



Värde-
utlåning



Fastigheten Hallsberg Ängen 4

1. Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Hallsberg Ängen 4. Inom värderingsobjektet finns gatukontorets byggnad och en enkel skärmtakslänga.



1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Hallsbergs kommun, genom Roberth Huss.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Hallsbergs kommun, (org.nr 212000-1926).

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsstöd vid eventuell försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är oktober månad 2017.

1.6 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB 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.

1.7 Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2017-09-25 av Urban Runesjö, NAI Svefa. Vid besiktningen deltog Jan Gullberg som representant för ägaren. Vid besiktningen har ett urval lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande källor har använts:

- Fastighetsregistret
- NAI Svefa Ortsprisregister
- Uppgifter om lokalernas areor
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

2. Värderingsobjekt

2.1 Omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Hallsberg i Örebro län. Gatuadressen är Stocksättersvägen 1, 694 35 Hallsberg. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Fastigheten ligger norr om järnvägen cirka 1 kilometer väster om centrum och omgivningen utgörs huvudsakligen av industribyggnader. Service finns närmast i Hallsberg. Större trafikleder, väg 50 och E20 finns på nära avstånd.

2.2 Tomt

Värderingsobjektet som är bebyggd med två byggnader, en industribyggnad i delvis två plan samt ett enkelt skärmtak för lagring och har en markareal av 7 841 kvadratmeter. Marken kring byggnaden är asfalterad och utgörs i huvudsak av kommunikations-, lastnings- och parkeringsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

2.3 Byggnadsbeskrivning

Industribyggnaden inrymmer två plan ovan mark och uppfördes i slutet av 70-talet. Byggnaden inrymmer kontors- och personalutrymmen, produktions- och lagerutrymmen. Takhöjden är cirka 8 meter och porthöjden, cirka 5 meter. Kontors- och personalutrymmen har renoverats under åren, till exempel köket omkring 2015. Skärmtaket omfattar cirka 85 meter och har plåttak.

Den totala uthyrbara lokalarean uppgår, utifrån erhållna ytuppgifter till cirka 3 400 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Kontor	466	14	-
Lager	1 146	34	-
Industri	1 702	50	-
Skärmtak	85	3	-
Summa/Medel	3 399	100	

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING AV HUVUDBYGGNADEN

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Stålpelare/Trä
Takbjälklag	Betong
Fasadmaterial	Plåt
Fönster	2 o 3-glas
Yttertak	Papp
Värmekälla	Fjärrvärme
Uppvärmningssystem	Luft- och vattenburet
Ventilationssystem	Mekanisk ventilation
Komfortkyla	Nej
Hissar	Nej
P-platser	Cirka 35
Portar	Cirka 5 meter
Takhöjd	Cirka 8 meter

SKICK, STANDARD OCH ANVÄNDNINGSMÖJLIGHETER

Byggnaderna yttre liksom inre skick bedöms som gott. Lokalerna håller en god standard med hänsyn till ålder.

Byggnaden är väl anpassad för sin användning och bedöms flexibel och möjlig att anpassa till annan lättare industriell verksamhet.

Någon kontroll av eventuella miljöbelastningar har inte genomförts. Värdebedömningen tar inte hänsyn till någon eventuell kostnad på grund av sanering/åtgärd (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

