeshandlingen) upprättades. För att säkerställa att Köparen i ett sådant fall kan söka lagfart på Köpeobjektet förbinder sig Säljaren att underteckna och signera nytt avtal med i sak oförändrade villkor jämfört med detta avtal eller tilläggsavtal till detta avtal.

3. Tillträde

Köparen tillträder Köpeobjektet när villkoren enligt punkt 11 i detta avtal uppfyllts och Köparen till Säljaren betalat hela köpeskillingen enligt villkoren i punkt 2 i detta avtal. Äganderätten övergår vid tillträdet.

I samband med tillträdet ska Säljaren till Köparen överlämna handlingar som krävs för Köparens lagfart. Säljaren ska samtidigt även överlämna nycklar samt de fastighetshandlingar Säljaren innehar såsom gällande tomtkarta, ritningar eller andra handlingar vilka är av betydelse för Köparen som ägare av Köpeobjektet, samt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret och eventuella pantbrev.

4. Skick

Köpeobjektet överlåts i befintligt skick och av Köparen godkänt skick. Köparen har före detta avtals tecknande genom egen besiktning beretts tillfälle att förvissa sig om skicket på Köpeobjektet.

Med anledning av ovanstående avstår Köparen, med undantag för vad som särskilt följer av detta avtal, från alla anspråk på ersättning för eventuella fel och brister i Köpeobjektet.

5. Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning som innefattar Köpeobjektet har gjorts av Geosigma AB 2018-01-12. Köparen ansvarar för och bekostar marksanering genom schaktning och avlämning av jordmassor på extern mottagningsanläggning (deponi) vid behov. I annat fall schaktas jordmassor till Köparens egen tipp beroende på kontaminationsgrad efter markundersökning.

6. Friskrivning markföroreningar m.m.

Köparen köper Köpeobjektet i befintligt skick. Köparen tar på sig ansvaret för framtida sanerings- och miljömässiga åtgärder i enlighet med gällande miljölagstiftningar.

Köparen godtar att Säljaren friskriver sig ifrån:

- ansvar för markföroreningar och saneringsåtgärder enligt Jordabalken och Miljöbalken,
- att markföroreningarna ska anses som ett fel enligt Jordabalken,
- ansvar för alla påföljder som kan åläggas denne för markföroreningarna såsom tidigare ägare och/eller verksamhetsutövare,
- utgifter för saneringsrelaterade åtgärder.

7. Penninginteckningar, nyttjanderätter m.m.

Säljaren garanterar att Köpeobjektet på tillträdesdagen ej är intecknad till högre belopp än 0 kr och ej heller besväras av servitut eller nyttjanderätter utöver vad som anges i detta avtal och bilagda utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister, bilaga 1.

8. Lagfart och lånerelaterade kostnader m.m.

Då Köparen avser att genom lantmäteriförrättning med åtgärden fastighetsreglering överföra Köpeobjektet till annan av Köparen ägd fastighet äger enbart Köparen rätt att ansöka om lagfart för förvärvet.

Lantmäteriförrättning, stämpelskatt och kostnader för inskrivning och lagfart med anledning av överlåtelsen ska betalas av Köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av Köparen.

9. Avkastning m.m.

Utgifter för Köpeobjektet, som belöper på tiden före tillträdesdagen, ska betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande fördelning gäller inkomster av Köpeobjektet. Parterna skickar faktura på de verkliga beloppen utan vare sig påslag, debitering för arbetstid eller några andra tillägg.

10. Mervärdesskatt

Säljaren är frivilligt registrerad till mervärdesskatt för uthyrning av Köpeobjektet. Det finns dock inga pågående hyreskontrakt på Köpeobjektet. Säljaren åtar sig att säkerställa att skattskyldigheten inte ska övergå till Köparen.

11. Villkor

Avtalet är giltigt under förutsättning att:

- Alla sidor utom den sida som skrivs under i detta avtal har signerats i nedre högra hörnet av både Säljaren och Köparen.

Vid avtalets ogiltighet förfaller detta avtal till alla delar utan ersättnings- och skadeståndsanspråk från någon av parterna. Erlagd köpeskilling ska dock återbetalas till Köparen i det fall köpeskilling erlagts.

12. Tillägg, ändringar

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för Parterna rörande överlåtelsen av Köpeobjektet har intagits i detta avtal. Utöver detta avtal har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter lämnats eller gjorts i samband med

överlåtelsen. Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande avtalas skriftligt och undertecknas av Parterna.

13. Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol.

14. Övrigt

I övrigt gäller vad som i fjärde (4) kapitlet Jordabalken eller annars i lag stadgas om köp av fast egendom.

15. Bilagor

Bilaga 1: Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister
Bilaga 2: Energideklaration

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett exemplar kommer att överlämnas till Lantmäteriet i samband med ansökan om lantmäteriförrättning.

Då tillträde skett och köpeskillingen är betald kvitteras den härmed.

Sala	Sala
Säljare	För **Sala kommun**
.....	.....
Lars Eriksson	

Säljarens namnteckning(ar) **bevittnas**:

Vivan Hedlund
.....
Namnteckning

Vivan Hedlund
.....
Namnförtydligande

Lars Dahlberg
.....
Namnteckning

Lars Dahlberg
.....
Namnförtydligande

Bilaga KS 2020/137/3

Sala Kommun
Jasmina Trokic
Planarkitekt
Planering och utveckling

Lars Eriksson
Schweringatan 18
733 38 Sala

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -08- 19
Diarienr 2020/1121 Aktbilaga 3

Hej,

Jag har träffat en värderare som heter Victoria Tatti. Hon har värderat min fastighet Brädgården 3. Den värdering hon gjort är en bit ifrån vad jag blivit erbjuden för fastigheten tidigare. Jag har pratat med några av mina grannar som har samma uppfattning som mig, att värderingarna hon gjort är väldigt låga. Kan hon ha dålig lokalkännedom ?.

Mitt förslag är om ni är intresserad ett pris på 8 miljoner, jag kan även vara intresserad att hyra.

Skickar med den värdering som gjorts.

Lars Eriksson
Sala 2018-12-17

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Brädgården 3

Sala kommun

2018-11-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

FORUM

UPPDRAG

Uppdragsgivare	Lars Eriksson Schweringatan 18 733 38 Sala
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
Värderingsobjekt	Brädgården 3 i Sala kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är november 2018.
Förutsättningar	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". 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 fastighetsägaren. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Lokalhyreskontrakt. - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Brädgården 3 i Sala kommun** bedöms vid värdetidpunkten november 2018 till:

Fyra miljoner sexhundratusen kronor
[4 600 000 kr]

Västerås 2018-11-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Victoria Tatti
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHALLSBYGGARNA

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

FORUM

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt november 2018 (kalkylstart 2018-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	2 029
Nuvärde av restvärde (tkr)	2 609
SUMMA (tkr)	4 638
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	**4 600**

Kassaflöde

		ÅR 2018 del	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2018										
Hyror, bostäder	833	25	153	156	159	162	166	169	172	176	179
Vakans/hyresrisk, bost.	-	-	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4
Hyror, lokaler	523	58	351	361	368	375	383	391	398	406	414
Vakans/hyresrisk, lokaler	-262	-29	-66	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Hyror, mark, garage mm	-	8	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Ers. Fastighetsskatt	-	-	3	5	5	5	5	5	5	5	5
Effektiv hyra	**439**	**62**	**484**	**547**	**558**	**569**	**580**	**591**	**604**	**616**	**628**
Drift & Löpande underhåll	-187	-26	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-184	-188
Periodiskt underhåll	-73	-10	-63	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-74
Fastighetsskatt etc	-11	-2	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-12	-12	-12
Kostnader	**-271**	**-38**	**-234**	**-238**	**-243**	**-247**	**-252**	**-257**	**-263**	**-268**	**-273**
Driftnetto	**168**	**24**	**250**	**309**	**315**	**321**	**328**	**335**	**341**	**348**	**355**

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	142	Restvärde kalkylslut (tkr)	5 549
Norm. driftnetto, helår (tkr)	297		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,63		
Kalkylränta restvärde (%)	8,63	Marknadsvärde kr/m²	5 457
Direktavkastning, initial, %	3,08	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,47
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,52		

Taxeringsenhet

Industrienhet, reparationsverkstad (431)

354631-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2013	1.862.000 SEK	1.303.000 SEK	559.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
481029-6931 Eriksson, Lars Schweringatan 18 733 38 Sala	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark **007647403.**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
559.000 SEK	1981028	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
6 998 kvm		80 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden **042878403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
331.000 SEK	170 kvm	Normala
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1981	1996	1981

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden **007649403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
420.000 SEK	216 kvm	Normala
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1981	1996	1981

