

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och utvecklingsenheten



MISSIV – BESLUT OM FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN SALA SÅGEN 1

Strategiskt förvärv av fastigheten Sala Sågen 1

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

Planeringen för Norrmalm har i sin tur stor strategisk betydelse för att motivera Trafikverkets genomförande av planskild korsning och bangårdsombyggnad vid Sala Resecentrum.

Som ett led i stadsomvandlingen av Norrmalm anhåller Plan- och utvecklingsenheten om inköp av fastigheten Sala Sågen 1 till ett pris av 9.500.000 kronor (niomiljonerfemhundrausen) enligt värdeutlåtandet, gjort av Värderingsinstitut Norra AB, se bilaga 1.

Säljaren av fastigheten Sala Sågen 1, MaHå Konsult och Förvaltning AB, friskriver sig från eventuella framtida marksaneringskostnader och därmed övertar Sala kommun ansvaret för dessa.

SLUTSATS INFÖR BESLUT

Plan- och utvecklingsenheten anhåller om att genomföra det strategiska förvärvet av fastigheten Sala Sågen 1 som ett led i stadsomvandlingen av Norrmalm.

Förslag till beslut:

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att Uppdra till plan- och utvecklingschefen att upprätta avtal med MaHå Konsult och Förvaltning AB om förvärv av fastigheten Sala Sågen 1, för en köpeskilling om 9 500 000 kronor, samt

att köpeavtal får undertecknas av kommunstyrelsens ordförande

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

VärderingsInstitutet



VÄRDEUTLÅTANDE

avseende fastigheten



Sala Sågen 1

VÄRDEUTLÅTANDE

Värderingsobjekt: Fastigheten **Sala Sågen 1**
Adress: Snickargatan 1, 733 38 Sala
Typ: Industrienhet, lager
Ändamål: Bedömning av marknadsvärde per värdetidpunkten nov 2018
Uppdragsgivare: MaHå Konsult och Förvaltning AB genom Magnus Andersson
Kastellgatan 12, 972 39 Luleå
Lagfaren ägare: 556778-9739, MaHå Konsult och Förvaltning AB
Besiktning: Måndagen den 5 november 2018 av Roger Sandling

Allmän beskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en handels/lagerfastighet belägen på adressen Snickargatan 1, ca 1 km norr om Sala-centrum. Området är ett industriområde och är lämpligt för nuvarande verksamhet och annan liknande verksamhet. Närmaste omgivningen utgörs av järnvägen, och det området, industrifastigheter och en liten bit ifrån så finns småhusområde. Tomtmarkens areal uppgår till 15 378 m², obebyggda delar på fastigheten utgörs till största del av uppställnings-transport och parkeringsytor, marken till övervägande del hårdgjord med asfalt och i övrigt grus. Fastigheten är inhägnad med infartsgrind

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad-lager som nyttjas som byggvaruhandel och lager. Byggnadskroppen består i två hallar med utbyggnad i form av butiksdela och kontor och intag. Del av ena hallen har delvis ett övre plan som inrymmer personal- och kontorsytor. Hallarna är uppförda 1975. Därutöver finns på fastigheten äldre lada/kallager fd hyvleri, mindre bostadsbyggnad samt lagerytor under skärmtak.

Verksamheten som bedrivs på fastigheten sker i förhyrda lokaler. Hallarna och tillbyggnaderna har normal standard och skick i förhållande till ålder och användning. Ladan i sämre skick så även tillhörande skärmtak, även skärmtaken runt fastigheten är i sämre skick. Bostaden gick ej att besikta invändigt men utvändiga iakttagelser ger bedömningen normalt skick, nyare takbeläggning.

Värderingsresultat

Mot bakgrund av vad som angivits i detta värdeutlåtande, ekonomiskt samt tekniskt, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde, på grundval av en cash-flowanalys och ortsprisjämförelse, till totalt ca

9 500 000 kronor

Med beaktande av den osäkerhet som vidlåter all fastighetsvärdering uppskattas osäkerhetsintervallet till $\pm 700\,000$ kr.

Jämförelsetal

Värde per m ² uthyrningsbar lokalarea (2 074 m ²)	4 581 kr/m ²
Värde per taxeringskrona, år 2013 (3 139 tkr)	3,02
Nettokap.procent (direktavkastning år 3)	ca 8,3 %
Bruttokap.faktor (värde/hyra år 3)	ca 10,7

Luleå 2018-11-12


Roger Sandling

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1: Betalnings- och lönsamhetsanalys
Bilaga 2: Fastighetsbeskrivning

Bilaga 3: Ekonomiska data , Bilaga 4: Foton och kartor,
Bilaga 5: Fastighetsutdrag

1. VÄRDERINGSUNDERLAG

1.1. Uppdraget

Undertecknad värderingsman har av MaHå Konsult och Förvaltning AB genom Magnus Andersson erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat objekt. Syftet med värderingen är att uppskatta objektets marknadsvärde per november 2018. Värderingen kan utgöra underlag för kreditbedömning, försäljning etc. Värdet avser fastigheten i sin helhet med dess rättigheter och skyldigheter och dels i befintligt skick.

1.2. Besiktning och underlag

Okulärbesiktning av fastigheten har skett måndagen den 5 november av Roger Sandling tillsammans med representant för fastighetsägaren, Håkan Andersson. Besiktning har skett interiört samt exteriört.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken. Ej heller har besiktningen sådan status att hänsyn har tagits till ev krav enligt miljöbalken. Inga miljörisker är kända.

Information om fastigheten har erhållits från okulär besiktning på plats samt inhämtats från ägaren, såsom ytor och genomförda underhållsåtgärder/investeringar, hyresnivå. Övriga data har hämtats från offentliga register. Undertecknad påtar sig ej ansvar för ev fel i erhållna sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av fastighetsägaren eller hämtade ur myndighetsregister.

1.3. Värderingsmetoder

Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika pris som objektet skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden under normala omständigheter.

