

Värdeutlåtande

Fastigheten Hudiksvall Tunbacka 6:7

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	17
6.	Värdering	18
7.	Slutsatser	23

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Hudiksvall Tunbacka 6:7.
Uppdragsgivare	Hudiksvalls kommun (org.nr 210000-2379), genom Caroline Hoffsten.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid Försäljning.
Värdetidpunkt	2023-02-01.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms bostäder, lokal samt byggrätter.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

20 000 000 kr
Tjugo miljoner kronor

Resultaterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	4 269
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	0,36
	Bruttokapitalisering, år 1	19,0
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	-7,28%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	-107,28%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	16,60%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Hudiksvall Tunbacka 6:7.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Hudiksvalls kommun (org.nr. 210000-2379), genom Caroline Hoffsten.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-02-01.

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.

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.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

- I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att ny detaljplan som medger bostäder, boståndsbedömt trygghetsboende, samt centrumverksamhet har antagits och vunnit laga kraft.
- I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas byggnaden på värderingsobjektet som att den är tomställd förutom den del som utgör matsal och kök. För sistnämnda ytor förutsätter värderingen att det finns ett gällande hyreskontrakt.
- I värderingen förutsätts det att kommunens parkeringsnorm uppfylls inom fastighetens gränser.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-02-14 av Ida Staffas på Svefa. Vid besiktningen deltog Stefan Sundin Bromhed som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Detaljplaneansökning
- Uppgifter på hyreskontrakt
- Beslutade investeringar
- Ritningar
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

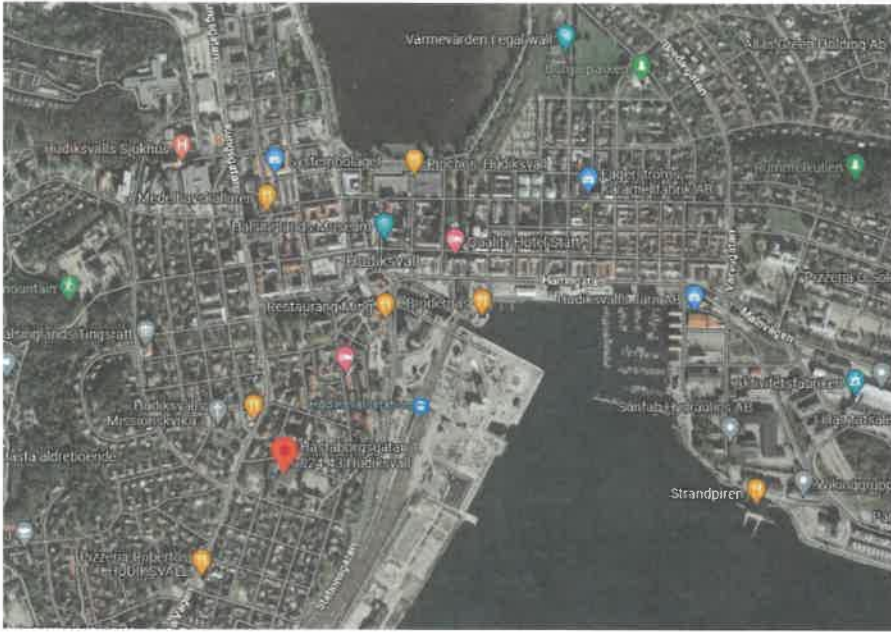
Inom värderingsobjektet inryms bostäder, lokal samt byggrätter.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Hudiksvalls Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget strax söder om Hudiksvalls centrum. Ett läge som är både centralt och har närhet till vatten. Gatuadressen är Håstaborgsgatan 1. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter, resecentrum samt inte långt från värderingsobjektet ligger Kattvikskajen och havet. Service finns inom kvarteret. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg på nära håll.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 10 359 kvadratmeter.



På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 25-30 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av asfalterade parkeringsplatser, kommunikationsytor samt parkmiljö.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1978/1979 och inrymmer sex plan ovan mark samt källare/entréplan.

Källare/bottenplan Skyddsrum, bostäder, storkök, matsal, lokaler samt allmänna utrymmen
Plan 1-6 Bostadslägenheter

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 685 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Bostäder	3 515	75	-
Kontor	470	10	-
Restaurang	700	15	-
Summa/Medel	4 685	100	0

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Bostadsarean fördelar sig på 89 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 39 kvadratmeter.

Konstruktion

Undergrund	Morän
Grundläggning	Källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Sten/plåt
Yttertak	Papp
Fönster	2-glasfönster i trä
Balkonger	Ja, till samtliga
Takhöjd	Normal

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Ja
Komfortkyla	Genom luftvärmepumpar
OVK	Ja, OK
Elrevision	Ja, OK
Sophantering	Ja
Hissar	Två hissar, en för sängar och en "normal".
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja

Övrigt

Parkering	På gården, med el-stolpar
Tvättstuga	Ja finns idag

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt till mindre bra. Vissa fönster bör bytas ut då de är äldre. Taket är ca. 10 år gammalt. Ytterväggarna är av underhållsfria stenskivor.

Byggnadens inre skick bedöms som varierande från relativt bra till sämre skick. Lägenheterna har renoverats allt eftersom boende har flyttat ur och har därmed varierande skick. Standarden är enkel i lägenheterna med plastmatta i badrum och kökspentry med spis, kyl och frys samt kolfilterfläkt.

Köks- och matsalslokalen har bra standard och relativt bra skick, likaså de allmänna ytorna i byggnaden.

Enligt uppdragsgivaren är hissarna i behov av större omfattande renovering.

För att bygga om dagens lägenheter till privata bostadslägenheter med genomgående normal standard bedöms en hyresgäst Anpassning i form av upprustning av befintliga kökspentry och badrum vara nödvändiga samt ommålning av ytskikt. Då lägenheterna är av varierande standard och skick så behövs inte nödvändigtvis samtliga rum renoveras under de första åren.

Allmänna utrymmen, så som tvättstuga, allrum, korridorer mm. som finns i byggnaden idag anses kunna fortsätta användas som allmänna utrymmen. Vissa ytor måste nödvändigtvis anpassas något efter nytt behov.