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden **007650403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
338.000 SEK	330 kvm	Enkel
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1981	1996	1981

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden **007648403.**

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
214.000 SEK	170 kvm	16
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1981	1996	1981

FORUM

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Sala Kristina S:21, S:22

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
11/578	Bergsmanstomt/er

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägoutbyte G	1903-09-07	19-SAS-223
Beslut om fastighetsindelning	1924-03-22	
Fastighetsreglering Fig 1-4	1981-11-06	19-SAS-701
Fastighetsreglering	1985-07-05	19-SAS-821
Fastighetsreglering Fig.1	1989-04-28	1981-62
Fastighetsreglering	1996-03-15	1981-656
Fastighetsreglering	1999-10-26	1981-858

Avskild mark

Sala Brädgården 4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Sala Stg 748	1981-11-06	
U-Sala Brädgården 3	1988-10-19	19-ARJ-388

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

038 Allmän+Taxering 2018-11-01

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Sala Brädgården 3	2010-02-04	1998-04-07	2018-10-30

Nyckel:
190053232

UUID:
909a6a75-f6ff-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt
Sala

Distriktskod
214063

Adress

Adress

Spångatan 1
733 38 Sala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6644490.5	589757.9	SALA

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 998 kvm	6 998 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
481029-6931	1/1	1993-04-27	3807
Eriksson, Lars			
Schweringatan 18 733 38 Sala			

Exekutiv försäljning: 1993-02-12
Köpeskilling: 1.650.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 3.760.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	1.200.000 SEK		1998-04-07	1938
2	2.560.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1998-04-07	1940

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

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
Bostäder, 2 lgh	Bostäder	180	18-12-31	150 000	833	-	-	-	150 000	833	150 000	833	-
Verkstad, egenanvändare	Verkstad	238	19-12-31	142 800	600	-	-	-	142 800	600	142 800	600	-
Garage (loppis)	Gar./P-hus	105	18-12-31	47 250	450	-	-	-	47 250	450	47 250	450	-
Verkstad - vakant	Verkstad	152	-	-	-	-	-	-	91 200	600	91 200	600	-
Elles redovisningsbyrä	Kontor	30	19-02-28	30 000	1 000	-	-	-	30 000	1 000	30 000	1 000	-
Verkstad vakant	Verkstad	138	-	-	-	-	-	-	82 800	600	82 800	600	-
Summor / Genomsnitt		843		370 050	669		-	-	544 050	645	544 050	645	

FORUM

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 november uppgick transaktionsvolymen enligt Datscha till ca 120 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 en något mer pessimistisk syn på kreditmarknaden genom att kreditmarginalerna minskat. Fastighetsbolagen är dock fortsatt positiva på grund av att de genomsnittliga räntekostnaderna fortsatt att sjunka. Den tidigare mycket aktiva marknaden för företagsobligationer visar dock tecken på inbromsning.

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.

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

Sverige har ett gynnsamt konjunkturläge och arbetsmarknaden är fortsatt stark trots att BNP-tillväxten har dämpats något. 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 oktober 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. I kombination med signaler om att konjunkturen toppat har det medfört breda nedgångar på aktiemarknaden.

Under oktober föll Stockholmsbörsen kraftigt. Nedgången om ca 10 % gör oktobermånaden till den näst sämsta sedan 1980.

Under hösten har statsobligationer med längre löptider stigit något och utlåningsräntorna har varit relativt oförändrade. Kredittillväxten är på en fortsatt hög nivå och skuldkvoten fortsätter att stiga då hushållens skulder ökar i snabbare takt än inkomsterna.

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.

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 %	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 bostadshyrorna bedöms motsvara bruksvärdesnivån. Lokalerna nyttjas av egenanvändare respektive är vakanta. För dessa har marknadsmässiga hyror bedömts.

De vakanta lokalerna bedöms möjliga att hyra ut inom den närmsta framtiden och vakansgraden kan förväntas sjunka och vara fortsatt låg.

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.

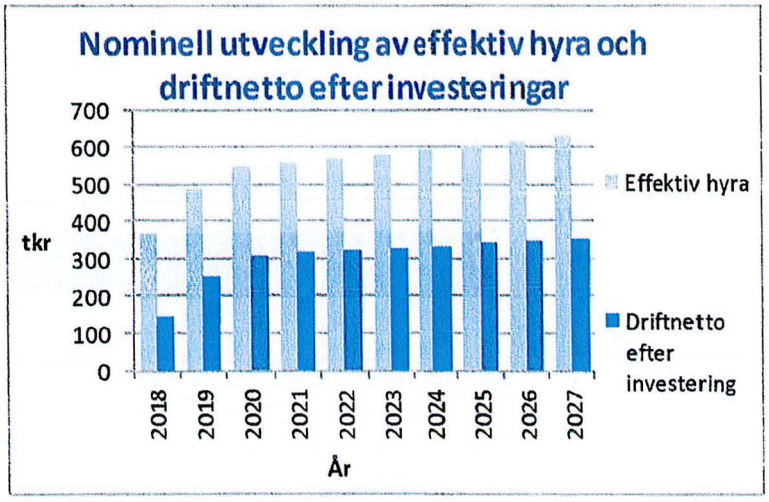
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	4 600 000	kr
- Nuvärde av restvärde	2 609 004	kr
- Nuvärde av driftnetton	2 029 163	kr
Direktavkastning, år 1	3,08	%
Direktavkastning vid kalkylslut	6,52	%
Värde kr/m²	5 457	kr/m²
Värde/taxeringsvärde	2,47	

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

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	511	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-876	-19
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-355	-8
Inflation	%-enheter	1	643	14
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-615	-13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	858	18

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

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag eller en s.k. egenanvändare som nyttjar delar av lokalerna för egen verksamhet. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 6,5 – 8 %.

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

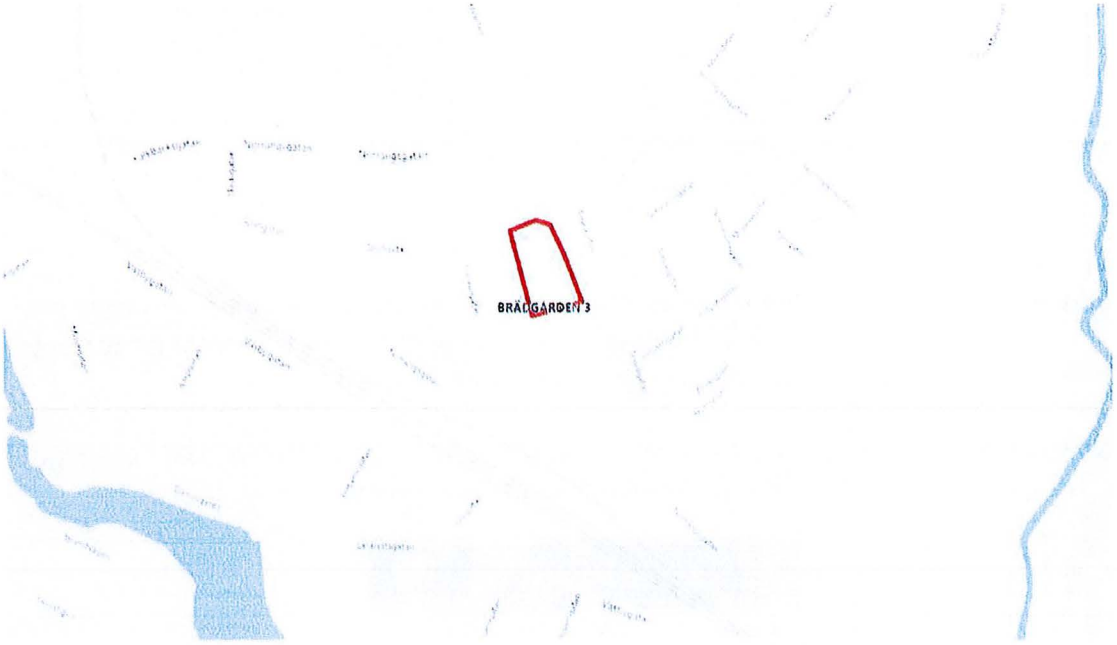
Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,52 %
- Bostäder	5,00 %
- Kontor	7,25 %
- Industri	7,25 %
- Garage	7,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,63 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2018-11-01 - 2027-12-31)	