Marknadsvärdebedömning görs genom en kombination av två metoder, dels en ortsprismetod grundad på jämförelser med genomförda köp av likartade fastigheter, dels en marknadsanpassad avkastningskalkyl där marknads förväntningar och avkastningskrav har beaktats. Via ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet med ledning av historiska fakta och via en avkastningskalkyl (cash-flowanalys) bedöms marknadsvärdet mot bakgrund av ekonomiska prognoser för den aktuella fastigheten.

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda fastighetsköp söker de köp som avser fastigheter med egenskaper som bäst överensstämmer med värderingsobjektet. Därefter analyseras jämförelseköpen varvid köpeskillningar kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdebärande egenskap såsom lokalarea, hyra eller taxeringsvärde. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

Avkastningsmetoden innebär att man i en avkastningskalkyl gör en prognos för samtliga betalningsströmmar som innehavet av värderingsobjektet ger upphov till under en tänkt innehavstid, kallad kalkylperiod. Kalkylen marknadsanpassas genom att man analyserar och söker efterlikna marknadsförväntningar avseende de parametrar som ingår i kalkylen.

Kalkylresultatet erhålls som summan av de årliga driftnettonas nuvärde samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut.

Restvärdet utgörs av ett uppskattat marknadsvärde för fastigheten efter kalkylperiodens slut och baseras på den prognostiserade utvecklingen av driftnettot och på en bedömning av marknadens långsiktiga avkastningskrav.

Driftnetton och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten efter en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning med hänsyn till fastighetens karaktär och belägenhet etc.

1.4. Marknads- och objektsanalys

MARKNAD

Fastighetsmarknaden går fortsatt bra i Sverige även om orosmomenten blir fler och tydligare ju längre högkonjunkturen består. Ränteläget är fortsatt lågt i Sverige och även i västvärlden även om en räntehöjning kommer allt närmare även i Sverige. Senaste prognosen från Riksbanken är att styrräntan höjs någon gång under slutet av 2018 alt. början av 2019. Avkastningskraven är rekordlåga på många marknader men en oro om väntande räntehöjningar och en större riskaversion pekar mot att avkastningskraven kommer att höjas. BNP-tillväxten är relativt stabil och finans- och penningpolitiken hjälper till att skjutsa på och även att den offentliga konsumtionen är hög, så även infrastrukturinvesteringar.

Arbetslösheten går nedåt, även om arbetskrafttillströmningen medför att sänkningen inte blir lika tydlig då arbetslösheten bland invandrare fortfarande är hög. Europa går bättre i stort även om arbetslösheten är stor i vissa regioner och rekordlåg i vissa länder tex Tyskland. Kina och Asien har stabil tillväxt även om den är på en lägre nivå än under rekordåren. Flyktingkrisen i Europa består, men de politiska partierna i Sverige har generellt blivit mer restriktiva till invandring de senaste åren, vilket medför att tillströmningen till Sverige inte är lika stor som under slutet av 2015. Vad som händer med flyktingströmmarna till Europa är inte på något sätt löst och där kommer eventuellt någon form av kvotssystem att införas i framtiden.

Kommunerna säljer fortfarande ut vissa samhällsfastigheter för att få mer likviditet för att satsa på kärnverksamheter. Många kommuner kommer samtidigt att behöva investera i förskolor, skolor och hälsocentraler i och med ökad urbanisering och ökad befolkning.

En försiktighet i samband med belåningssituationer har under en period inneburit högre krav på eget kapital i samband med förvärv och därmed ökat trögheten på marknaden. Denna trend har dock gått tillbaka och det upplevs något lättare att låna igen. För privatbostäder har dock införandet av amorteringskravet påverkat bostadsmarknaden. I storstäderna har priserna gått ner något samt att byggstart och försäljning av nyproduktion skjuts upp. Även i övriga Sverige finns det en osäkerhet kring bostadsmarknadens fortsatta utveckling.

Transaktionsvolymerna av kommersiell fastigheter ligger för 2017 på en fortsatt hög nivå, med en volym på 175 miljarder kronor, vilket är den näst högsta volymen sedan finanskrisen 2008, och kan jämföras med rekordåret 2016 då kommersiella fastigheter omsattes för 201 miljarder kronor. De överlåtelser som sker har i storstadsregionerna skett till mycket låga avkastningskrav och huvudsakligen av köpare med eget kapital t ex pensionsfonder. Detta ger i sin tur utträngningseffekter så att även övriga delar av landet ökar i attraktion hos investerarna, då med högre krav på direktavkastning.

Många kommuner har byggt en hel del bostäder under senaste två åren och nu ses en viss avmattning i efterfrågan och nybyggnadsprojekt med framförallt bostadsrätter kommer inte igång som planerat. Marknaden är lite tudelad med ett visst överskott av dyra bostadsrätter och fortfarande brist på hyresrätter-framförallt billigare boendeformer.

Storbritanniens exit från EU har inte gett några större avtryck på Europa i stort och ej heller på fastighetsmarknaden även om vissa myndigheter redan nu har planer på att förflyttas från Storbritannien. Effekterna av detta återstår att se och så även ev påverkningar på världsekonomin av USAs inrikes och utrikespolitik.

ORTEN

Sala är en kommun som till största del ingår i Västmanlands län med ca 23 000 invånare. Kommunen har befolkningstillväxt, och har på senare tid fått två nya viktiga etableringar i sin närhet, Adlibris och Apotea har etablerat sina centrallager här. Ortens närhet till Västerås ca 40 km och relativa närhet till Uppsala ca 65 km gör att orten har pendlingsavstånd till en större arbetsmarknad.

Största arbetsgivare är Sala kommun med ca 2 300 anställda och största privata arbetsgivare är Metso Sweden AB med ca 225 anställda. Öppet arbetslösa i slutet av 2017 var ca 7,8 %, mot riket ca 7,5 %. (källa ekonomifakta)

Hyresnivån för lager/industri finns i spannet; 250-450 kr per m² och för kontor 500-1 000 kr per m², butik 600-1 200 kr per m². Direktavkastningskravet för lager/industrilokaler i spannet 8,0-10,0 % och för kontor 7,75-9,5 %, butik 7,5-10,0 %

För objekt liknande värderingsobjektet bedöms avkastningskravet till ca 8,0-10,0 %.