Den del av byggnaden som idag utgör huvudentré och gemensamma samlingsytor på entréplan, (inklusive frisor och fotvård) bedöms utgöra en yta som kan byggas om till någon form av centrumändamål och för att sedan hyras ut till en hyresgäst.

Se vidare under avsnitt 6 Investeringar/hyresgäst Anpassningar.

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	1177339
Energiklass:	E
Primärenergital:	122 kWh/m ² och år
Energiprestanda:	148 kWh/m ² och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2021-03-25
Fastighetsbeteckning:	Tunbacka 6:7

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

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

I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att ny detaljplan som medger bostäder, boståndsbedömt trygghetsboende, samt centrumverksamhet har antagits och vunnit laga kraft.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 noterades en stark tillväxt i Q2, men utvecklingen mattades av i Q3 och visade på -0,6 % i Q4 (jämfört med Q4-21). Preliminärt indikerar BNP +2,4 % för 2022. Konjunkturinstitutets prognos (dec-22) ligger på +2,7 % för 2022 respektive -1,1 % för 2023. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2025.

Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer stabiliserades i Q4, men visar fortsatt på ett tydligt negativt läge för på svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen är fortsatt exceptionellt hög; ca 12,3 % sett till de senaste 12 månaderna (avser KPI, dec-22). Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I november höjde Riksbanken styrräntan med 75 punkter till 2,5 %, och aviserade att ytterligare 25 – 50 punkter är att vänta i Q1 2023. Inflationen väntas sjunka till följd av den svaga konjunkturen, men kommer vara fortsatt relativt hög under 2023.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Arbetslösheten för 2022 väntas minska till 6,8 % (7,9 % 2021), men med stor osäkerhet för utvecklingen under 2023. En tydlig avmattning i ekonomin väntas medföra en svagare efterfrågan på arbetskraft i Q1 och Q2 (viss "eftersläpning"), och arbetslösheten väntas öka under 2023 och Q1/Q2 2024.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till kompetent arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för långtidsarbetslösa att komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på utbildning samt subventionerade anställningar. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Hudiksvall

Befolkning

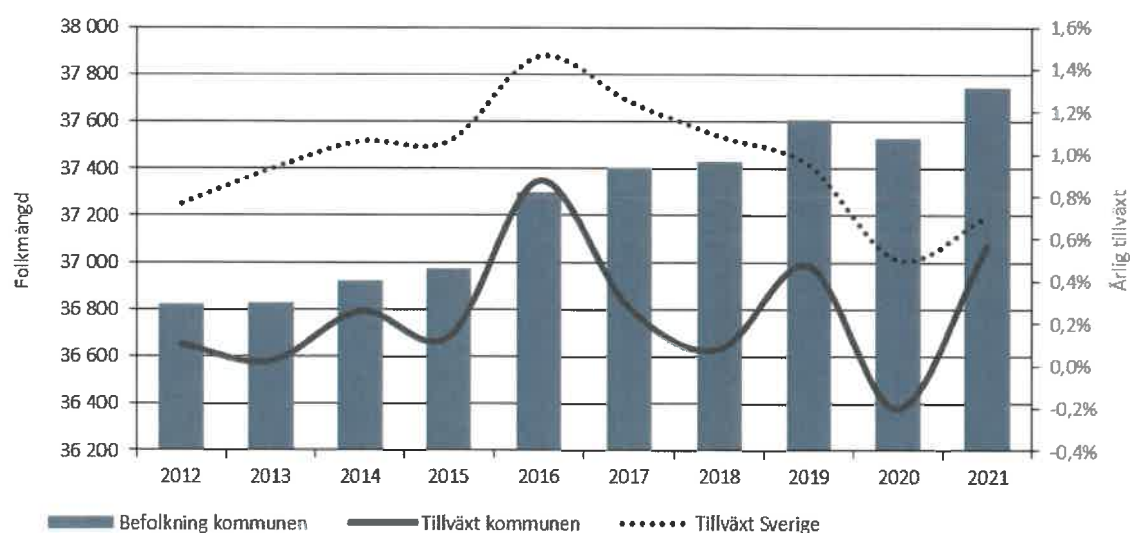
Befolkningen i Hudiksvall uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 37 744 invånare, en ökning med 0,6% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Hudiksvall	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	36 821	36 829	36 924	36 975	37 299	37 401	37 430	37 607	37 531	37 744
Befolkning 20-64 år	20 292	20 167	20 066	19 927	19 993	19 910	19 725	19 708	19 589	19 554
Tillväxt kommunen	0,1%	0,0%	0,3%	0,1%	0,9%	0,3%	0,1%	0,5%	-0,2%	0,6%
Tillväxt 20-64 år	-0,6%	-0,6%	-0,5%	-0,7%	0,3%	-0,4%	-0,9%	-0,1%	-0,6%	-0,2%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +289 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i Hudiksvall minska framgent och beräknas uppgå till ca 37 147 invånare till och med 2031.