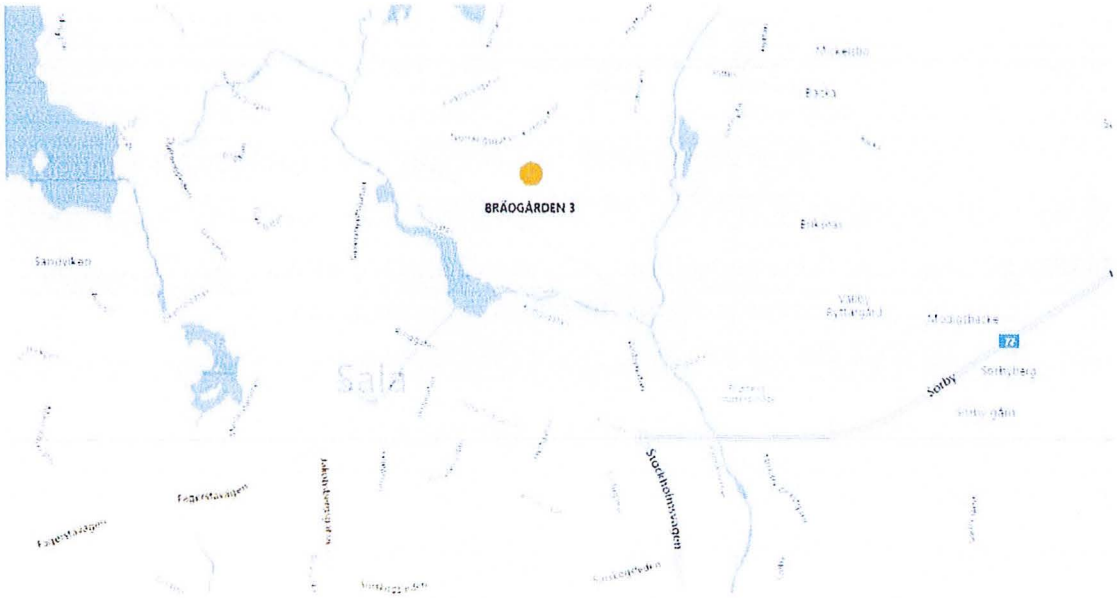
Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning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

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

BESKRIVNING

Lagfaren ägare	Privatperson.
Fastighetstyp	Industrifastighet med två bostadslägenheter.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Norrmalm i Sala. Gatuadressen är Spångatan 1 i Sala. Näromgivningen utgörs av industrier samt av bostäder. Kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd.

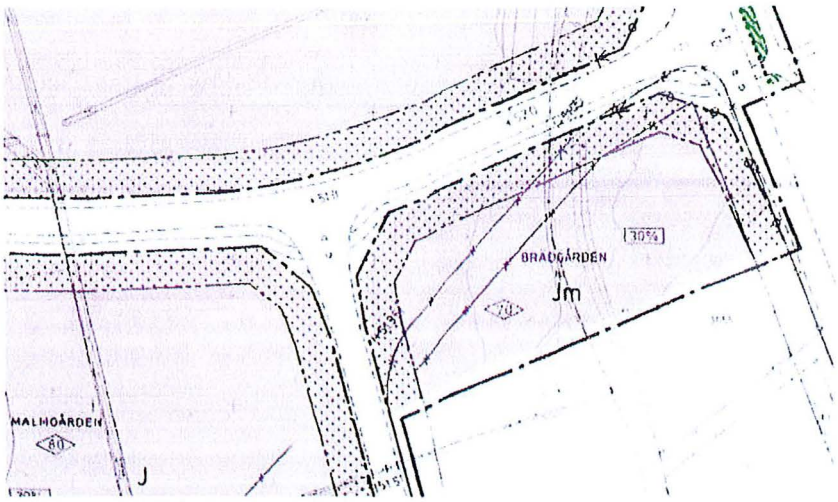




FORUM

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplaner från 1974-12-30 respektive 1980-11-28. Planerna 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
Bostäder	180	21	2
Kontor	30	4	1
Industri	528	63	3
Garage	105	12	1
Summa	843	100	7

Areauppgifterna härrör från uppgifter vid besiktningen. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 6 998 kvm. Den obebyggda delen av tomten utgörs av kör- och upplagsytor.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en byggnad i en våning samt i mindre del två våningar. Byggnaden är uppförd 1980. Tillbyggnad skedde 1994 - 1995.

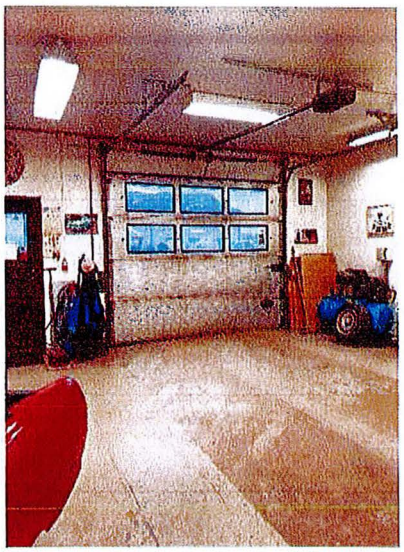
Byggnaden är grundlagd på platta på mark. Stommen utgörs av limträbalkar. Fasaderna är klädda med träpanel. Fönstren är av 3-glastyp. Taket är täckt med plåt.

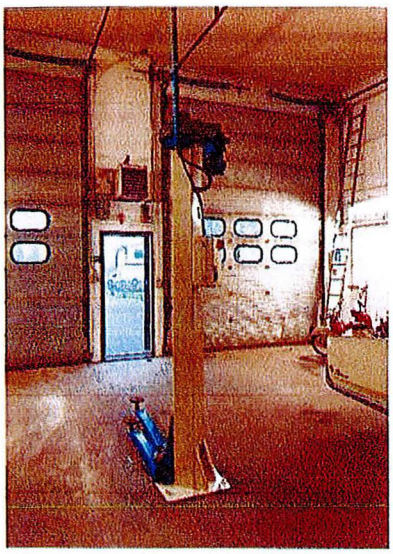
Uppvärmningen sker med direktverkande el via luftvärmepumpar och i bostadslägenheterna via elradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning respektive mekanisk frånluft.

Byggnaden inrymmer verkstadslokaler uppdelade i flera mindre enheter samt två bostadslägenheter. Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern.

Bostadslägenheterna har inte setts vid besiktningen men har enligt uppgift från uppdragsgivaren normalgod standard.

Verkstadslokalerna har huvudsakligen normalgod standard. Golven är belagda med betong, väggarna är målade. Lokalerna är enkla att dela upp i flera enheter och hyra ut till olika hyresgäster. Till lokalerna finns kontor med pentry och omklädningsrum med dusch och bastu. Lokalerna är förhållandevis allmängiltiga. Underhållsskicket är normalgott för åldern.





HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Delar av lokalerna nyttjas av fastighetsägaren och delar av lokalerna är vakanta. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas för dessa lokaler istället bedömda marknadshyror.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra Totalt		Marknads-hyra Totalt		Vakant Area	Vakant m-hyra Totalt	
	m²	m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	m²	kr/m²	kr
Bostäder	180	180	833	150 000	833	150 000	-	-	-
Kontor	30	30	1 000	30 000	1 000	30 000	-	-	-
Industri	528	238	600	142 800	600	142 800	290	608	176 237
Garage	105	105	450	47 250	450	47 250	-	-	-
Genomsnitt / Summa	843	553	669	370 050	669	370 050	290	608	176 237

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

Kontrakts-längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	2	35
> 1 - <= 3 år	1	65
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	3	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	-	-
Kontor	-	-
Industri	55	55
Garage	-	-
Genomsnitt	32	34

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Area	Vakansantagande	
		m²	fr.o.m.	t.o.m.
Verkstad - vakant	Verkstad	152	2018-11-01	2019-04-30
Verkstad vakant	Verkstad	138	2018-11-01	2019-04-30

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)											Lång-siktig
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Bostäder	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kontor	-	4,2	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Industri	55,5	20,3	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Garage	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	32,3	13,0	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

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 Admin.	Övr.	Periodiskt UH
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Bostäder	395	71	20	275	100
Kontor	210	6	20	110	80
Industri	250	132	20	160	70
Garage	90	9	20	30	40
Genomsnitt/Summa	260	219	20	167	73

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 Mark	Byggnad	Totalt	Fastighets-skatt, tkr
Industri	559	1 303	1 862	9
Summa	559	1 303	1 862	9

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 431 (Industrienhet, reparationsverkstad). Värdeår är 1981.

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	439	370 050
Drift & underhåll	-260	-218 850
Fastighetsskatt	-11	-9 310
Driftnetto år 1 (helår)	168	141 890
Driftnetto, normaliserat	352	297 090

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.