OBJEKTET

Värderingsobjektet utgörs av en handels/lagerfastighet belägen på adressen Snickargatan 1, ca 1 km norr om Sala-centrum. Området är ett industriområde och är lämpligt för nuvarande verksamhet och annan liknande verksamhet. Närmaste omgivningen utgörs av järnvägen, och det området, industrifastigheter och en lite bit ifrån så finns småhusområde. Tomtmarkens areal uppgår till 15 378 m², obebyggda delar på fastigheten utgörs till största del av uppställnings-transport och parkeringsytor, marken till övervägande del hårdgjord med asfalt och i övrigt grus. Fastigheten är inhägnad med infartsgrind

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad-lager som nyttjas som byggvaruhandel och lager. Byggnadskroppen består i två hallar med utbyggnad i form av butiksdel och kontor och intag. Del av ena hallen har delvis ett övre plan som inrymmer personal- och kontorsytor. Hallarna är uppförda 1975. Därutöver finns på fastigheten äldre lada/kallager fd hyvleri, mindre bostadsbyggnad samt lagerytor under skärmtak.

Verksamheten som bedrivs på fastigheten sker i förhyrda lokaler, årshyran för lokalerna och nyttjande av fastigheten i sin helhet är ca 400 000 kr per år. Hallarna och tillbyggnaderna har normal standard och skick i förhållande till ålder och användning. Ladan i sämre skick så även tillhörande skärmtak, även skärmtaken runt fastigheten är i sämre skick. Bostaden gick ej att besikta invändigt men utvändiga iakttagelser ger bedömningen normal skick, nyare takbeläggning.

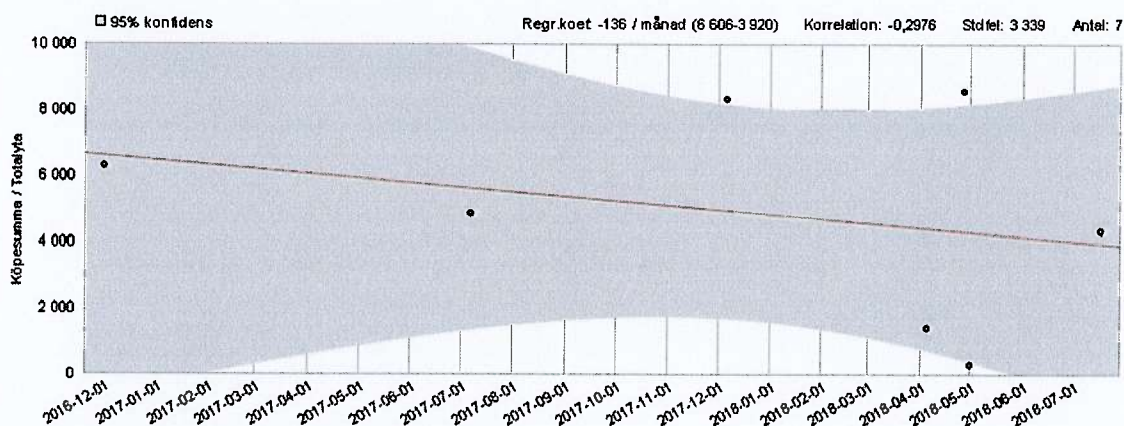
MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

2.1. Ortsprismetoden

Ortsprismetoden innebär i sin mest renodlade form att fastigheter med likvärdiga egenskaper, som gått till försäljning, jämförs med värderingsobjektet. De erlagda köpeskillingarna kan jämföras direkt eller göras jämförbara genom att de sätts i relation till någon värdepåverkande faktor, oftast arean (kr/m²) eller taxeringsvärdet (K/T). Uppgifter om överlåtelse hämtas i första hand från lagfartsbanden.

Uppgifter om sådana värdebestämmande faktorer som hyresavtal, finansieringsförhållanden mm saknas i ortsprismaterialet. För rena avkastningsfastigheter blir en ortsprisanalys därmed osäker. Materialet kan dock ge en grov indikation på värdenivån och spridningen på de erlagda köpeskillingarna.

Jämförelsematerial har valts utifrån industrifastigheter och från 2016-11 tills dags dato i Sala centralort med omnejd. Statistikunderlaget kan innehålla affärer upprättade inom intressesfären och även som ”paketerade” transaktioner, försäljningar till bokfört värde.



Graf : Punkterna åskådliggör lagfarna köp av ind.lokalerna i Sala centralort med omnejd 2016-11—2018-11
källa UC Bostadsvärdering

Under perioden finns ett fåtal lagfarna affärer. Tomtytor mellan 2 000 -28 500 m², de flesta i ett spann 5 000-10 000 m². Prisspannet mellan objekten är tämligen stort, 156 000 kr-8 900 000 kr, de flesta i spannen **3 500 000-7 000 000 kr**. Medeltalet för pris per m²/ loa är **4 860 kr** och i ett spann från 263 kr/ m² till 8 600 kr/ m². Genomsnittet för k/t är 1,3 och medianvärdet 2,1. Det dyraste objektet per m² hade en LOA om 120 m² kontorsyta och lagerarea om 288 m², byggårs 2012 och en tomtyta om ca 2 000 m².

Variationerna är mycket stora och affärerna få, vilket skapar viss osäkerhet i ortsprismaterialet. Dock kan materialet ge en vägledning. De nyare objekten är dyrare per m² loa-lokalarea

Ledningsutskottet i Sala kommun har beslutat att föreslå kommunstyrelsen hemställer till kommunfullmäktige att köpa grannfastigheten Sala Brädgården 1 av konkursförvaltaren för nämnda fastighet. Kommunen har för avsikt att utveckla industriområdet till bostadsområde. Fastigheten har en lokalarea om ca 1 100 m² och tomten är på ca 5 000 m². Om köpet beslutas, så köps fastigheten för **4 090 kr/ m² loa, 4,5 Mkr**.