Källa: SCB

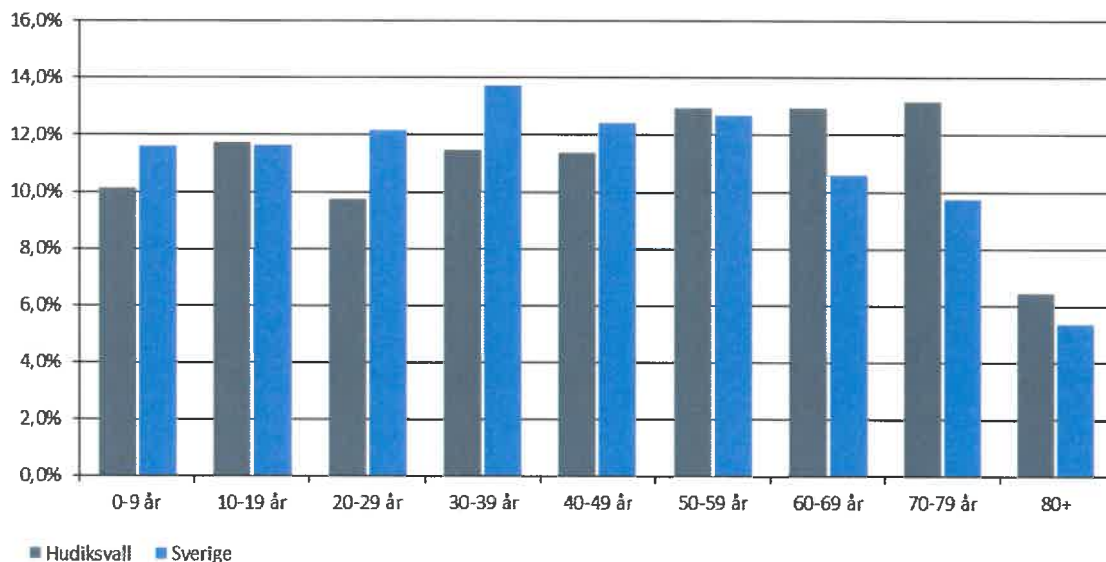
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängd. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Hudiksvall är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier, med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

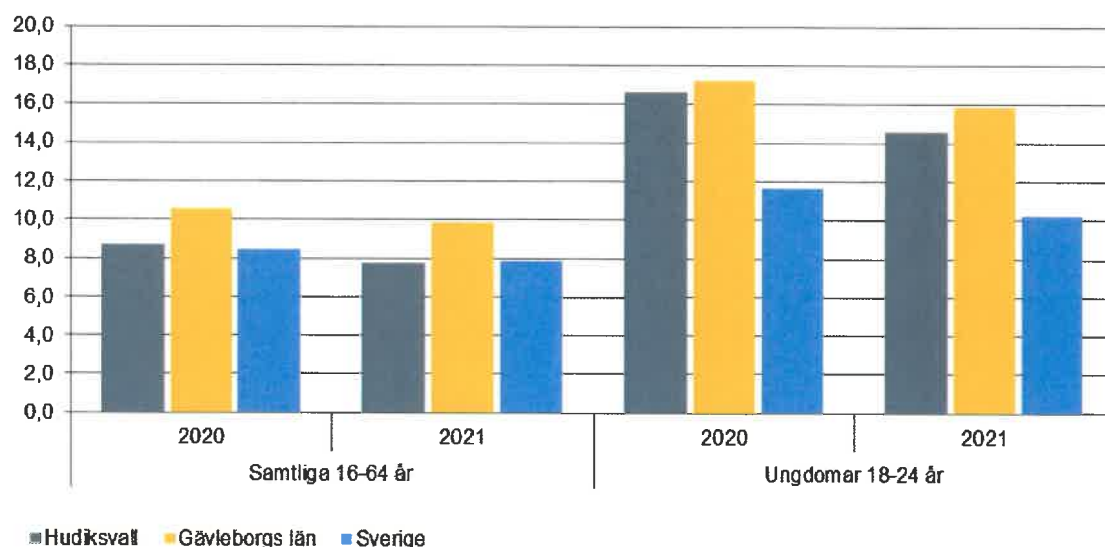
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	179,5	163,5	155,8
25-29 år	261,2	250,7	258,4
30-44 år	330,5	324,8	360,1
45-64 år	378,1	378,3	420,9
65+ år	254,2	249,8	270,9
Totalt 20+ år	306,9	302,6	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Hudiksvall till 7,7 % vilket kan jämföras med Gävleborgs län som har en arbetslöshet om 9,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

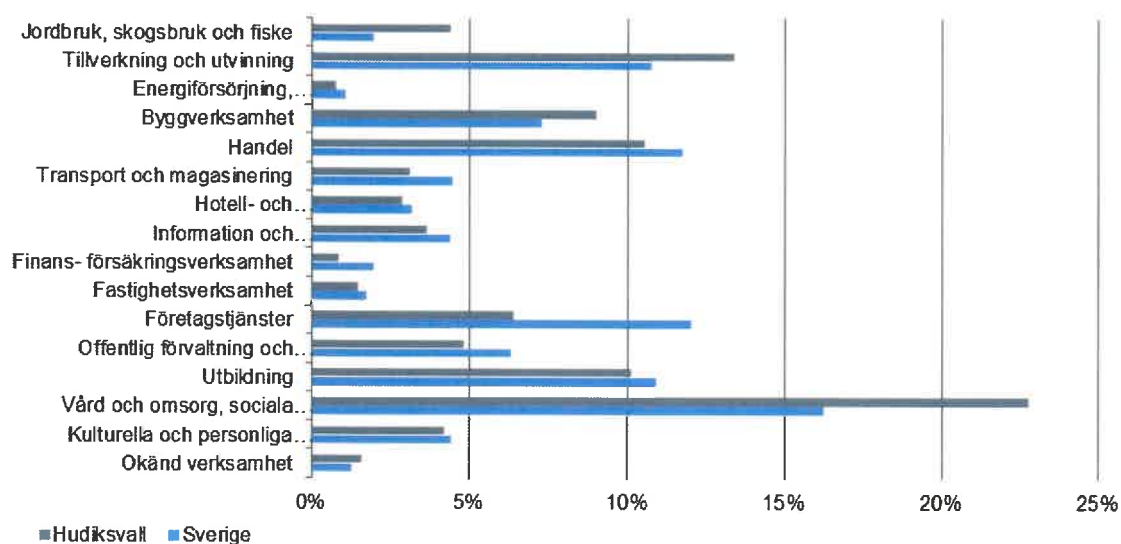


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Hudiksvall på plats 259 i rankingen för 2021, en försämring med 14 platser jämfört med föregående år.