Bilaga KS 2020/137/4 2020/1121-4

Mäklarhuset
I Sala AB
Norrbergsgatan 10 Sala 0224/130 60

Värdeutlåtande

VÄRDERINGEN AVSER	Fastigheten Sala Brädgården 3
ADRESS	Spångatan 1, 73338 Sala
OMRÅDE	Mamre

Uppdragsgivare (säljare)	Lars Eriksson, 19481029-6931 Schweringatan 18, 73338 SALA 070-252 65 22 Andel: 1/1
Värdetidpunkt	2019-12-23
Värderingsändamål	Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, d.v.s. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprövning av bank.
Bruksarea	843
Tomt	6 998 m², friköpt.
Taxeringsvärde	2 168 000 kr
Beskrivning	Byggnaden är i ett plan samt en mindre del i två plan, Byggnadsår 1981, utbyggnad 1996. Fristående garage byggd 2014. Regelstomme med träpanelsfasad och plåttak. 3-glasfönster. Uppvärmning med luftvärmepumpar och direktverkande el. Ventilation mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning respektive mekanisk frånluft. 2 st lägenheter total area ca 180 kvm. 1 st kontor total area ca 30 kvm 3 st industrilokaler total area ca 528 kvm 1 st garage total area ca 105 kvm

Mäklarhuset I Sala AB
Norrbergsgatan 10
733 39 Sala
Tel: 0224-130 60

www.maklarhusetisala.se
E-post: info@maklarhusetisala.se

Bedömning

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☒ 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
FASTIGHETENS SKICK	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
ÖVRIGA BYGGNADERS SKICK	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☒ 5
PLANLÖSNING	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
MATERIALSTANDARD	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taxeringsvärdet (K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

SJU MILJONER TVÅHUNDRATUSEN KRONOR 7 200 000 KR

Värdering utförd av

Mäklarhuset i Sala AB

Sala den 23 december 2019

Per Lindgren, reg. fastighetsmäklare

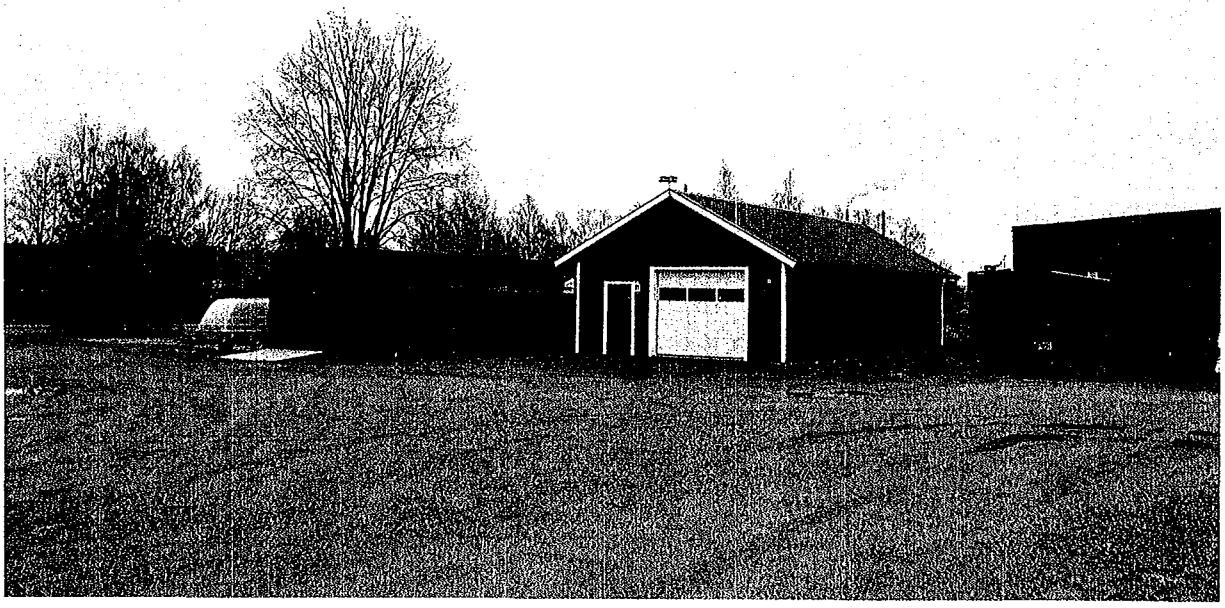
Bilagor

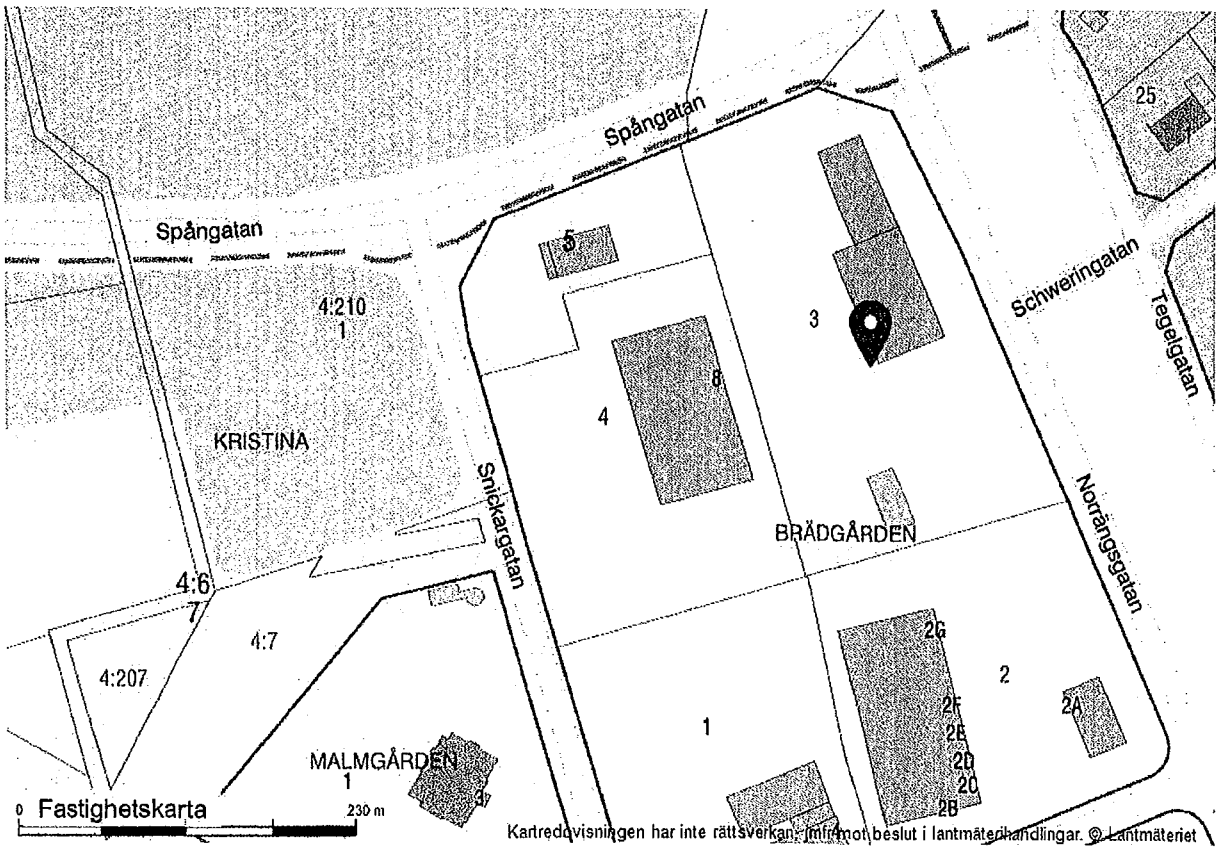
☐ Fastighetsutdrag ☐ Objektsbeskrivning ☒ Kopia tomtkarta
☐ Teknisk beskrivning ☐ Plan-/fasadritning

Mäklarhuset i Sala AB
Norrbergsgatan 10
733 39 Sala
Tel: 0224-130 60

www.maklarhusetisala.se
E-post: info@maklarhusetisala.se

Mäklarhuset
i Sala AB
Norrbergsgatan 10 Sala 0224/130 60





Bilaga KS 2020/137/5

widerlöv&co

Värdeutlåtande

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -08- 19
Diarienr 2020/1121 Aktbilaga 5

VÄRDERINGEN AVSER	Fastigheten Sala Brädgården 3
ADRESS	Spångatan 1, 73338 Sala

Uppdragsgivare (säljare)
Lars Eriksson, 19481029-6931
Schweringatan 18, 73338 SALA
070-252 65 22
Andel: 1/1

Värdetidpunkt
2020-04-08

Värderingsändamål
Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprövning av bank.

Bruksarea
843

Tomt
6 998 m², friköpt.

Taxeringsvärde
2 168 000 kr

Beskrivning
Stor central attraktiv tomtläge i Sala.
Byggnaden består av flera olika delar förutom den stora tomten/grusplanen. En del av byggnaden är enplans kontor och verkstadsdelar samt en mindre del av byggnaden är bostadshus med 2 uthyrningslägenheter om totalt 180kvm med tillhörande parkeringar samt carports.
Byggnaden är uppförd 1981 och utbyggd på senare delen av 90-talet. Stomme av trä med utanpåliggande träpanel. Taket är lätt med plåt samt fönster är tre-glasfönster.
Uppvärmningssystem med lite olika delar. I huvudsak luftvärmepumpar samt direktverkande el med FTX ssytem.