På objektvision finns en nybyggd industrifastighet till salu, innehållande 630 m² loa, utgångspriset är satt till 7,45 Mkr, vilket ger ett kvadratmeterpris om ca 11 825 kr.

Mot bakgrund av det begränsade antalet affärer som gjorts och i övrigt på erfarenhetsmässiga grunder görs en grov bedömning av ett realistiskt pris/värde för objektet i befintligt skick återfinns i intervallet:

Typ av yta	area	min	max	min kr	max kr
Kontor, butik	562	6 000	7 000	3 372 000	3 934 000
Personalytor öp	95	5 000	6 000	475 000	570 000
Varmlager	423	3 500	4 500	1 480 500	1 903 500
Varmlager öp	77	2 000	3 000	154 000	231 000
Kallager	660	1 500	3 000	990 000	1 980 000
Utställning öp	162	1 500	3 000	243 000	486 000
Skärmtak vid bygghandel	299	500	1 000	149 500	299 000
Skärmtak runt fastigheten	852	250	500	213 000	426 000
Bostadshus	95	4 000	5 000	380 000	475 000
SUMMA	3 225			7 457 000	10 304 500

Således i intervallet ca 7,5 – 10,3 Mkr, vid marknadsmässig hyressättning.

Lagertältet är lösöre i fastighetsägarens regi och ingår ej i värderingen. Ladan och dess skärmtak har ej heller värdesatts i utlåtande pga osäker teknisk status för byggnaden

Något mervärde för avstyckningsbar mark bedöms inte med nuvarande verksamhet eller liknande. Därtill om avstyckning skulle vara möjlig så torde vissa byggnationer som ingår i värdebedömningen behövas rivas. Även sådan åtgärder ger kostnader som ska vägas in i ev mervärde. Taxeringsvärde för mark ca 80 kr/m², vilket skulle tyda på ett marknadsvärde om ca 107 kr/m² om taxeringsvärdet motsvaras utav ca 75 % av gällande taxeringsvärde för mark.

2.2 Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden innebär en analys av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss kalkyltid. Ingående parametrar såsom hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m m åsätts med ledning av faktiska eller marknadsmässigt bedömda förhållanden.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten efter en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning med hänsyn till fastighetens karaktär och belägenhet etc.

KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation

Inflationstakten antas till ca 2,0 % per år.

Kalkylperiod

Kalkylperioden är 5 år och avser dec 2018 – nov 2023.

Hysesintäkter

På marknadsmässiga grunder bedöms hyresintäkterna exkl värme enligt följande:

Hyresgäst	area	kr/m²	kr 2018	
Kontor, butik	562	700	393 400	kallhyra
Personalytor öp	95	600	57 000	kallhyra
Varmlager	423	350	148 050	kallhyra
Varmlager öp	77	200	15 400	kallhyra
Kallager	660	250	165 000	
Utställning öp	162	400	64 800	kallhyra
Skärmtak vid bygghandel	299	50	14 950	
Skärmtak runt fastigheten	852	25	21 300	
Bostadshus	95	500	47 500	kallhyra
SUMMA, snitt	3 225	288	927 400	

Hyresgästen antas svara för drift och inre underhåll, fastighetsägaren stå för försäkring, administration samt yttre-tekniskt underhåll av byggnaderna. Hyran indexerar och antas öka i paritet med antagen inflation, således med 2 % per år. Fram till 2019-04-30 så gäller nuvarande hyresförhållande bla. att yttre underhållsansvar åvilar hyresgästen, nuvarande kontrakt har hyresnivåer och upplägg är kopplat till köpet av den rörelsedrivande verksamheten 2009.

Hyresrisk

Ingen hyresrisk kalkyleras utöver riskpremien i kalkylräntan.

Drift- och underhållskostnader

Hyresgästen svarar för alla drift- och underhållskostnader invändigt. Hyresvärdens kostnader utgör utvändigt underhåll, tekniskt underhåll, administration, försäkring.

På erfarenhetsmässiga och marknadsmässiga grunder bedöms administration & försäkring, samt yttre underhåll och teknik enligt följande:

DoU	area	kr/m²	kr 2018
Administration, avs-underhåll, försäkring	3 225	28	90 000
SUMMA	3 225	28	90 000

Kostnaderna antas öka i takt med antagen inflation-2 %.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår till 0,5 % av taxeringsvärdet för industrienheter, vilket i dagsläget är ca 15 700 kr per år. Fastighetsskatten belastar hyresvärderna utöver överenskommen hyresnivå.

Lånefinansiering

Belåningen har ingen större inverkan på kalkylresultatet eftersom detta beräknas på driftnettona, däremot kan den påverka avkastningskravet på totalt kapital. För att även visa betalnettona i kalkylen har en belåning antagits med ca 4,8 mkr till 3,0 % ränta, amortering enligt 40-årig serieplan. Andelen lånat kapital utgör därmed ca 50 % av beräknat avkastningsvärde.

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av riskfri realränta, kompensation för förväntad inflation samt en riskpremie. Mot denna bakgrund har kalkylräntan valts till 10,1 % bestående av en bedömd långsiktig realränta 3 %, inflationskompensation 2,0 % och riskpremie 5,1 %.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån ett prognostiserat driftnetto för året efter kalkylperioden och ett direktavkastningskrav på 8,1 %.

BETALNINGS- OCH LÖNSAMHETSANALYS

Betalnings- och lönsamhetsanalys redovisas under bilaga nr 1.
Som framgår av denna har avkastningsvärdet beräknats till 9 578 000 kr.

2.3 Känslighetsanalys

Utgående från resultatet i avkastningskalkylen görs en känslighetsanalys för att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras förutsatt alla övriga indata oförändrade. Känslighetsanalys har gjorts med avseende på hyresintäkter, direktavkastningskrav restvärde, kalkylränta, investeringskostnad/underhåll.