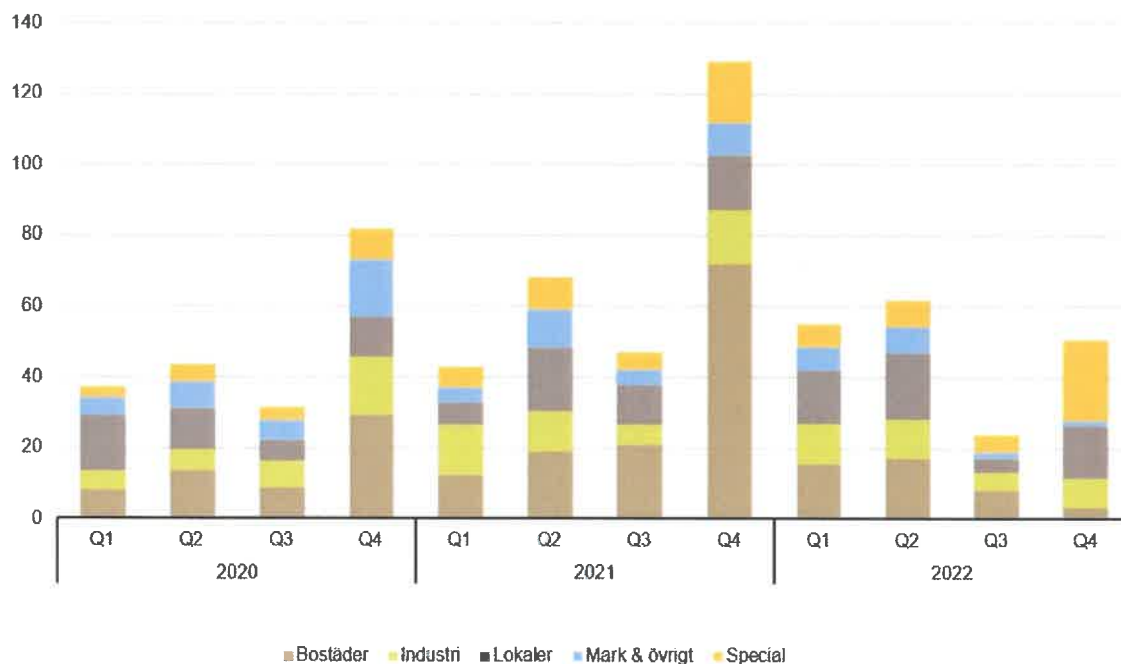
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en flerårig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men med stigande kapitalkostnader följde en klart lägre transaktionsaktivitet under Q3/Q4. Total transaktionsvolym uppgick till ca 191 mdkr, en minskning med ca 33 % jämfört med 2021 (men i nivå med 2019 och 2020). Det kan noteras att en del av de transaktioner som genomfördes i Q4 sannolikt, åtminstone till viss del, varit "tvingande" (som SBB:s avyttringar i syfte att konsolidera beståndet och stärka bolagets finansiella ställning).

Bostadsfastigheternas andel av transaktionsvolymen har minskat med 20 procentenheter (till 23 % för 2022). De segment som tagit stora andelar är samhällsfastigheter (+9 procentenheter till 22 %) och kommersiella fastigheter (+9 procentenheter till 27 %).



Källa: Svefa

Transaktions-/projektmarknaden väntas vara fortsatt "avvaktande" under 2023, med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och segment.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022. Den svaga obligationsmarknaden medför höga kreditmarginaler. Den 10-åriga statsobligationsräntan har ökat kraftigt, men även "traditionell" bankfinansiering har noterat klart sämre villkor med höjda räntor och sänkt belåningsgrad. För den högt belånade fastighetssektorn medför det att kostnad för lånat kapital stiger, vilket försämrar avkastningen på eget kapital. Med de stigande kapitalkostnaderna följer ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en polarisering mot mindre "kvalitativa" fastigheter. En fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är att hyresavtalen är knutna till KPI, vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det måste noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen. Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel-/lågprishandel står relativt starkt i lågkonjunktur. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en svag marknad för detaljhandeln, med stigande direktavkastningskrav som följd (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunktur-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter. Det finns ett fortsatt relativt stort investeringsintresse för kvalitativa objekt, men under 2022 har det noterats stigande direktavkastningskrav till följd av de stigande kapitalkostnaderna.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels tillväxt. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022 har marknaden varit svag.

Bostadsfastigheter har noterat långsiktigt sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser, särskilt i storstads-/universitetsregioner. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har marknaden nu tydligt försvagats, och det kan noteras en trend med stigande direktavkastningskrav.

Enligt Boverkets prognos (dec-22) väntas påbörjas nyproduktion av endast ca 33 000 bostäder under 2023, en tydlig minskning till följd av de idag svaga marknadsförutsättningarna för nyproduktion. Prognosen kan jämföras med det långsiktiga behovet av nyproduktion om ca 63 400 bostäder per år under 2022 – 2030. Det kvarstår viss risk att bostadsbyggnationen kommer att minska ytterligare under 2023, och att den kommer att vara fortsatt låg in i 2024. Stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att investeringar i nyproduktion ses som mindre attraktivt.

Långsiktig efterfrågan på mark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter bedöms fortsatt som stark, men marknaden väntas vara "avvaktande" under 2023 med risk för sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

Marknadsförutsättningar - Hyresbostäder

Bostadsfastigheter har under flera år utgjort attraktiva investeringar, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads- och regionstäder har sett en positiv utveckling, men flertalet lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital.

Under 2021 och inledningen av 2022 noterades en rekordstark marknad med kraftiga prisuppgångar. Sedan slutet av årets andra kvartal har dock marknadsförutsättningarna för segmentet successivt försämrats.

Den senaste tidens generella marknadsutveckling med stigande räntor och hög inflation har ökat osäkerheten för investeringar av bostadsfastigheter. Antalet genomförda affärer avseende bostadsfastigheter under årets tredje och fjärde kvartal är mycket få till antalet, och där affärer med objekt inrymmande nyproducerade bostäder i princip saknas helt. Det försvagade marknadsläget bedöms medföra en nedgång i betalningsviljan för bostadsfastigheter generellt. Stigande direktavkastningskrav bedöms vara att vänta inom segmentet.