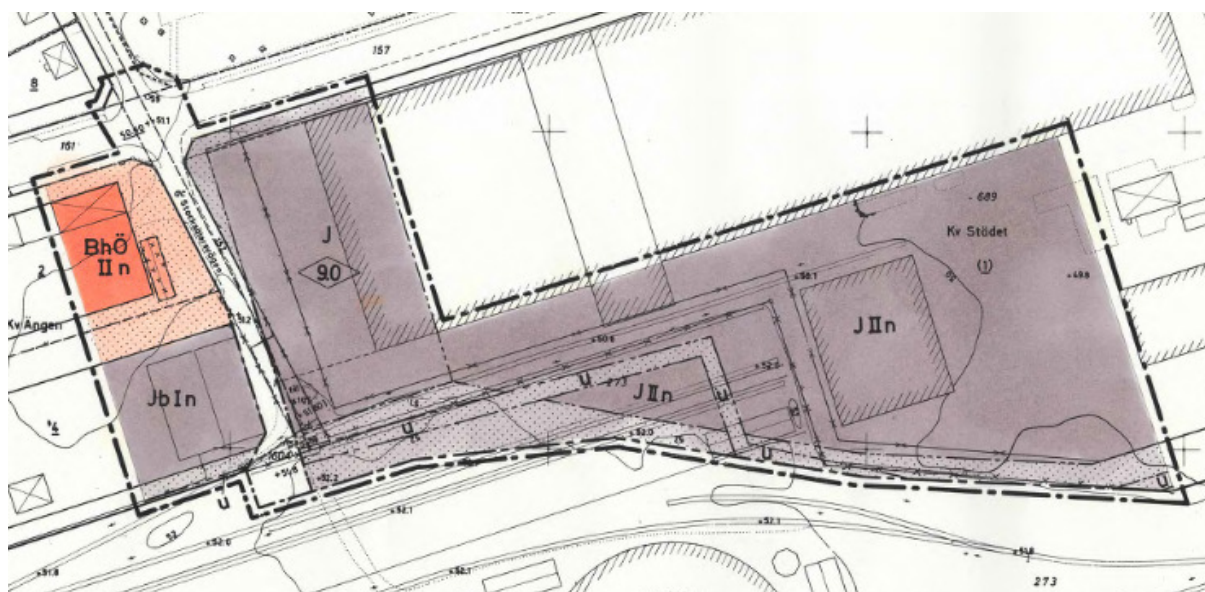
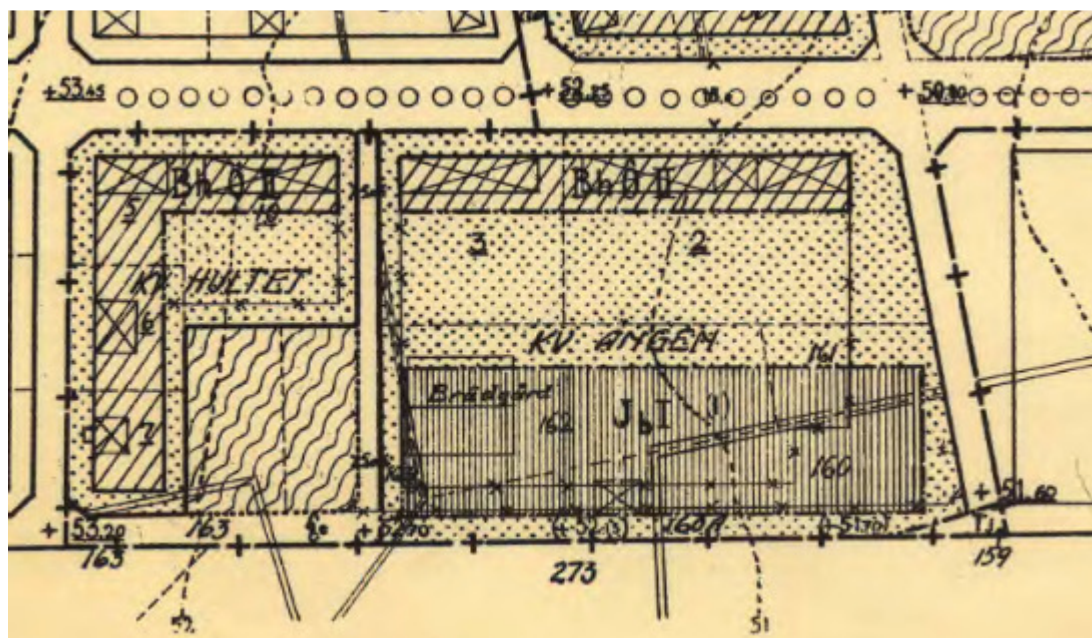
2.4 Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas av två detaljplaner (1947-08-01 och 1974-05-09).



Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4

Planen medger industri- och bostadsändamål (bostad endast för bevakning/skötsel) och byggnad får uppföras till en höjd av 4,8 meter. Befintlig bebyggelse bedöms avvika något från gällande planbestämmelser, men det förutsätts att bygglov har beviljats. Byggrätten bedöms vara helt fullt utnyttjad.

TAXERING

Värderingsobjektet har vid den särskilda fastighetstaxeringen 2015 åsatts typkod 828 (specialenhet, allmänbyggnad) och har ej åsatts taxeringsvärde.