Bedömning
Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
FASTIGHETENS SKICK	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
ÖVRIGA BYGGNADERS SKICK	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
PLANLÖSNING	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
MATERIALSTANDARD	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Övriga upplysningar som kan påverka värdet
Lägenheter 2 st 180kvm totalt.
1 st kontor totalt 30kvm
3 st industrilokaler totalt 528 kvm
1 st garage om totalt 105 kvm

Värderingsmetod
Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Widerlöv & Co Västerås AB
Kopparbergsvägen 8
722 13 Västerås

Telefon: 021-66 555 55
www.widerlov.se
info.vasteras@widerlov.se

Org.nr: 556788-9844

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taxeringsvärdet (K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

SJU MILJONER TREHUNDRATUSEN KRONOR	7 300 000 KR

Värdering utförd av

Widerlöv & Co Västerås AB

Västerås den 8 april 2020

Margaretha Humble, fastighetsmäklare

Bilagor

☒ Fastighetsutdrag ☐ Objektsbeskrivning ☒ Kopia tomtkarta
☐ Teknisk beskrivning ☐ Plan-/fasadritning

Widerlöv & Co Västerås AB
Kopparbergsvägen 8
722 13 Västerås

Telefon: 021-66 555 55
www.widerlov.se
info.vasteras@widerlov.se

Org.nr: 556788-9844

widerlöv&co

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

SALA BRÄDGÅRDEN 3

Aktualitet fastighetsregistret:	2010-02-04	
Objektidentitet:	909a6a75-f6ff-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel (fnr):	190053232	
Län:	**Kommun:**	**Distrikt:**
19, Västmanland	81, SALA	214063, Sala

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET,BOX 894,721 23 VÄSTERÅS Kontor: UL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	**Omregistreringsdatum:**	**Akt:**
U-SALA * STG:748	1981-11-06	
U-SALA * BRÄDGÅRDEN:3	1988-10-19	19-ARJ-388

ADRESS

Adress:	**Postnr:**	**Postort:**	**Kommundel:**
Spångatan 1	733 38	Sala	Sala

LAGFART

Lars Eriksson

Personnummer:	19481029-6931
Adress:	SCHWERINGATAN 18 733 38 SALA
Akt:	93/3807
Inskrivningsdag:	1993-04-27, Andel 1/1
Beslut:	Beviljad
Fång:	Exekutiv försäljning 1993-02-12, Andel 1/1
Akt:	93/3807
	Köpeskilling: 1 650 000 SEK
	Avser hela fastigheten

TAXERING

Industrienhet, reparationsverkstad, typkod 431

Taxeringsår:	2019	**Taxeringsid:**	354631-8
Taxeringsvärde i tkr:	2 168		
Industritillbehör:	Nej		
Tax.enhet avser:			
SALA BRÄDGÅRDEN 3	Hel registerfastighet		

Taxerade ägare

19481029-6931
Eriksson, Lars
SCHWERINGATAN 18
733 38 SALA

Andel:	1/1
Juridisk form:	Fysisk person

Värderingsenheter

Industrimark

Skatteverkets id:	7647403
Tax.värde i tkr:	839
Riktvärdeområde:	1981028
Tomtareal i kvm:	6 998
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	120

Kontor värderad enl. avkastn.metoden

Skatteverkets id:	42878403
Tax.värde i tkr:	337
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, kontorslokal, i kvm:	170
Nybyggnadsår:	1981
Om-/tillbyggnadsår:	1996
Värdeår:	1981
Standardklass:	Normala
Återst. ek. livslängd (<10 år)	Nej

Kontor värderad enl. avkastn.metoden

Skatteverkets id:	7649403
Tax.värde i tkr:	428
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, kontorslokal, i kvm:	216
Nybyggnadsår:	1981
Om-/tillbyggnadsår:	1996
Värdeår:	1981
Standardklass:	Normala
Återst. ek. livslängd (<10 år)	Nej

Lager värderad enl. avkastn.metoden

Skatteverkets id:	7650403
Tax.värde i tkr:	345
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, lagerlokal, i kvm:	330
Nybyggnadsår:	1981
Om-/tillbyggnadsår:	1996
Värdeår:	1981
Standardklass:	Enkla
Återst. ek. livslängd (<10 år)	Nej

Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden

Skatteverkets id:	7648403
Tax.värde i tkr:	219
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, kontorslokal, i kvm:	170
Nybyggnadsår:	1981
Om-/tillbyggnadsår:	1996
Värdeår:	1981
Summa standardpoäng:	16
Återst. ek. livslängd (<10 år)	Nej

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 3 760 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Skriftligt pantbrev:**	Företrädesordning 2
Belopp:	**SEK 1 200 000**	**Belopp:**	**SEK 2 560 000**
Inskrivningsdag:	1998-04-07	**Inskrivningsdag:**	1998-04-07
Akt:	98/1938	**Akt:**	98/1940
Beslut:	Beviljad	**Beslut:**	Beviljad

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet inskrivningsdelen:	2020-03-24	**Senaste ändring för fastigheten:**	1998-04-07

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Mora	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L81/2809, I81/11148E, I81/11148F, I82/1424, I82/10070, I85/538, I89/4600, I89/4601, I90/3228, A89/5772, A91/7997, I82/4737, I92/9004, A92/6184, A93/857, L89/1004, A91/7986, A93/3808, A93/858, A93/3809, I90/3230, I93/5020, I90/1298, I90/1299, I90/1300, I90/1301, I90/1302, I93/5018, I81/11148A, I96/7660, I98/1928, I81/11148B, I96/7661, I98/1929, I81/11148C, I96/7662, I98/1930, I82/1423, I96/7663, I98/1931, I82/10069, I96/7664, I98/1932, I85/537, I96/7665, I98/1933, I90/3229A, I96/7666, I93/5017, I98/1934, I90/3229B, I93/5019, I93/5017, I98/1935, I90/3231, I90/3232, I98/1936, I90/13293, I90/13294, I98/1937, I98/1939, Ö05/2902

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Ägoutbyte	1903-09-07	19-SAS-223	Beslut om fastighetsindelning	1924-03-22	
Fastighetsreglering	1999-10-26	1981-858	Fastighetsreglering	1989-04-28	1981-62
Fastighetsreglering	1981-11-06	19-SAS-701	Fastighetsreglering	1996-03-15	1981-656
Fastighetsreglering	1985-07-05	19-SAS-821			

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
6 998 kvm	6 998 kvm	0 kvm
0,70 ha	0,70 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6644490,53	589757,96	6645699,89	1544775,24

TIDIGARE ÄGARE

MAMRE ÅKERI AB

Namn på lagfart:	SCANDINAVIAN GALVANIZING SCAN-GALV AB
Adress:	SPÅNG 1 733 38 SALA
Akt:	89/1004
Inskrivningsdag:	1989-01-23
Beslut:	Beviljad
Fång:	Köp 1988-10-01, Andel 1/1
Akt:	89/1004
	Köpeskilling: 914 000 SEK
	Avser hela fastigheten
Överlåten andel:	1/1

AB BACTRA

Namn på lagfart:	MAMRE ÅKERI AB
Adress:	HÖGBERGSG 44 118 26 STOCKHOLM
Akt:	81/2809
Inskrivningsdag:	
Beslut:	Beviljad
Fång:	Köp 1981-12-02, Andel 1/1
Akt:	81/2809
Överlåten andel:	1/1

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

SÅGEN KV, MM

Stadsplan

Akt:	19-SAS-439
Status:	Beslut
Beslutsdatum:	1974-12-30
Senaste ändring:	-
Mynd. aktbet.:	K-3323
Berörd kommun:	Sala

NYBO II

Stadsplan

Akt:	19-SAS-676
Status:	Beslut
Beslutsdatum:	1980-11-28
Senaste ändring:	2010-08-31
Anmärkning:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 1981-P268)
Mynd. aktbet.:	K-3624
Berörd kommun:	Sala

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

SALA KRISTINA S:21

SALA KRISTINA S:22

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

SKATTETAL

11/578 Bergsmanstomter

AVSKILD FASTIGHET

SALA BRÄDGÅRDEN 4

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Bilaga KS 2020/137/6

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2020 -09- 22
Diarienr 2020/1121
Aktbilaga 7