- Om marknadsmässig hyressättning från dag 1 så förändras avkastningsvärdet med ca 2,1 % motsvarande ca 199 000 kr.
- Om direktavkastningskravet för beräkning av restvärdet förändras med 1 procentenhet påverkas avkastningsvärdet med ca 10,2 % motsvarande ca 975 000 kr.
- Om kalkylräntan förändras med 1 procentenhet påverkas avkastningsvärdet med ca 4,2 % motsvarande ca 403 000 kr.
- Om initial investeringskostnaden/underhåll-återställningskostnaden bortfaller så förändras avkastningsvärdet med ca 3,8 % motsvarande ca 363 000 kr.

2.4 Värdebedömning

Värdering med ledning av en mycket grov ortsprisjämförelse indikerar en värdenivå i intervallet 7,5-10,3 Mkr.

Värdebedömning enligt avkastningsmetoden ger ett avkastningsvärde på ca 9,6 Mkr.

2.5 Underhållsbehov

Initial lokalanpassning, återställning och reovering-åtgärder bedöms till ca 400 000 kr, utöver sedvanlig avsättning för framtida åtgärder.

3. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av ovanstående bedöms marknadsvärdet för fastigheten Sala Sågen 1 per värdetidpunkt november 2018 till:

9 500 000 kronor

Med beaktande av den osäkerhet som vidlåter all fastighetsvärdering uppskattas osäkerhetsintervallet till +/- 700 000 kr

BILAGA 2 FASTIGHETSBEKRIJVNING**Läge**

Värderingsobjektet är belägen på adressen Snickargatan 1, ca 1 km norr om Sala-centrum. Området är ett industriområde och är lämpligt för nuvarande verksamhet och annan liknande verksamhet. Närmaste omgivningen utgörs av järnvägen, och det området, industrifastigheter och en lite bit ifrån så finns småhusområde.

Mark

Tomtmarkens areal uppgår till 15 378 m², obebyggda delar på fastigheten utgörs till största del av uppställnings-transport och parkeringsytor, marken till övervägande del hårdgjord med asfalt och i övrigt grus. Fastigheten är inhägnad med infartsgrind

Planbestämmelser

Stadsplan, akt:nr 19-SAS-439, beslutad 1974-12-30

Servitut, rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inga inskrivningar/avtalsrättigheter hittades

Byggvaruhandel med butik, kontor och lagerytor

Byggår	1975, viss tillbyggnad och omDispositionering över tid.
Lokalarea	nedre plan ca 1 645 m ² , övre plan ca 334 m ²
Grundläggning	betongplatta på mark, kallhallen stående på asfalt
Stomme	limträ
Takstolar	limträ
Fasader	plåt
Fönster	3-glas & 2-glas med träbåge
Yttertak	papp
Portar	2 st bredare i vardera ände av kallhallen plus 3 st vanliga intagsportar
Innerväggar	skiva/målad väv, skiva/plåt i kallhallen
Golvbeläggning;	plast, laminat, i butik och varmhallen betong, i kallhallen asfalt, klinker i ett kontor
Innertak	skiva, trä, plåt i hallarna
Uppvärmning	oljepanna vattenburna radiatorer, värmeflaktar i taket i varmhallen med kanalisation ner till golvet
Ventilation	mekanisk ventilation, äldre anläggning
Anslutningar	allmänt nät för el, v/a anslutet till kommunala nätet
Anslutningar	fiber
Planlösning	butik, där en del är i halldelen, på delen som är hallen finns ett övre plan inrymmande lager, utställning samt personalytor och kontor. En tempererad hall samt en kallhall och vidbyggda intag och kontorsytor.
Övrigt	papptaket omlagt 2008, nya portar och butiksentré 2008, nya kontor vid butik 2007, ombyggnad lager 2007
Standard och skick	normalt för årgången och användningsområde
Area	Total area 1 979 m ²

Lada/kallager, fd hyvleri

Byggår	värdeår 1929
Grundläggning	
Stomme	självbärande trästomme
Takstolar	trä
Fasader	trä
Fönster	-
Yttertak	eternit
Innerväggar	trä (yttervägg)
Golvbeläggning;	träplank
Innertak	eternit (yttertak)
Portar	sidoskjutportar i trä
Uppvärmning	-
Ventilation	-
Anslutningar	-
Anslutningar	-
Planlösning	öppen yta med högt till tak, portarnas höjd är begränsningen
Standard och skick	sämre, rivningsmässig
Area	739 m ²

Bostadshus

Byggår	40-talet enligt uppgift
Grundläggning	torpargrund
Stomme	trä
Takstolar	trä
Fasader	trä
Fönster	vissa nyare fönster med träbåge
Yttertak	plåt, nyare
Innerväggar	tapet
Golvbeläggning;	plast
Innertak	panel
Uppvärmning	direktverkande elradiatorer
Ventilation	självdrag
Anslutningar	allmänt nät för el, v/a anslutet till kommunala nätet
Anslutningar	-
Planlösning	två lägenheter; 1 rok, allrum-kök, hall, badrum med dusch och wc från 2008. 3 rok, två sovrum, vardagsrum, kök, hall, badrum med dusch och wc
Övrigt	ej besiktat
Area	enl. uppgift 95 m ²

Övriga byggnader

skärmtak invid bygghandelshallarna, ca 299 m²
 skärmtak inkl. skjul invid ladan/kallförråd, ca 147 m²
 skärmtak invid fastighetsgräns, ca 31 fack, ca 852 m²

BILAGA 3 EKONOMISKA DATA**Taxeringsvärde**

2013 års taxeringsvärde uppgår till 3 139 000 kr varav mark 1 230 000 kr och byggnader 1 909 000 kr. Typkod 432, Industrienhet, lager

Pantbrev

Fastigheten belastas av 13 st pantbrevsinteckningar om sammanlagt 3 500 000 kr.