3. Fastighets- och hyresmarknaden

3.1 Generella marknadsförutsättningar

Uppdaterad 2017-09-08

Den svenska ekonomin befinner sig i högkonjunktur. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Läget på arbetsmarknaden fortsätter att förbättras och sysselsättningen ökar.

Den internationella konjunkturen utvecklas positivt, en utveckling som väntas fortsätta, om än i långsam takt. Det råder stor osäkerhet kring hur USA:s politik och ekonomi kommer att utvecklas under kommande år, något som även gäller för Europa med beaktande av till exempel Brexit. Tillväxten i Kina avtar, men istället väntas tillväxtekonomier som Ryssland och Brasilien nu bidra till den globala utvecklingen.

BNP utvecklades starkt under andra kvartalet, hela 4,0 procent jämfört med motsvarande period förra året (och 1,7 procent jämfört med första kvartalet). Det är främst bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion som bidragit till tillväxten. Högkonjunkturen väntas emellertid mattas av något i år och nästa år, men prognosen ser relativt ljus ut. Enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP uppgå till 3,0 procent 2017 och 2,2 procent 2018 (att jämföra med en utveckling om 3,2 procent under 2016). Återhämtningen i omvärlden väntas ge draghjälp åt den svenska exporten som blir en allt viktigare del av tillväxten när offentlig konsumtion och bostadsinvesteringar däremot väntas minska.

Den ökande befolkningen medför att Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Det finns ett visst utrymme för ofinansierade åtgärder under 2017 och 2018, men på sikt är skattehöjningar sannolikt nödvändiga för att tillgodose det ökande behovet social infrastruktur inom boende, skola samt hälso- och sjukvård.

Riksbanken beslöt i september att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Den svenska konjunkturen är stark, men osäkerheten kring den ekonomiska och politiska osäkerheten i omvärlden kvarstår. För att inflationen ska ligga kvar på en nivå kring det långsiktiga målet om 2 procent behövs en fortsatt expansiv penningpolitik. Köpen av statsobligationer fortsätter under andra halvåret och kommer totalt uppgå till 290 mdkr, exklusive återinvesteringar. Först under mitten av 2018 väntas räntan långsamt börja höjas. Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga – och stigande – skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang bedöms det emellertid vara värt att notera att hushållens sparande ligger på historiskt höga nivåer, delvis för att ta höjd inför kommande räntehöjningar.

Den svenska arbetsmarknaden är stark, även om senare års mycket goda utveckling väntas avta något. Under 2017 och 2018 väntas sysselsättningen öka med nästan 150 000 personer. Arbetslösheten minskar från 7,0 procent 2016 till 6,6 under 2017, men bedöms öka något under 2018 till 6,7 procent. Ökningen beror på ett stort tillskott av arbetskraft, varav många saknar den kompetens som efterfrågas av arbetsgivarna.

Storstadsregionerna står för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningarna kommer till största del att ske bland utrikes födda, men arbetsmarknaden är fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Fullgjord gymnasieutbildning är i princip ett krav för alla jobb. Det krävs ökad

Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4

rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Det råder fortsatt hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen ligger kvar på en hög nivå, uppskattningsvis 100 mdkr under första halvåret (avser transaktioner > 10 mkr). Industri- och logistikfastigheter har stått för en stor andel av försäljningarna. I övrigt är det som tidigare bostäder och kvalitativa kontor som utgör de stora segmenten. Det råder emellertid god efterfrågan inom de flesta segment. Till exempel har det noterats flera intressanta försäljningar vad gäller hotellfastigheter runt om i Sverige på senare tid. Marknaden för externhandelsfastigheter tycks emellertid ha svalnat något. Vård- och omsorgsfastigheter är en efterfrågad produkt med fortsatt press nedåt på direktavkastningskraven. Köparna domineras av svenska investerare, men det finns även ett intresse från utländska aktörer.