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen landade på cirka 32 % under det första tre kvartalen 2022, vilket är på en liknande nivå som under samma tidperiod föregående år men klart lägre än för helåret 2021 där andelen landade på över 40 %.

Vidare har Svea Hovrätts domslut i juni-22 avseende hyresutveckling för fastigheter med presumtionshyra medfört en osäkerhet som talar för en svagare marknad för nyproduktion (där det i praktiken är norm med presumtionshyra). Det återstår att se hur marknadens aktörer de facto beaktar detta (såväl investerings- som projektmarknaden), men med restriktioner kring hyresutvecklingen följer sannolikt lägre priser (till viss del kan den begränsade hyresutvecklingen "kompenseras" av att hyres-/vakansrisken minskar, men netto-effekten bedöms som negativ).

Marknaden för projekt/nyproduktion har tydligt försvagats (hög initial omflyttning, vakans-/hyresrisk p.g.a. höga nyproduktionshyror, "tvingande" kommersiella lokaler/service, avmattning på privatbostadsmarknaden, begränsad utveckling av presumtionshyra, höga bygg-/exploateringskostnader, höga kapitalkostnader).

Enligt Boverkets prognos finns det ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030, främst inom storstadsregionerna och universitets-/högskoleorter (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och för att "återställa" uppdämt behov sedan tidigare otillräcklig nybyggnation).

Under 2021 färdigställdes ca 53 000 bostäder, vilket var klart lägre än bostadsbehovet. Enligt Boverkets prognos (okt-22) för 2022 och 2023 väntas påbörjas nyproduktion av ca 60 000 respektive ca 45 000 bostäder. Det kvarstår en viss risk att bostadsbyggnationen kommer att minska ytterligare under 2023, och att den kommer att vara fortsatt låg in i 2024. Investeringar i nyproduktion ses som mindre attraktivt p.g.a. stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden (svag efterfrågan från hushåll vars köpkraft minskar p.g.a. stigande räntor, hög inflation och höga kostnader för el/värme).

De fundamentala, långsiktiga marknadsförutsättningarna för bostadsfastigheter bedöms som fortsatt starka, särskilt inom storstadsregionerna och regionala tillväxtmarknader, där det underliggande behovet av bostäder bedöms kunna dämpa den sjunkande prisnivån för segmentet. Det är – trots ett osäkert marknadsläge – fortsatt relativt god efterfrågan, men marknaden bedöms som "avvaktande". Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, särskilt på lokala delmarknader, men det finns en relativt tydlig "samsyn" bland marknadens aktörer om stigande direktavkastningskrav. Den svaga marknaden kan noteras i de transaktioner som genomförts, och – framför allt – i de transaktioner som inte genomförts p.g.a. att köpare/säljare har olika syn på marknadens utveckling i Q2/Q3 och förväntad utveckling kommande kvartal.

Med stigande kapitalkostnader finns risk att marknadens aktörer söker sig till mer "högavkastande" fastigheter, vilket då påverkar efterfrågan på bostadsfastigheter negativt.

Marknadsförutsättningar bygggrätt – bostäder allmänt

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion.

Befolkningsprognosen för de kommande tio åren har minskat. Trots detta bedömer Boverket i sin reviderade byggbehovsbedömning från juni 2022 att det behöver tillkomma 63 400 bostäder per år under 2022 till 2030. År 2021 påbörjades cirka 71 500 bostäder vilket var en historiskt hög takt. År 2022 bedöms påbörjas ca 61 000 bostäder enligt Boverkets prognos. Ett osäkert leveransläge för olika byggprodukter och övrig marknadsutveckling riskerar dock att bromsa bostadsbyggandet, i synnerhet under 2023, och den beslutade avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder kan förväntas påverka hyresrättsbyggandet framöver. Nästa år kan antalet påbörjade bostäder hamna under 50 000. Men utvecklingen är svår att förutsäga för alla aktörer konstaterar Boverket.

Efterfrågan

Tidigare har låga bostadsräntor och förväntan om fortsatt låga räntor framöver bidragit till att stimulerat efterfrågan. De låga räntorna har samtidigt även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Med anledning till den nu höga inflationen har dock Riksbanken förkastat tidigare räntebana, kraftigt höjt styrräntan och signalerar om ytterligare räntehöjningar inom kort, vilket ökar osäkerheten kring efterfrågan framöver.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad fram till den senaste tidens utveckling och oro i omvärlden. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskar nu tydligt marknadstron vad gäller framtida förväntningar på bostadspriserna. Boprisindikatorn har sjunkit kraftigt (något under nivån i inledningen av pandemin) till lägsta nivån sedan finanskrisen, för att nu senast stabiliseras något uppåt under september och oktober.

Nov 21	Dec 21	Jan 22	Feb 22	Mär 22	April 22	Maj 22	Jun 22	Juli 22	Aug 22	Sep 22	Okt
44	43	51	45	29	39	18	-16	-27	-42	-40	-35

Byggrätter

Efter en avvaktande marknad under första delen av pandemin har prisutvecklingen på bostadsbyggrätter fram till och med huvuddelen av första kvartalet 2022 varit övervägande stark. Bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin inom segmentet och en allmänt god utveckling på privatbostadsmarknaden. Försäljning av nyproducerade bostäder har fram till samma period gått starkt på flera håll vilket tillsammans med en hög marknadstro under 2021 och under inledningen av 2022 givit goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Den senaste tidens marknadsutveckling med bl.a. högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader bedöms medföra en nedgång vad gäller betalningsviljan på byggrätter där motsvarande intäktsökning ej bedöms sannolik. Vidare kan en nu alltmer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar framgent ytterligare kan dämpa betalningsviljan för byggrätter. Den underliggande efterfrågan är dock fortsatt god vad gäller såväl byggklar mark som för markanvisningar i tidigare skeden.

Vidare skapar den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder en ökad underliggande betalningsvilja på bostadsbyggrätter generellt sett där det fortsatt råder goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter. Den senaste tidens marknadsutveckling med stora kostnadsökningar och högre finansieringskostnader har dock påverkat förutsättningarna även för hyresbostäder vilket ökat riskerna för motsvarande byggrätter.