Hysesintäkter

Fastighetens hyresintäkter, enligt nedan

Hyresgäst	area	kr/m ²	kr 2018	kontraktstid
Widéns Byggmarknad i Sala AB;				
Kontor	46			kallhyra
Butik inkl. 10 m ² kontorsmodul	516			kallhyra
Varmlager	423			kallhyra
Kallager	660			
Vindsplan;				
Utställning	162			kallhyra
Lager	77			kallhyra
Kontor och personalytor	95			kallhyra
Skärmtak/fack vid bygghandeln	299			
Lada/kallager	739			
Skärmtak inkl. skjul vid lada	147			
Skärmtak runt fastigheten	852			
Bostadshus	95			kallhyra
Lagertält	432			
SUMMA, snitt	4 543	90	410 000	2019-04-30 Hg står för allt u-håll

I kalkylen antas marknadsmässiga hyresnivåer exkl värme och drift. Fram till 2019-04-30 så gäller nuvarande hyresförhållande bla. att yttre underhållsansvar åvilar hyresgästen.

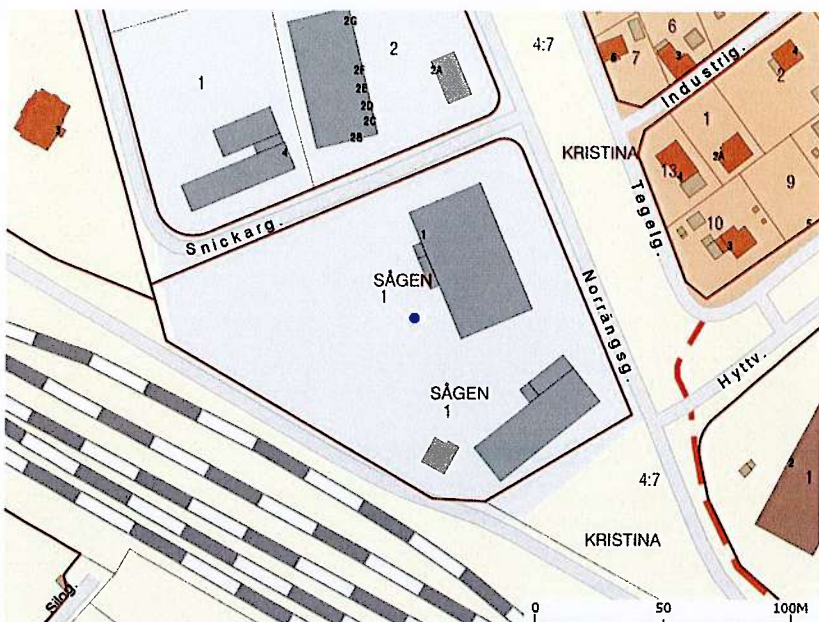
Nuvarande kontrakt har hyresnivåer och upplägg kopplat till köpet av den rörelsedrivande verksamheten 2009.

Drift- och underhållskostnader

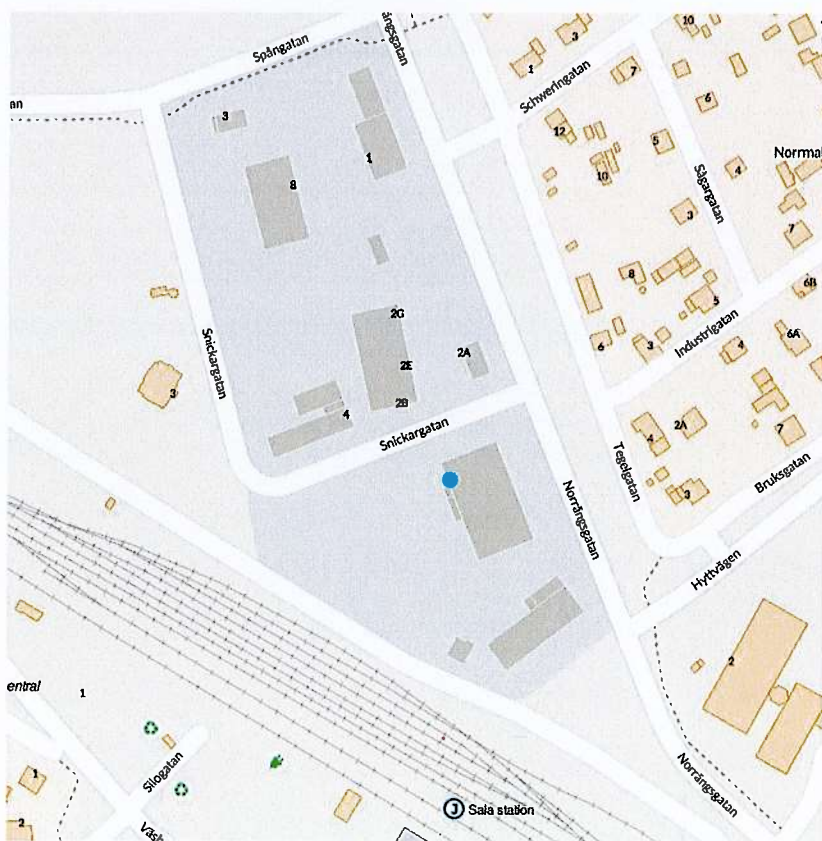
Inga uppgifter om driftskostnader är erhållna, förutom försäkringskostnad om ca 16 000 kr/år.

I kalkylen antas kostnaderna för yttre underhåll, administration och försäkring på erfarenhetsmässiga grunder.