I slutet av mars presenterades den så kallade paketeringsutredningen avseende beskattning av fastighetsbolag. Uppdraget från regeringen har varit att analysera beskattningen av fastighetsbranschen och då särskilt med avseende på möjligheterna att skattefritt avyttra fastigheter genom så kallade paketerade transaktioner. I korta drag har utredningen kommit fram till att fastighetsbranschen inte är underbeskattad. Trots detta lägger utredningen fram förslag om ökad skattebelastning vid fastighetstransaktioner med start 1 juli 2018. Om, när, hur och i vilken omfattning utredningen kommer att leda till nya lagar och regler är ännu för tidigt att uttala sig om. Klart är dock att paketeringsutredningen – såväl som regeringens nya skatteförslag som bland annat kan komma att medföra ändringar i ränteavdrag och bolagsskatt – i nuläget skapat en osäkerhet bland köpare och säljare på den kommersiella fastighetsmarknaden. Marknaden har trots detta haft en fortsatt hög transaktionsaktivitet, men det bedöms som sannolikt att vi kommer få se en något avvaktande marknad den närmaste tiden med minskad omsättning till följd. Fastigheter med låga skattemässiga restvärden kan bli de som drabbas mest.

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark under det kommande året. Bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och moderna kontor – främst i storstads- och tillväxtregionerna – ses fortfarande som attraktiva investeringar. Potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms emellertid som begränsad. Investeringar i kontorsfastigheter utanför A-läge i storstads- och tillväxtregionerna, bostadsfastigheter inom mindre orter, handelsfastigheter inom vissa delsegment, lager/logistik och hotell kan därför ses som intressanta alternativ. Det stora intresset för nyproduktion och byggrätter bedöms ha avtagit något, men är fortsatt starkt. Bankerna bedöms vara något mer restriktiva, men finansieringsmöjligheterna bedöms överlag vara relativt goda.

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

3.2 Objektets marknadsförutsättningar

Hallsbergs kommun har en befolkning på 15 649 (2016) innevånare. Antalet innevånare har varit ökande under de senaste fyra års perioden.

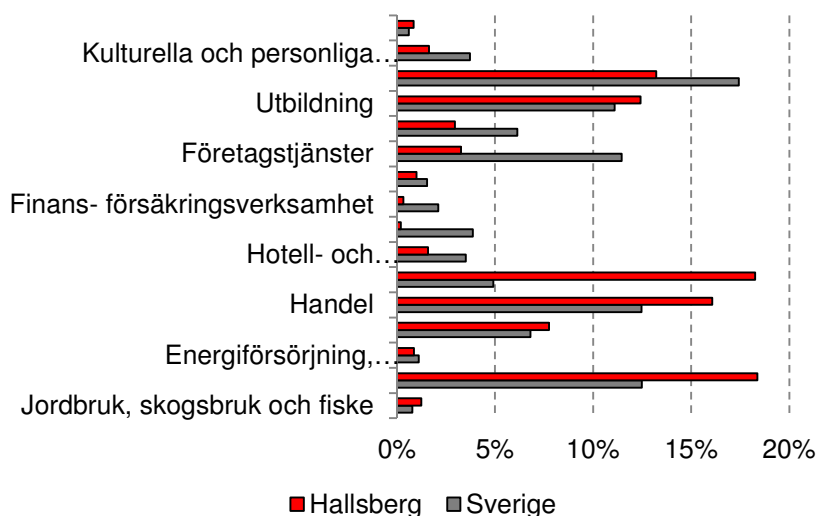
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hallsberg	15 268	15 256	15 235	15 275	15 248	15 283	15 267	15 315	15 509	15 649
Tillväxt, Hallsberg	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,3%	-0,2%	0,2%	-0,1%	0,3%	1,3%	0,9%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%

Andelen öppet arbetslösa var 6,0 procent 2016 jämfört med länet som var 6,2 procent.

	Samtliga 16-64 år		Ungdomar 18-24 år	
	2015	2016	2015	2016
Kommun	6,6%	6,0%	10,4%	8,2%
Län	6,5%	6,2%	9,2%	7,9%
Sverige	6,1%	6,0%	8,1%	7,1%

Den offentliga verksamheten är den enskilt största arbetsgivaren i Hallsberg och det finns några få stora industrier som dominerar arbetsmarknaden där Ahlsell Sverige AB är den största med över 600 anställda.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB 2017

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden inom Hallsbergtätort avseende bebyggda industrifastigheter har sedan 2011 varit att betrakta som låg men normal. Under den senaste femårsperioden har 26 lagfarna industrifastigheter bytt ägare i Hallsbergs tätort med verksamheter som utgör lager, metall-, maskin-, livsmedel-, trä- eller annan tillverkningsindustri. Omsättningen har legat mellan 4 – 6 överlåtelse per år.