VÄRDERING AVSEENDE FASTIGHETEN

BRÄDGÅRDEN 3

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten **BRÄDGÅRDEN 3** som är en industrifastighet bebyggd med verkstadsbyggnad samt två lägenheter .
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid försäljningsförhandling.
UPPDRAGSGIVARE	Lars Eriksson Schweringatan 18 733 38 Sala
VÄRDETIDPUNKT	September 2020
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
BESIKTNING	Besiktning utfördes 2020-09-02 av Nils Wilander. Lars Eriksson närvarade som representant för uppdragsgivaren.
VÄRDERINGS-UNDERLAG	Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren: • Hyresintäkter • Hyresdebiteringslista • Inhämtade tekniska uppgifter värderingsbesiktning I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
MILJÖBELASTNING	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

Läge

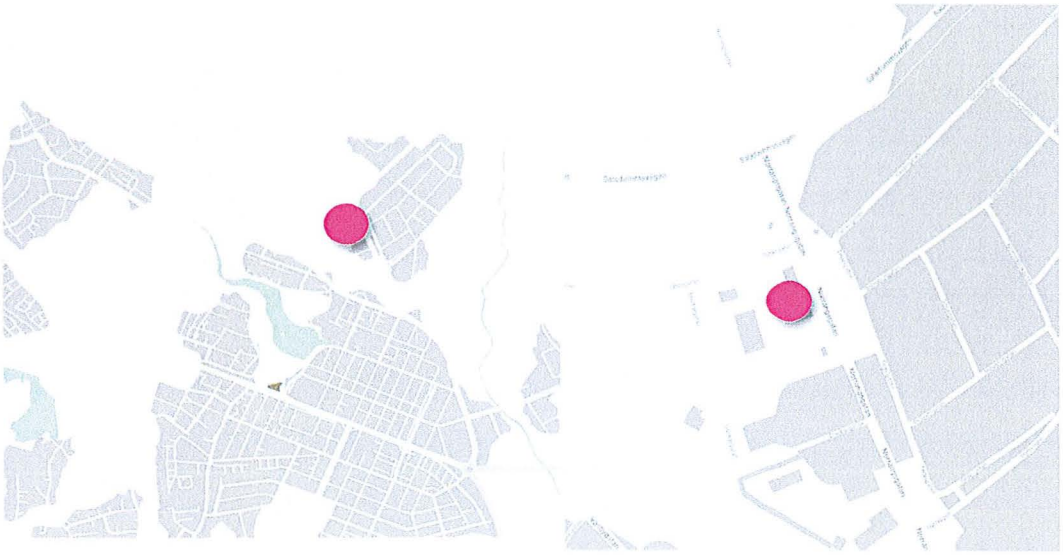
Värderingsobjektet är beläget i centralt industriområde inom Sala kommun.

Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med ca 500 m till järnvägsstation och buss med hållplats intill värderingsobjektet på cirka 100 meters avstånd. Till påfart till länsvägar 56,70 och 72 är det ca 1 km.

Närområdet utgörs av mindre industrifastigheter och på andra sidan genomfartsleden Norrängsgatan finns ett bostadsområde.

Enligt Sala kommuns stadsplanering avses det befintliga industriområdet omvandlas till bostadsområde.

Fastighet Brädgården 3	
Kommun	Sala
Adress	Spångatan 1 733 38 Sala
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Lars Eriksson
Tomtareal	6 998 kvm
Taxeringsuppgifter	2019
Typkod	431 Industrienhet, reparationsverkstad
Byggnad	1 329 000 SEK
Mark	839 000 SEK
Värdeår	1981



Tomt

Hörntomt gränsande mot allmänväg på två sidor och industrifastigheter på två sidor.

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 6 998 kvadratmeter. Framför verkstadsbyggnaden är markytan asfalterad, framför lägenheten finns en mindre inhägnad gräsyta i övrigt består markytan av hårdgjorda och avgrusade markytor med plats för markupplag.

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-nät.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan) Nybo II, antagen 1980-11-28. Planbestämmelser anger industriändamål.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadensuppförande. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad].

Uthyrbar area

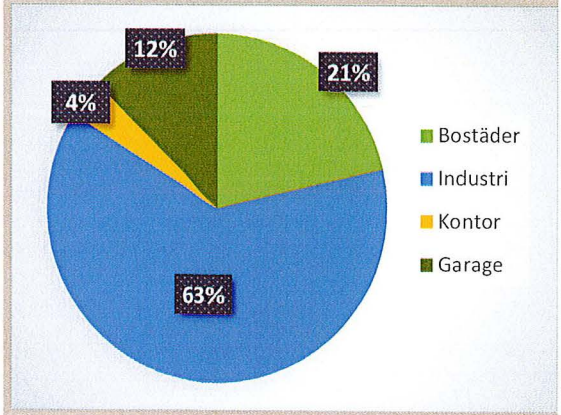
Den totala uthyrbara arean uppgår till 843 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m²)
Bostäder	*180*
Industri	*528*
Kontor	*30*
Garage	*105*
Totalt	843

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
3 rum och kök	*2*
Totalt	2



Byggnadsbeskrivning

Industribyggnad uppfört i ett till två plan.

Verkstadsbyggnad inrymmande 3 st separata lokaler samt ett höglager. Varje lokal består av garage/verkstad, kontor, pausrum med pentry samt wc/dusch.

Vidbyggt till industribyggnaden är ett bostadshus bestående av två stycken lägenheter (3 r o k) på ca 90 kvm vardera.

Byggnadens yttre skick bedöms som gott. Fönster i 3-glas isoler.

Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som gott.

Ytskikten i lägenheterna är löpande renoverade och håller god underhållsstatus.

Verkstadslokalerna håller för verksamheterna god underhållsstatus.

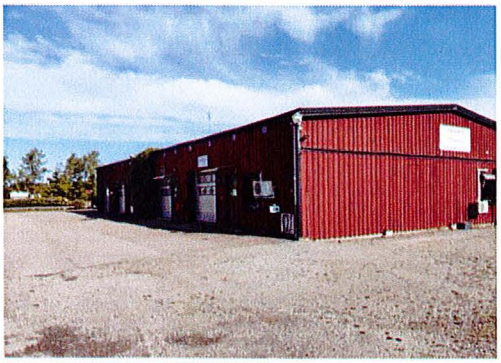
Uppvärmning med värmepumpar från 2010, samt direktverkande el.

Våtutrymmen i huvudsak bestående med plastmatta på golv och vägg.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning	
Grundläggning	*Betongplatta*
Stomme	*Trästomme*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Trapanel*
Fönster	*3-glas isoler*
Yttertak	*Plåttak*
Värmekälla	*Värmepumpar luft/luft* *Direkt el*
Ventilationssystem	*Mekanisk FTx-ventilation*
Hissar	
Övrigt	*6 portpartier*



3 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

I Sverige har sommarledigheten tagit slut för de allra flesta. Många trodde och hoppades på att man skulle få återvända till sina arbetsplatser men Folkhälsomyndighetens rekommendationer om fortsatt jobba hemifrån i den mån det går kvarstår. Pandemins framfart fortsätter och det är många som inväntar en andra våg, såväl nationellt som internationellt. Trots att många länder fortfarande har en stor utbredning av viruset och osäkerheten kring en eventuell andra våg kvarstår, börjar näringsliv och kapitalmarknader så sakteliga att återhämta sig. Flertalet analytiker, konsensusrapporter och indikatorer visar på en försiktigt positiv trend av utvecklingen under hösten.

Sveriges BNP-utveckling under våren har varit starkare än utveckling i EU i stort. Under årets första kvartal ökade Sveriges BNP med 0,1 procent för att sedan minska med 8,6 procent under andra kvartalet. Motsvarande siffror för EU-länderna var -3,2 och – 11,9. Sveriges tapp under andra kvartal kan stor del förklaras av att tillverknings- och motorfordonsindustrin. Dessa industri drabbades hårt under våren, både av produktionsstopp och leveransproblematik. Indikatorer från Konjunkturinstitutet visar dock att i princip samtliga branscher som ingår i Barometerindikatorn visar mindre pessimistiska förväntningar om framtiden än vad man gjorde under våren. Handeln är den bransch som visar den starkaste upphämtning.

Arbetslösheten uppgick till 9,8 procent i juni, enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU). Det är en ökning med drygt två procentenheter jämfört med samma månad föregående år och motsvarar omkring 150 000 fler arbetslösa. Det kvarstår dock fortfarande en viss skillnad till andra arbetslöshetsindikatorer, däribland antalet inskrivna arbetslösa. Flera av de åtgärder som införts för att mildra effekterna av krisen gör att konsekvenserna på arbetsmarknaden kan mildras något även i arbetslöshetstalen. En viktig faktor är möjligheten att korttidspermittera anställda för att undvika uppsägningar. I AKU räknas korttidspermitterade som sysselsatta. Arbetslösheten spås dock öka under hösten. Enligt Svenskt Näringslivs bedömning tros arbetslösheten nå sin topp kring 12 procent under hösten 2020 och landa på ett snitt kring 9,7 procent för helåret 2020, medan motsvarande siffra för 2021 hamnar på 10,4 procent.