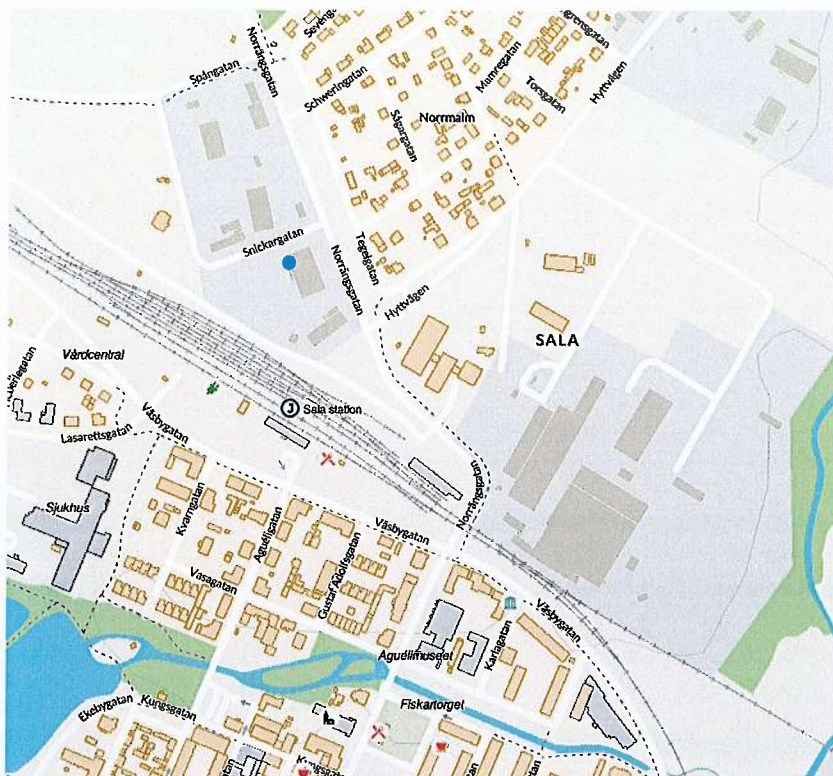
BILAGA 4: FOTON, RITNINGAR OCH KARTOR



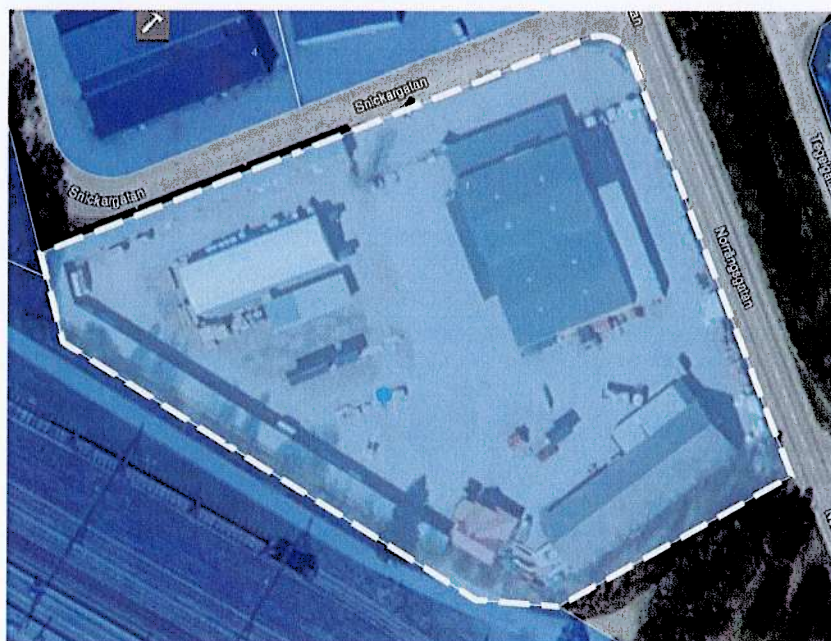
Fastighetskarta: Källa: Lantmäteriet genom Infotrader



Områdeskarta: Källa Hitta.se



Lägeskarta: Källa Hitta.se



Satellitfoto: Källa Hitta.se

Byggvaruhuset, kontor och lager samt skärmtak-fack





Bostadsbyggnad



Lada/kallager med skärmtak





Skärmtak, runt fastigheten



Översikt





Inventarier, ej med i värderingen



Butiken





Byggvarudelen, kontor





Övre plan-vind





Lada/kallager



BILAGA 5: FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET ⓘ

SALA SÅGEN 1

Aktualitet FR:	1990-01-18	
Objektid:	909a6a76-21f3-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel (fnr):	190064228	
Län:	Kommun:	Distrikt:
19, VÄSTMANLAND	81, SALA	214063, SALA

TIDIGARE BETECKNING ⓘ

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
U-SALA * STG 742	1976-02-06	
U-SALA * SÅGEN 1	1988-10-19	19-ARJ-388

AREAL ⓘ

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
15 378 kvm	15 378 kvm	0 kvm
1,5378 ha	1,5378 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:	E:	Gå till:
1, Central	6644305.108 (RT90: 6645513,782)	589801.208 (RT90: 1544816,029)	

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:
Ägostyckning	1902-11-17	19-SAS-199	Beslut om fastighetsindelning	1924-03-22	
Fastighetsreglering FIG 1-10	1976-02-06	19-SAS-470			

SKATTETAL ⓘ

111/578 Bergsmanstomter

ANDEL I SAMF. ⓘ

Ev. andelstal inom parantes

SALA KRISTINA S:21

SALA KRISTINA S:22

ADRESS ⓘ

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Snickargatan 1	733 38	Sala	Sala

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIET, BOX 894, 721 23 VÄSTERÅS

Kontorsbeteckning: UL20

Tel: 0771-636363

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

SÅGEN KV, MM

Stadsplan

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

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Aktualitet: 2018-10-30
 Senaste ändring för fastigheten: 2009-05-12 13:00:00

Inskrivningskontor
 LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
 Kontorsbeteckning: UI71
 761 80 NORRTÄLJE
 Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

Akt: L70/354	Akt: I71/971	Akt: I71/972	Akt: I71/973	Akt: I71/974
Akt: I70/1143	Akt: I70/2743	Akt: I89/10718	Akt: I89/10720	Akt: I03/6912
Akt: I94/8032	Akt: I94/8033	Akt: I94/8034	Akt: I94/8035	Akt: I94/8036
Akt: I94/8037	Akt: I94/8038	Akt: I94/8039	Akt: I94/8040	Akt: I94/8041
Akt: I03/7503	Akt: L89/11220			