Hitintills under 2017 kan en lagfaren överlåtelse noteras inom Hallsbergs tätort. Prognosen för det närmaste året är att omsättningen kommer vara fortsatt normal.

För industrilokaler i liknande lägen i Hallsberg bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 350 – 450 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (kallhyra). För kontor bedöms marknadsmässig varmhya ligga i intervallet 550 – 700 kronor per kvadratmeter. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms till mellan 8 – 10 procent.

Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4

Det finns för närvarande en del vakanser vad gäller produktions- och lagerlokaler i Hallsberg. För överdimensionerade kontors- och personalutrymmen är vakansrisken större. De outhyrda lokalerna finns i huvudsak i större komplex i lägen med sämre logistik och i äldre byggnader med låga rumshöjder. Det som efterfrågas i första hand är moderna lokaler i lägen med god logistik och för produktions- och lagerlokaler höga rumshöjder, helst sex meter eller mer. Ett bra läge för en industri är ofta tillgång på stor mark, tillgång till bra arbetskraft, bra transportvägar och närhet till sin marknad. Värderingsobjektet har ett bra logistikläge i Hallsberg, nära E 20 och väg 50.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, storlek, ålder och standard bedöms efterfrågan som relativt god. Sannolik köparkategori bedöms i första hand vara egenanvändare eller lokalt fastighetsbolag..

4. Värderingsmetodik

DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE OCH METODTILLÄMPNING

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

AVKASTNINGSMETOD

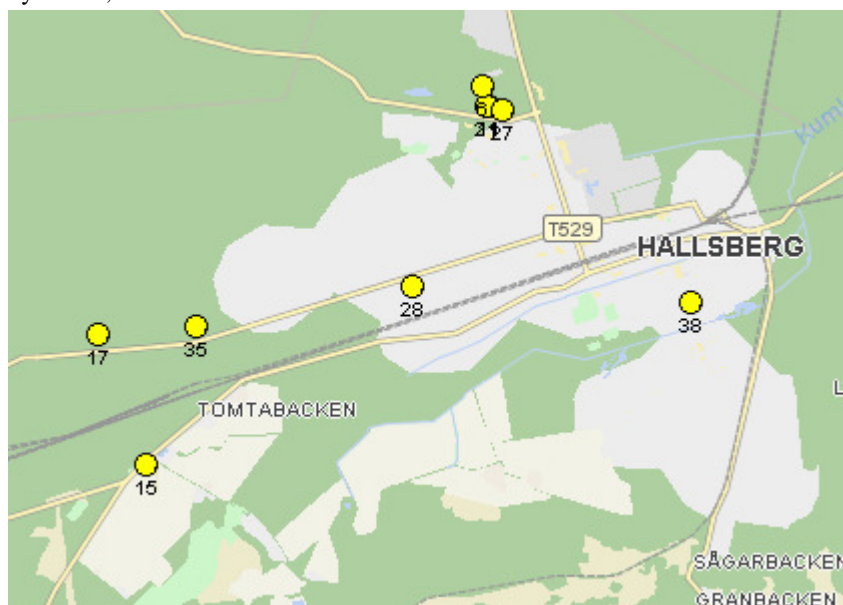
Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

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 marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

5. Värdering

5.1 Ortsprismetod

Det har sedan januari 2011, efter gallring med avseende på orena köp mm, sålts 9 objekt med vägledande nyckeltal, se karta och tabell nedan.



Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Totalyta	Area prod	Area lager	Area kontor	Areal
Hallsberg	TOMTA 1:61	2015-05-18	2 200	2 095	1 050	0	1 050	0	6 140
Hallsberg	SIGNALEN 1	2015-03-18	4 100	4 824	850	0	650	200	10 098
Hallsberg	RÖRMOKAREN 2	2011-09-01	6 800	4 200	1 619	390	784	445	4 517
Hallsberg	HJULET 2	2013-07-19	2 000	1 830	1 093	600	247	246	4 401
Hallsberg	HJULET 2	2016-02-23	3 000	2 745	1 093	600	247	246	4 401
Hallsberg	DUVAN 2	2012-09-25	1 400	1 918	730	635	95	0	2 326
Hallsberg	HJULET 3	2012-12-18	2 175	2 314	940	670	0	270	14 654
Hallsberg	VISSBERGA 8:7	2016-07-15	4 200	2 642	1 590	1 019	260	311	5 623
Hallsberg	VÄXELN 4	2011-09-23	4 748	2 473	1 920	1 249	151	520	11 943
Medel ovägt			3 403	2 782	1 209	574	387	249	7 123

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 1 830 och 4 824 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett medel om 2 782 kronor per kvadratmeter lokalaarea. Objektens uthyrbara area har ett medel på cirka 1 209 kvadratmeter. Objektens nybyggnadsår varierar mellan 1966 – 2008 med ett medel om 1985.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader, i huvudsak variera mellan 8,5 – 11,5 procent.