Fastighetsbranschen straffades hårt på börsen under våren. Många ställde sig frågande till detta då fastigheter i sig inte har någon direkt exponering mot konsekvenser som följer av Covid, bortsett från rena hotell- och handelsfastigheter. Justeringen som skedde på börsen kan möjligen ha varit sund, då fastighetsaktier under en längre tid handlats långt över substansvärdet. Fastighetsaktierna har nu i stort sett hämtat sig och oron bottnade troligtvis i osäkerheten som rådde på finansmarknaden och i synnerhet på obligationsmarknaden.

Transaktionsvolymen har varit relativt god under våren, med många affärer av större dignitet som avslutades innan sommaren. Enligt en sammanställning av Datscha har fastighetsaffärer för 113 miljarder genomförts under året, vilket är nivå eller till och med över 2019 då den totala transaktionsvolymen landade strax över 200 miljarder.

De större fastighetsbolagen har överlag sunda balansräkningar och är långsiktiga i sina verksamheter, vilket innebär att investerings- och betalningsviljan är fortsatt god. Bankerna var dock snabba med att strama åt finansieringen, i synnerhet gällande belåningsgrader, vilket gör att fastighetsbolag med finansieringsbehov från banker har det något tuffare att få finansiering på de villkor de är vana vid.

Nyproducerade kontorsfastigheter belägna i, eller med närhet till, centrum bedöms ha haft stort intresse på marknaden de senaste åren. Priserna har stigit och direktavkastningskraven har pressats nedåt. Den stora nyproduktionen av moderna kontorslokaler i bra lägen har påverkat attraktiviteten för kontorslokaler i mer perifiera lägen, där hyresutvecklingen stagnerat. Vid sämre marknadsförhållanden är det också det kommersiella segmentet utanför storstäderna som drabbas hårdast. Samtidigt börjar flera aktörer omvärdera behovet av kontorslokaler efter ett förändrat arbetssätt, där virtuella möten och hemmakontor blir allt vanligare. Kontorssegmentet bedöms vara mer riskfyllt under pandemin, dock med hänsyn till de kontraktsförhållanden och bolag som respektive fastighet innehar som hyresgäster. Stabila bolag som inte påverkas av pandemins effekter i stor grad ger ett oförändrat kassaflöde för fastigheten.

Verksamheter inom restaurang-, hotell-, detalj- och nöjesbranschen har visat sig hittills vara de mest riskfyllda segmenten och de som har drabbats hårdast. En minskad ekonomisk aktivitet har lett till att flera bolag inte har fått dess verksamheter att gå runt, vilket har lett till att personal varslats eller sagts upp. Fastigheter med hyresgäster inom dessa segment löper stor risk för hyresbortfall eller vakanser. Inom det kommersiella segmentet bedöms livsmedelsbutiker bör ha en relativt god försäljning i tider då befolkningen bunkrar och restaurangbesöken ställs in.

Lager- och logistikfastigheter bedöms liksom kontorsfastigheter påverkas i olika utsträckning beroende på läge, lokalutformning, kontraktsförhållanden och kommunikation. Lager- och logistikfastigheter med närhet till stora trafikleder och storstäder har varit mindre känsliga av pandemin till skillnad från lite mer avlägsna områden där marknaden har påverkats något mer. Våra förändrade konsumtionsbeteenden till följd av pandemin har lett till allt mer e-handel vilket i sin tur är en positiv externalitet. Dock leder högre arbetslöshet/lägre sysselsättning till lägre konsumtion. I synnerhet har det handlat om vilken hyresgäst som nyttjar fastigheten och i vilket segment de tillhör som i sin tur påverkar logistik- och lagerfastigheterna. Flera bolag har i pandemin varit i behov av lagerutrymmen, varför de i vissa fall till och med har utvecklats positivt.

Bostadsfastigheter bedöms vara mindre riskfyllda. Attraktiviteten för bostadsfastigheter bedöms framgent som fortsatt god just på grund av att det tillhör ett mindre riskfyllt investeringssegment då efterfrågan är styrt av ett behov av bostäder vilket bedöms vara stort även framöver. Hyresbostadsegmentet bedöms stå emot riskerna kring Covid-19 relativt bra i jämförelse med alternativa tillgångsslag.

Samhällsfastigheter bedöms i likhet med hyresbostadsegmentet stå emot riskerna kring Covid-19 relativt bra. Förskolor fortsätter att uppfylla sin samhällsfunktion, vårdcentral och sjukhus har haft fullt upp i flertalet avdelningar. Äldreboenden har som vi alla vet drabbats väldigt hårt av pandemin då en stor del av de avlidna är kopplade till äldreboenden, vilket är en stor förlust i kampen mot pandemin. Äldreboenden har dock varit en bristvara i många kommuner och flera äldre har fått stå länge i kö för att få en plats. De bedöms återhämtas på kort tid samtidigt som de äldreboenden som finns idag bedriver verksamhet som vanligt. Regionala tandvårdskliniker har också drabbats till följd av pandemin, eftersom man sedan mars valt att enbart ta emot akut tandvård på utvalda klinker för att minska smittspridningen och spara på resurser. Samhällsfastigheter nyttjas dock i stor grad av stabila hyresgäster som ofta utgörs av offentligt finansierade verksamheter, vilket under pandemin förmodligen blir mindre sårbar. Den ekonomiska förlusten under en ettårsperiod framåt bedöms inte avgörande för denna typ av verksamheter.

För att minska på pandemins effekter har Riksbanken inledningsvis genomfört ekonomiska åtgärder såsom stödköpt obligationer, sänkt utlåningsräntan till banker samt tagit fram ett stödpaket om 500 miljarder. Stödpaketet ska användas till korttidutlåning för att rädda livskraftiga företag. Regeringen har även kommunicerat att de tagit fram ett flertal krispaket, b la omsättningsstödet och rabatter på hyreskostnader. Statliga Almi Företagspartner får ett kapitaltillskott på tre miljarder kronor för att öka sin utlåning till små och medelstora företag. Statliga Svensk Exportkredits låneram utökas från 125 miljarder till 200 miljarder för lån till exportföretagen. Exportkreditnämndens (EKN) tak för kreditgarantier utökas från 450 miljarder till 500 miljarder kronor. EKN förutser en ökad efterfrågan på kreditgarantier, likt under finanskrisen 2008. Taket läggs nu på samma nivå som då. Senast har EU-kommissionen föreslagit en återhämtningsfond på totalt 750 miljarder euro för dess medlemsländer. 500 miljarder euro kommer att vara bidrag och 250 miljarder euro att vara lån. Sverige kommer tilldelas 4,6 miljarder euro som bidrag men ingen låneandel. Fonden är tänkt att träda i kraft 1 januari.

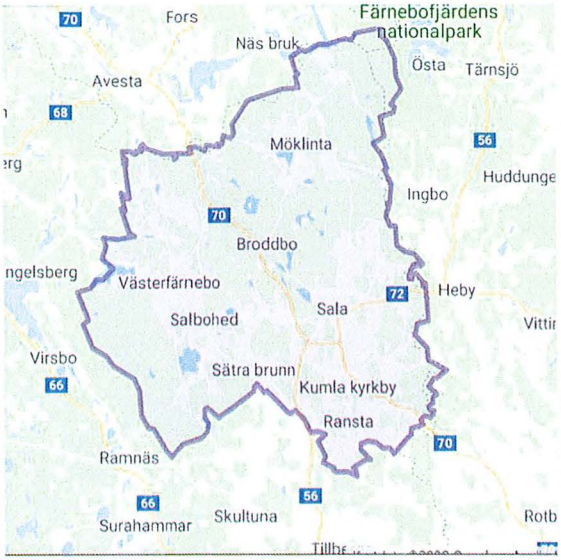
4 OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Transaktionsmarknaden

Efterfrågan på industrifastigheter har varit relativt oförändrad under 2019 och inledningen av 2020. Transaktionsaktiviteten för objekt liknande värderingsobjektet har under året varit relativt normal.

Värderingsobjektet utgör ett gott förvaltningsobjekt med tanke på det goda skick och tillgängliga läge. Efterfrågan bedöms som god med hänsyn till dess egenskaper.

Den mest sannolika köparen bedöms vara ett mindre företag som ämnar använde största delen av fastigheten i egen regi...