Aktörer som avser bygga hyresbostäder har en betalningsvilja i paritet med betalningsviljan för bostadsrättsbyggare i ett antal områden och orter. Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter upplåtna med hyresrätt under de senaste åren. Beslutet att investeringsstödet nu har tagits bort från 2022 bedöms skapa en osäkerhet på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mätas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden det senaste året (delvis drivet av lågt utbud) skapar goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här bedöms dock det högre kostnadsläget i kombination med högre räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt framöver.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Hudiksvall avseende kommersiella fastigheter har under senaste åren varit relativt normal. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt normal marknad. Köpare och säljare har till övervägande del varit lokala aktörer och privatpersoner.

Generellt är det framför allt mindre hyreslägenheter som efterfrågas i centrala Hudiksvall.

Projektaktivitet avseende nybyggnation inom värderingsobjektets närområde bedöms vara hög. I området Kattvikskajen har bostäder, parkeringshus och kontor byggts under de senaste åren för att nu fortsätta västerut med ytterligare byggnation av bostäder och parkeringsmöjligheter. I området Djupestrand har projektaktiviteten också varit hög och ca. 80 hus och lägenheter har producerats.

Små lägenheter i Hudiksvall är en bristvara då efterfrågan är stor från framför allt studenter som söker sig till Hudiksvalls gymnasieskolor. Upptagningsområdet för gymnasieelever är stor i Hudiksvalls kommun och många yngre bosätter sig därför i Hudiksvall. Då mindre hyreslägenheter har varit en bristvara har försäljningen på mindre bostadsrätter i stället varit stor och priserna har därmed ökat under de senaste åren.

För bostadsfastigheter i centrala Hudiksvall bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 800 – 1 500 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 0,5 – 3,0 %. För mindre enheter ligger hyresnivån på högre kronor per kvadratmeter.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt bra läge med närhet till bl.a. centrum, resecentrum och Kattvikskajen, vilket bedöms som ett A/B-läge för bostadsfastigheter.

Byggnaden utgörs idag av särskilt boende och består av mindre lägenheter (ettor och tvåor) med separata toaletter och pentry. I värderingen förutsätts det att samtliga bostadslägenheter är tomställda. Större genomgående renoveringar av befintliga toaletter och pentry samt ytskick bedöms vara nödvändiga för att uppfylla normal standard och för att kunna hyra ut ytorna som permanentbostäder. I dagsläget efterfrågas mindre lägenheter i centrala Hudiksvall och att bevara de mindre enheterna är ekonomiskt sett gynnsammare än att bygga om till större lägenheter.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som relativt bra. Byggnadsytan är stor för att vara en fastighet och för att möjliggöra permanentbostäder i den befintliga byggnaden krävs en större kostsam investering för en tagare till objektet, vilket innebär en ekonomisk risk för en tagare jämfört med om lägenheterna redan var uthyrda. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nationell aktör, lokal och regional aktör.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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. Köpeskillningarna 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.

6. Värdering

Ortsprismetod

Det har sedan januari 2020 totalt skett 30-tal lagfarna försäljningar av kommersiella fastigheter i centrala Hudiksvall. Efter gallring med avseende på lokalfördelning, användning och typ av objekt återstår ett tio-tal objekt. Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca. 10 000 och 23 000 kr/kvm uthyrbar area. Snittet på värdeåret är 1950 på jämförelseobjekten. Storleken varierar mellan ca. 140 och 850 kvadratmeter uthyrningsbar area. Hälften av objekten är rena uthyrningsbara bostadsfastigheter och hälften har delar som utgör kontorsytor.

2018-07-02 sålde Gavlegårdarna fastigheten Gävle Öster 7:9 till Holmprop 50 AB. Fastigheten har tidigare utgjort ett serviceboende, men som vid köptidpunkten var tomställt. Köpeskillningen uppgick till 30 000 000 kronor, vilket motsvarar cirka 4 500 kr/kvm uthyrningsbar area.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 4,25 och 5,5 %.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga under det ovan redovisade prisintervallet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 3 000 – 4 500 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 14 000 000 – 21 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-02-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 5,0 %, därefter 2,0 %.

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

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 5,71 %

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 cirka 5,71 %.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga nivåer. En bedömd marknadshyra har satts för bostadslägenheterna.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrda area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Krim²	Kriplats	Tkr	Krim²	Kriplats	Tkr	Krim²	Kriplats	Tkr	Krim²	Kriplats
Bostäder	0	0	-	0	0	-	5 273	1 500	-	5 273	1 500	-
Kontor	0	0	-	0	0	-	376	800	-	376	800	-
Restaurang	1 050	1 500	-	1 050	1 500	-	0			1 050	1 500	-
Summa/Medel	1 050	1 500		1 050	1 500	0	5 649	1 417	0	6 699	1 430	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknings, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektets samtliga ytor förutom lokalen med kök- och matsal är vid värdetidpunkten helt tomställda.

I kalkylen bedöms lokalerna fortsättningsvis vara tomma under 2023 och för lokaldelen fram till halva 2024. Bostadslägenheterna bedöms renoveras fram t.o.m 2027 för att sedan ha en vakansnivå på om 5 %. Lägenheternas storlek bedöms anpassas efter hur marknaden utvecklas.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	3 515	75	-	0	0	-	3 515	100	-	100,0%	15,0%
Kontor	470	10	-	0	0	-	470	100	-	100,0%	10,0%
Restaurang	700	15	-	700	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	4 685	100	0	700	15	0	3 985	85	0	84,3%	13,9%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt höga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 15,0%. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig driftkostnad						Varav					
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration					
	Tkr	*K/m ²	Kriplats	Tkr	*K/m ²	Kriplats	Tkr	*K/m ²	Kriplats	Tkr	*K/m ²	Kriplats
Bostäder	1 845	525	-	1 160	330	-	527	150	-	158	45	-
Kontor	176	375	-	120	255	-	35	75	-	21	45	-
Restaurang	280	400	-	196	280	-	53	75	-	32	45	-
Summa/Medel	2 302	491		1 476	315		615	131		211	45	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Med anledning av anpassning av befintliga ytor till permanentbostäder och lokal har en kostnad om (4 800 kr/kvm) cirka 40 000 000 kronor bedömts som nödvändiga under år 2023 - 2026.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2022 åsatts typkod 321. Byggnaden har åsatts värdeår 1979.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	6 900 000
Byggnadsvärde	48 200 000
Totalt	55 100 000
Varav bostad	48 800 000
Varav lokaler	6 300 000
Totalt	55 100 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2023 till 1 589 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2023 med cirka 204 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 4 224 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 19 791 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