RESULTAT

Det kan konstateras att det är svårt att dra några säkra slutsatser ur orsprismaterialet. Detta då de ingående fastigheternas läge, utformning, skick och standard varierar kraftigt och då det i huvudsak är hyresnivåer och kontraktutformning som styr marknadsvärdet. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper som flexibilitet, byggnadens skick och standard samt dess läge, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet.

Sammantaget bedöms orsprismetoden ge ett värde mellan 2 400 och 2 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde inom intervallet 8 100 000 till 9 500 000 kronor.

5.2 Avkastningsmetod

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden löper från och med oktober månad 2017 till och med september månad år 2027.

INFLATION

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE

Direktavkastningskravet har bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter. Direktavkastningskravet för värderingsobjektet bedöms i sin helhet till 9,0 procent.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till 9 procent.

Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4

HYROR

Tabellen nedan visar utgående och bedömd marknadshyra för objektet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor			-			-	280	600	-	280	600	-
Lager			-			-	298	260	-	298	260	-
Industri			-			-	723	425	-	723	425	-
Skärmtak			-			-	9	100	-	9	100	-
Summa/Medel							1 309	385		1 309	385	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalen bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

VAKANSER

Med beaktande av värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna till i genomsnitt 9,6 procent.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	466	14	-			-	466	100	-	100,0%	8,0%
Lager	1 146	34	-			-	1 146	100	-	100,0%	10,0%
Industri	1 702	50	-			-	1 702	100	-	100,0%	10,0%
Skärmtak	85	3	-			-	85	100	-	100,0%	10,0%
Summa/Medel	3 399	100					3 399	100		100,0%	9,6%

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Kostnaderna för drift och underhåll har bedömts genom statistik och erfarenhet enligt nedan.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	91	195	-	91	195	-
Lager	57	50	-	57	50	-
Industri	255	150	-	255	150	-
Skärmtak	4	50	-	4	50	-
Summa/Medel	408	120		408	120	

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

INVESTERINGAR/HYRESGÄSTANPASSNINGAR

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

Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 8 800 000 kronor (se bilaga 1:1).

KÄNSLIGHETSANALYS

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då viss indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser, kalkylränta och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel	Förändring	Värdetförändring	
		Tkr	%
Hyra lokaler	% 10,0%	1 329	15,1%
Drift och underhåll	% 5,0%	-225	-2,6%
Inflation	%-enheter 1,0%	599	6,8%
Vakans lokaler	%-enheter 5,0%	-721	-8,2%
Kalkylränta	%-enheter 1,0%	-518	-5,9%
Direktavkastning för restvärde	%-enheter 1,0%	-360	-4,1%

6. Slutsatser

6.1 Resultat

Ortsprismetoden

cirka 8 100 000 – 9 500 000 kronor

Avkastningsmetoden

cirka 8 800 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen på grund av bristfälligt ortsprismaterial.

6.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten oktober månad 2017 till:

8 800 000 kronor**Åtta miljoner åttahundratusen kronor**


vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	2 589
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	6,7
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	-4,6%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	10,2%
Marknadsmässig direktavkastning	8,8%

2017-10-03



Stefan Dahlman
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Urban Runesjö
Skogsbruksingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
lantbruksvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4

Hyresgästförteckning														Fastighet: Ale Ängen 4			Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Area m ² , st	Löptid		Utgående hyra			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme (J / N)	Egen- användare (J / N)				
			Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²							
Kontor och personalutrymmen	K	466	2017-10-01	2020-09-30	0	0	100%	280	600	100%	0	0	J	N	N				
Verkstad	I	1 702	2017-10-01	2020-09-30	0	0	100%	723	425	100%	0	0	J	N	N				
Lager, kallt	La	1 146	2017-10-01	2020-09-30	0	0	100%	298	260	100%	0	0	J	N	N				
Skärmtak	Ö1	85	2017-10-01	2020-09-30	0	0	100%	9	100	100%	0	0	J	N	N				
Summa/Medel		3 399			0	0		1 309	385		0	0							