Hyresmarknaden

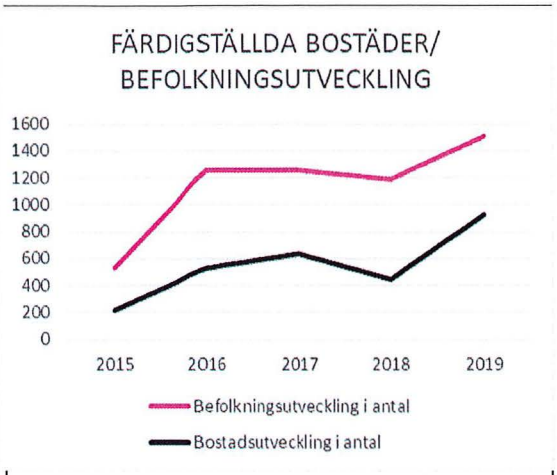
Befolkningen i Sala kommun uppgår till knappt 23 000 personer och har under de senaste fem åren i genomsnitt ökat med cirka 4,4 procent. årligen, vilket motsvarar cirka 5 700 personer. Nyproduktionen av bostäder har under motsvarande period uppgått till i genomsnitt 2,9 %. Av de nyuppförda bostäderna utgör ca 83 procent lägenheter i flerbostadshus och 17 procent avser småhusbebyggelse.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Sala kommun bedömer att det råder brist på bostäder i kommunen såväl på kort som på fem års sikt.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt D-läge för industrier inom kommunen.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende industrilokaler i värderingsobjektets närområde i Sala kommun bedöms i huvudsak variera mellan 300 – 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area avser kallhyra. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets är bedömda runt 6-12 %.

Nyckeltal	Värde
Befolkningsmängd 2019	22 894
Skattesats 2019	33,2%
Medianinkomst (kr/år) 2017	269 209
Invånare per bostad 2019	2,07
Andel högutbildade 2019	16,1%
Nyföretagande (per 1000 inv) 2019	9,20
Öppen arbetslöshet 2019	7,6%



5 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en *ortsprismetod* och *avkastningsmetod*.

Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

AVKASTNINGSMETOD

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2018-01-01
Typkod	420 och upp till 449
Kommuner:	Sala
Bortgallrade köp	Total area < 5 000 m² och > 100 m² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan 2018-01-01 genomförts ett 20-tal köp av industrifastigheter, efter gallring av köp kvarstår 9 köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 2 000 och 19 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 7 250 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst byggnader med stort moderniseringsbehov och i den övre delen återfinns främst moderna objekt med bättre underhållsstatus.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

2020-06-09	AXELN 2	300	3 000 000	10 000	3,5
2019-12-19	KUGGVÄXELN 3	749	3 200 000	4 272	2,0
2019-06-12	SÅGEN 1	2 165	9 500 000	4 387	2,6
2019-04-03	BRÄDGÅRDEN 1	1 119	4 500 000	4 021	1,8
2019-02-01	ÅBY 8:4	3 667	3 840 000	1 047	1,2
2019-01-15	VERKSTADEN 1	320	6 100 000	19 062	6,1
2018-11-30	VERKSTADEN 3	416	4 924 000	11 836	4,7
2018-11-29	KRISTINA 4:221	4 329	9 000 000	2 079	1,2
2018-04-27	FABRIKEN 7	408	3 500 000	8 578	2,3

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits med hänsyn till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms K/T variera mellan **2,5 – 3,5**.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 7 000 – 8 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **6 400 000** och **7 800 kronor**.

7 AVKASTNINGSKALKYL

KALKYLPERIOD

Från och med Juli månad 2020 till och med januari månad år 2030.

INFLATIONS-ANTAGANDEN

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till **5,5 procent** för driftnetton under kalkylperioden.

KALKYLRÄNTA

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till **9,01 procent**.

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga. Nedan följer en sammanställning över ingående hyror.

Hyrorna avser varmyror för lägenheterna och kallhyror för lokalerna.

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling. För en mer detaljerad redovisning av utgående/bedömda marknadshyror framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

VAKANSER

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostäderna på värderingsobjektet bedöms vara mycket låg för bostäderna och normal för industrilokalerna.

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till bostäderna 0,5 % och 6 % för industrilokalerna.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Värderingsobjektets totala driftskostnad har bedömts enligt marknadsmässiga nivåer för likvärdiga byggnader. I kostnaderna belastas värderingsobjektet även av kostnaden för administration och periodiskt underhåll, vilket avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Det periodiska underhåller har bedömts, med hänsyn till byggnadens nuvarande skick.

INVESTERINGAR/ HYRESGÄST-ANPASSNINGAR	Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.
FASTIGHETSKATT	För industrifastigheter utgår en fastighetsskatt på 0,5 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten beräknas därmed uppgå år 2020 till 11 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 8 170 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **7 500 000 kronor** (se bilaga 1).

8 RESULTAT

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	BRÄDGÅRDEN 3
	Värdetidpunkt	September 2020
	Syfte	försäljningsförhandling

ORTSPRISMETODEN	
Bedömt intervall, totalt	cirka 6 400 000 – 7 800 kronor *cirka 7 000 – 8 500 kr/m² uthyrbar area*
AVKASTNINGSKALKYLEN	
Avrundat värde, totalt	cirka 7 500 000 kronor *cirka 8 170 kr/m² uthyrbar area*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet BRÄDGÅRDEN 3 vid värdetidpunkten till:

7 500 000 SEK

SJUMILJONER FEMHUNDRATUSEN SVENSKA KRONOR

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m²	8 913
SEK/taxeringsvärde	3,47
Initial avkastning	5,27%
Direktavk. flöde	6,95%
Direktavk. restvärde	6,17%
Diskonteringsränta (2,00% inflation)	9,09%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	4,05 år

Uppsala 2020-09-11

Nils Wilander

Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor
Bilaga 1 - Avkastningskalkyl & tabeller
Bilaga 2 - Allmänna villkor för värdeutlåtande
Bilaga 3 - Utdrag ur fastighetsregistret

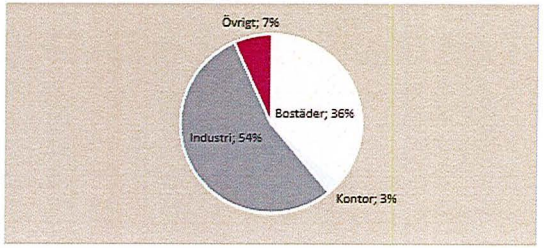
AVKASTNINGSKALKYL

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m²)	(m²)	(%, Ek.)	(%, m²)	(TSEK)	(SEK/m²)	(TSEK)	(SEK/m²)	(TSEK)	(SEK/m²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Bostäder	**180**	0	0%	0%	0	0	180	1 000	63	350	4,00	4,00	0,50
Kontor	**30**	0	0%	0%	0	0	21	700	6	200	7,50	7,50	4,00
Industri	**633**	0	0%	0%	0	0	423	668	85	135	7,80	7,80	6,00
Övrigt*	**1**	0	0%	0%	0	0	50	50 000	5	5 000	7,80	7,80	6,00
Summa	**843**	**0**	**0,0%**	**0,0%**	**0**	**0**	**674**	**799**	**159**	**189**	**6,17**	**6,95**	**4,47**

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	(2030)
Hyra	657	661	674	687	701	715	729	743	758	773	821
Kontraktserad hyra	544	524	534	545	491	171	173	176	180	184	1
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-99	-59	-12	-8	-12	-32	-33	-34	-34	-35	-37
Tillägg skatt	0	1	2	2	4	11	11	11	11	11	11
Skatt	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolu	-151	-158	-165	-169	-173	-176	-180	-183	-187	-191	-194
Driftnetto	396	435	488	501	509	506	516	526	537	547	589
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	396	435	488	501	509	506	516	526	537	547	589



HYRESGÄSTFÖRTECKNING

Brädgården 3, Sala

Namn	Yta (m^2)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Bashyra (inkl. index) (kr/m^2)	Total hyra (inkl. tillägg) (Tkr)	Total hyra (inkl. tillägg) (kr/m^2)	Marknadshyra (kr/m^2)
Summa / snitt	**843**		**544**					**544**	**645**	**544**	**645**	**799**
Privatperson	90	Bostäder	80	336,04	2030-01-01			80	887	80	887	1 000
Privatperson	90	Bostäder	74	336,04	2030-01-01			74	820	74	820	1 000
Privatperson	100	Industri	60	336,04	2024-01-01			60	600	60	600	600
vakant	105	Industri, vakant	-					-	-	-	-	600
Erikssons Bilservice	428	Industri	300	336,04	2025-01-01			300	701	300	701	700
Elle C´s Revisionsbyrå	30	Kontor	30	336,04	2020-12-31			30	1 000	30	1 000	700
Vakant	01	Övrigt, vakant	-					-	-	-	-	5 0 000

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 tillvärderingsobjektet.

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 FÖRVÄRDEUTLÅTANDE

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.

2017-01-08 Ver 3