LAGFART**MAHÅ KONSULT OCH FÖRVALTNING AB**

Organisationsnr: 556778-9739
 Adress: c/o GUNILLA ANDERSSON
 STAAFGATAN 10
 733 33 SALA
 Akt: 09/11422
 Inskrivningsdag: 2009-05-12
 Beslut: Beviljad
 Fång: Köp 2009-04-28
 Köpeskillning: SEK 2 112 416
 Avser hela fastigheten
 Andel: 1/1

TIDIGARE ÄGARE**WIDÉNS BYGGMARKNAD I SALA AB**

Organisationsnr: 556358-8663
 Adress: BOX 2008
 737 02 FAGERSTA
 Akt: 89/11220
 Inskrivningsdag: 1989-08-14
 Beslut: Beviljad
 Fång: Köp 1989-07-31
 Köpeskillning: SEK 2 750 000
 Avser hela fastigheten
 Överlåten andel: 1/1

L WIDÉN AB

Organisationsnr: 556034-9127
 Adress: HEDÅKER
 733 62 VÄSTERFÄRNEBO
 Akt: 70/354
 Inskrivningsdag:
 Beslut: Beviljad
 Fång: Köp 1970-03-31
 Överlåten andel: 1/1

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 13st Summa: 3 500 000

Datapantbrev Företrädesordning 1
 Inskr.dag: 1903-04-06
 Akt: 03/156
 Belopp: SEK 5 000

Datapantbrev Företrädesordning 2
 Inskr.dag: 1904-01-25
 Akt: 04/18
 Belopp: SEK 10 000

Datapantbrev Företrädesordning 3
 Inskr.dag: 1904-01-25
 Akt: 04/19
 Belopp: SEK 12 000

Datapantbrev Företrädesordning 4
 Inskr.dag: 1920-01-05
 Akt: 20/4A
 Belopp: SEK 13 000
 Händelse:
 Akt: 23/231
 Beslut: Beviljad
 RELAX

Akt: 70/889
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 22/229
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 29/315
Beslut: Beviljad
UTBYTE

Datapantbrev Företrädesordning 5

Inskr.dag: 1920-01-05
Akt: 20/4B
Belopp: SEK 10 000
Händelse:
Akt: 70/890
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 29/315
Beslut: Beviljad
UTBYTE
Akt: 23/231
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 22/229
Beslut: Beviljad
RELAX

Datapantbrev Företrädesordning 6

Inskr.dag: 1920-01-05
Akt: 20/4C
Belopp: SEK 5 000
Händelse:
Akt: 29/315
Beslut: Beviljad
UTBYTE
Akt: 70/891
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 23/231
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 22/229
Beslut: Beviljad
RELAX

Datapantbrev Företrädesordning 7

Inskr.dag: 1920-01-05
Akt: 20/4D
Belopp: SEK 5 000
Händelse:
Akt: 22/229
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 70/892
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 23/231
Beslut: Beviljad
RELAX
Akt: 29/315
Beslut: Beviljad
UTBYTE

Datapantbrev Företrädesordning 8

Inskr.dag: 1970-04-15
Akt: 70/1141
Belopp: SEK 40 000

Datapantbrev Företrädesordning 9

Inskr.dag: 1970-04-15
Akt: 70/1142
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 10

Inskr.dag: 1975-01-15
Akt: 75/198
Belopp: SEK 950 000

Datapantbrev Företrädesordning 11

Inskr.dag: 1975-11-26
Akt: 75/10176
Belopp: SEK 200 000

Datapantbrev Företrädesordning 12

Inskr.dag: 1989-08-02
Akt: 89/10717
Belopp: SEK 1 200 000

Datapantbrev Företrädesordning 13

Inskr.dag: 1989-08-02
 Akt: 89/10719
 Belopp: SEK 1 000 000

INSKRIVNINGAR / AVTALS RÄTTIGHETER

Inga inskrivningar/avtalsrättigheter hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING

Taxeringsenhet:	361419-8 (432 Industrienhet, lager)
Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	3 139
Industritillbehör:	saknas
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet

Taxerad ägare:

556778-9739
 MaHå Konsult och Förvaltning AB
 c/o GUNILLA ANDERSSON
 STAAFGATAN 10
 733 33 SALA
 Andel: 1/1
 Juridisk form: Övriga aktiebolag

Värderingsenhet:	Industrimark
Tillhör tax.enhet 361419-8 432 Industrienhet, lager	
Skatteverkets id:	25582403
Tax.värde i tkr:	1 230
Riktvärdeområde:	1981028
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	80
Tomtareal i kvm:	15 378

Värderingsenhet:	Kontor värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet 361419-8 432 Industrienhet, lager	
Skatteverkets id:	25585403
Tax.värde i tkr:	451
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, kontorslokal, i kvm:	270
Standardklass:	Normala
Nybyggnadsår:	1975
Värdeår:	1975
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej

Värderingsenhet:	Lager värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet 361419-8 432 Industrienhet, lager	
Skatteverkets id:	25586403
Tax.värde i tkr:	577
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, lagerlokal, i kvm:	655
Standardklass:	Enkel
Nybyggnadsår:	1975
Värdeår:	1975

Värderingsenhet:	Lager värderad enl. avkastn.metoden
Tillhör tax.enhet 361419-8 432 Industrienhet, lager	
Skatteverkets id:	25587403
Tax.värde i tkr:	541
Riktvärdeområde:	1981028
Yta, lagerlokal, i kvm:	540
Standardklass:	Normal
Nybyggnadsår:	1975
Värdeår:	1975

Återst. ek. livslängd (<10 år): Nej

Återst. ek. livslängd (<10 år): Nej

Värderingsenhet: Lager värderad enl. avkastn.metoden

Tillhör tax.enhet 361419-8 432 Industrienhet, lager

Skatteverkets id: 25583403

Tax.värde i tkr: 340

Riktvärdeområde: 1981028

Yta, lagerlokal, i kvm: 700

Standardklass: Mycket enkel

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1929

Återst. ek. livslängd (<10 år): Ja

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader 2018-11-01