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

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	7 564	47,1%
Hyra lokaler	%	10,0%	2 247	14,0%
Drift och underhåll	%	10,0%	-3 091	-19,2%
Inflation	%-enheter	1,0%	87	0,5%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-906	-5,6%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-1 242	-7,7%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-2 947	-18,3%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-4 700	-29,3%

Värde av outnyttjad byggrätt

Byggrätten bedöms inte vara fullt utnyttjad.

Ortspris byggrätter för flerbostadshus

Det har under senare år skett ett fåtal försäljningar av byggrätter i Hudiksvall med omnejd med egenskaper liknande värderingsobjektet, varför sökningen har utvidgats till att omfatta även omkringliggande städer i Dalarna och Gästrikland. Jämförelseobjekten är därför inte helt jämförbara, men ger en indikation på nivåer och nyckeltal.

- I Skutskär köpte Trebo Fastigheter Medora 168:179 för en köpesumma som uppgår till 1 951 187 kronor. Byggrätten som har nyttjas uppgår till cirka 2 000 kvadratmeter, vilket innebär en köpeskillning om cirka 975 kronor per kvadratmeter (kr/kvm) BTA. Köpet gick igenom 2021-12-21.
- Fastigheten Söderhamn Midgård 5 såldes 2021-10-01 för 1 000 000 kronor motsvarande 498 kr/kvadratmeter TA eller 555 kr/kvm BTA.
- Tierp 1:129 i Tierps kommun köptes maj 2021 för 2 300 000 kronor. Byggrätten uppgår till 1340 kvadratmeter, vilket innebär en köpesumma om ca. 1 700 kr/kvm BTA.
- Under första kvartalet 2021 köpte Skanska och BoKlok fastigheterna Hälsinggården 1:410 och 5:1 genom en bolagsaffär i Faln kommun. Området har efter rivning av Rolf Ericsons bils lokaler samt sanering av marken en byggrätt om 10 000 kvm bostad och 5 000 kvm vård. Inklusive beräknad kostnad för rivning och sanering är har BoKlok betalat ca 1 800 kr/kvm BTA för bostad och Skanska ca 3 000 kr/kvm BTA för vårdytorna.
- Borlänge kommun sålde i oktober 2020 Vattumannen 2 i Hagalund till SHH för 4 300 000 kr, vilket ger ca 1 000 kr/kvm nyttjad byggrätt som beräknas till ca 4 500 kvm.
- Fastigheten Borlänge Lärarinnan 7 såldes av Borlänge kommun med ett pris som motsvarar 1 500 kr/kvm BTA. Markpriset inkluderar kostnader för detaljplan och gatukostnader. Markanvisningen var avslutad augusti 2020. Fastigheten har en byggrätt om totalt 2 100 kvadratmeter.
- I Ludvika såldes fastigheten Ludvika 5:53 i mars 2020. Köpeskillningen uppgick till 2 024 750 kronor och byggrätten uppgår till 5 124 kvadratmeter enligt detaljplan, vilket ger en köpesumma om ca. 400 kr/kvm TA.
- Lillskär köpte fastigheten Västra Falun 8 i centrala Falun 2019-01-18 för 10 600 000 kr. Byggrätten är ca 5 000 kvm, vilket ger ett pris om drygt 2 100 kr/kvm BTA.

- I Mora har fastigheterna Mora Noret 1:104 och Mora Noret 1:105 sålts för 600 kr/kvm BTA under 2017. Byggrätten uppgår till 2100 kvadratmeter respektive 2 820 kvadratmeter och detaljplanen medger bostäder.
- I Gävle säljs byggrätter för bostadsrätter, då främst på Gävle Strand samt i området Gavlehov för ca 2 500 – 4 000 kr/kvm BTA, med ett genomsnitt på ca 3 000 kr/kvm BTA.
- På Kattvikskajen har ett flertal byggrätter sålts under de senaste åren. Priset för marken har sålts för mellan ca. 2 300 och 2 700 kr/kvm BTA.

Resultat

Inget av köpen ovan är helt jämförbart med värderingsobjektet. Nivåerna ger dock en indikation på prisnivåer och nyckeltal.

Ortspriset för flerbostadshus ovan samlar merparten av noteringarna på en nivå om ca 400 – 3 000 kr/kvm ljus BTA. Ovanstående lägen på jämförelseobjekten varierar från relativt centrala till mindre centrala lägen.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, mikro och makroläge, i relation till jämförelseköp, bedöms ortsprismetoden ge ett marknadsvärde i det aktuella området om ca 2 000 kr/kvm.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 14 000 000 – 21 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 20 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Värde av outnyttjad byggrätt cirka 2 000 kr/kvm BTA

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-02-01 till:

20 000 000 kr

Tjugo miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal exklusive kvarvarande outnyttjad byggrätt:

Marknadsvärde / m ²	4 269
Marknadsvärde / taxeringsvärde	0,36
Bruttokapitalisering, år 1	19,0
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	-7,28%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	-107,28%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	16,60%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Gävle, 2023-02-23

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Ida Staffas
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Maria Sundkvist
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Hudiksvall Tunbacka 6:7