Fastighet: Ale Ängen 4

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	466	14	-			-	466	100	-	100,0%	8,0%
Lager	1 146	34	-			-	1 146	100	-	100,0%	10,0%
Industri	1 702	50	-			-	1 702	100	-	100,0%	10,0%
Skärmtak	85	3	-			-	85	100	-	100,0%	10,0%
Summa/Medel	3 399	100					3 399	100		100,0%	9,6%

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor			-				280	600	-	280	600	-
Lager			-				298	260	-	298	260	-
Industri			-				723	425	-	723	425	-
Skärmtak			-				9	100	-	9	100	-
Summa/Medel							1 309	385		1 309	385	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	91	195	-	44	95	-	35	75	-	12	25	-
Lager	57	50	-			-	29	25	-	29	25	-
Industri	255	150	-	128	75	-	85	50	-	43	25	-
Skärmtak	4	50	-			-	2	25	-	2	25	-
Summa/Medel	408	120		172	51		151	44		85	25	

Ordernummer:163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ången 4



Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ängen 4



Ordernummer: 163908
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Ången 4



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HALLSBERG ÄNGEN 4 Nyckel: 180110828	2010-03-01	2009-10-27	2017-09-18
Församling Okänd			

ADRESS

Adress
Stocksättersvägen 1 694 35 Hallsberg

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6547406.9	505421.8			HALLSBERG

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7841 kvm	7841 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1926 HALLSBERGS KOMMUN 694 80 HALLSBERG Köp: 2007-05-29 Köpeskilling: 6 250 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2009-10-27	09/26531

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 4 900 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev Anmärkning: Sammanföring 94/5014, Utbyte 94/5015	1 600 000 SEK	1976-11-24	76/11384A
2	Datapantbrev Anmärkning: Sammanföring 94/5014, Utbyte 94/5015	500 000 SEK	1976-11-24	76/11384B
3	Datapantbrev	800 000 SEK	1979-01-31	79/967
4	Datapantbrev	600 000 SEK	1979-01-31	79/968
5	Datapantbrev	1 400 000 SEK	1979-10-10	79/8993

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: DEL AV HALLSBERG K:G Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Tomtindelning: ÄNGEN 4	1947-08-01	18-HAL-18
Stadsplan: DEL AV KV STÄDET OCHÄNGEN Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	1948-05-18	1861K-341
Detaljplan: STOCKSÄTTER 1:5	1974-05-09	18-HAL-169
Detaljplan: KV STÄDET	1997-04-07	1861-P97/3 1861 BN37196 18PE 1997-04-30
	1998-12-14 Genomf. start: 1999-01-09 Genomf. slut: 2006-01-08 Laga kraft: 1999-01-08	1861-P99/1 1861 MBN12498 18PE 1999-01-08
Naturvårdsbestämmelser Grundvattenskydd: HALLSBERG	Datum 1980-05-20	Akt 1861-P41 Objektnummer: 2004042

TAXERINGSPÅGIVNING

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår		
SPECIALENHET, ALLMÄN BYGGNAD (828) 313552-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2016	2013		
Taxerad ägare 212000-1926 HALLSBERGS KOMMUN 694 80 HALLSBERG	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**Samfälligheter**

HALLSBERG MARKA S:1

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-06-21	1861K-343
Sammanläggning	1948-08-03	1861K-ÄD-1948/41
Införd i tomtboken	1948-08-23	1861K-343
Övriga åtgärder AVLÖSNING AV RÄTT TILL DELAKTIGHET I HÄRADSALLMÄNNING	1956-10-20	18-HAE-577
Fastighetsreglering	1976-07-09	18-HAL-226

URSPRUNG

HALLSBERG HALLSBERGS 3:149
HALLSBERG HALLSBERGS 3:151
HALLSBERG HALLSBERGS 3:152
HALLSBERG HALLSBERGS 3:153
HALLSBERG HALLSBERGS 3:154

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-HALLSBERG ÄNGEN 4	1989-01-18	1861-88/31





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 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 förutsatts 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen 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.