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-02-01												
Värdeår: 1979												
Tax. värde: 55 100												
Typkod: 321												
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflation		5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		8,00%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,74%	5,74%	5,74%	5,74%	5,74%	5,73%
Kalkylränta		13,40%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,85%	7,84%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning												5,81%
Ekonomisk vakans												
Bostäder	100,0%	75,0%	50,0%	25,0%	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Lokaler	26,4%	13,2%	0,0%	0,0%	1,3%	9,6%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Garage / P-platser												
Totalt	84,3%	61,7%	39,2%	19,6%	8,1%	6,0%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
Kassaflöde (tkr)												
År 1 (kr/m², styck)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hyra bostäder (+)	1 500	5 273	5 457	5 566	5 678	5 791	5 907	6 025	6 146	6 268	6 394	6 522
Hyra lokaler (+)	1 219	1 426	1 497	1 527	1 558	1 589	1 621	1 653	1 686	1 720	1 754	1 789
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-1 500	-5 273	-4 093	-2 783	-1 419	-579	-295	-301	-307	-313	-320	-326
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-321	-376	-197	0	0	-21	-156	-165	-169	-172	-175	-179
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rebätt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	224	1 050	2 664	4 310	5 816	6 780	7 077	7 212	7 356	7 503	7 653	7 806
Drift och underhåll (-)	-491	-2 302	-2 417	-2 465	-2 514	-2 565	-2 616	-2 668	-2 722	-2 776	-2 832	-2 888
- varav Administration (-)		-211	-221	-226	-230	-235	-240	-244	-249	-254	-259	-265
- varav Drift & Löpande UH (-)		-1 476	-1 550	-1 581	-1 612	-1 644	-1 677	-1 711	-1 745	-1 780	-1 816	-1 852
- varav Periodiskt UH (-)		-615	-646	-659	-672	-685	-699	-713	-727	-742	-757	-772
Fastighetsskatt (-)	-44	-204	-209	-213	-217	-221	-226	-230	-235	-240	-244	-249
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	-311	-1 456	39	1 633	3 085	3 994	4 235	4 313	4 399	4 487	4 577	4 669
Återstående investeringar	4 269	-20 000	-10 200	-5 202	-5 306	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	-4 580	-21 456	-10 161	-3 569	-2 221	3 994	4 235	4 313	4 399	4 487	4 577	4 669

Nuvärde driftnetto

-17 249

Nuvärde restvärde

37 040

Marknadsbaserat avkastningsvärde

19 791

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	4 224
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,36
Bruttokapitalisering, år 1	18,8
Direktavkastning, initial	-7,36%
Direktavkastning, år 1	-108,41%
Marknadsmässig direktavkastning	16,78%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	5,81%
--	-------



[illegible]

NOTES:

Fastighet: Hudiksvall Tunbacka 6:7

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	Aktuell	Marknad
Bostäder	3 515	75	-	0	0	-	3 515	100	-	100,0%	15,0%
Kontor	470	10	-	0	0	-	470	100	-	100,0%	10,0%
Restaurang	700	15	-	700	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	4 685	100	0	700	15	0	3 985	85	0	84,3%	13,9%

* Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Krim²	Kriplats	Tkr	Krim²	Kriplats	Tkr	Krim²	Kriplats	Tkr	Krim²	Kriplats
Bostäder	0	0	-	0	0	-	5 273	1 500	-	5 273	1 500	-
Kontor	0	0	-	0	0	-	376	800	-	376	800	-
Restaurang	1 050	1 500	-	1 050	1 500	-	0	-	-	1 050	1 500	-
Summa/Medel	1 050	1 500		1 050	1 500	0	5 649	1 417	0	6 699	1 430	

Lokaltyp	Bedömd initial O&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Krim²	Kriplats	Tkr	*Krim²	Kriplats	Tkr	*Krim²	Kriplats	Tkr	*Krim²	Kriplats
Bostäder	1 845	525	-	1 160	330	-	527	150	-	158	45	-
Kontor	176	375	-	120	255	-	35	75	-	21	45	-
Restaurang	280	400	-	196	280	-	53	75	-	32	45	-
Summa/Medel	2 302	491		1 476	315		615	131		211	45	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig O&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Krim²	Kriplats	Tkr	*Krim²	Kriplats	Tkr	*Krim²	Kriplats	Tkr	*Krim²	Kriplats
Bostäder	1 845	525	-	1 160	330	-	527	150	-	158	45	-
Kontor	176	375	-	120	255	-	35	75	-	21	45	-
Restaurang	280	400	-	196	280	-	53	75	-	32	45	-
Summa/Medel	2 302	491		1 476	315		615	131		211	45	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.







FASTIGHET

Beteckning

HUDIKSVALL TUNBACKA 6:7
Nyckel: 210129884
UUID: 909a6a7e-bb2a-90ec-e040-ed8f66444c3f
Distrikt: Hudiksvall
Nr: 318021

Senaste ändringen i
allmänna delen
2022-11-09

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
1995-02-13 13:00

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen
2023-02-02

ADRESS

Håstaborgsgatan 1
824 45 Hudiksvall

LÄGE, KARTA

Område

1

N (SWEREF 99 TM)
6845119.3

E (SWEREF 99 TM)
611068.4

Registerkarta

AREAL

Område

Totalt

Totalareal

10 359 kvm

Därav landareal

10 359 kvm

Därav vattenareal

0 kvm

LAGFART

Ägare

212000-2379
HUDIKSVALLS KOMMUN
824 80 HUDIKSVALL
Köp: 1967-12-29 Ändel: 1/1
Ingen köpeskilling redovisad.
Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 82/14719, Anmärkning Akt:
81/103

Ändel

1/1

Inskrivningsdag

1968-07-31

Akt

68/829

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning

X-HUDIKSVALL DIREKTÖREN 1
X-HUDIKSVALL HÅSTASVEDEN 7

Omregistreringsdatum

1980-10-13

1981-10-01

Akt

21-81:819

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALSÄTTIGHETER

Nr

Rättighet

1 Avtalsärvitut: IN- OCH UTFARTSVÄG

Inskrivningsdag

1995-02-13

Akt

95/1205

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

VÄG
FJÄRRVÄRME
TELE EXPR FULLBORDAD
IN-OCH UTFARTSVÄG

Rättsförhållande

Förmån
Last
Last
Last

Rättighetstyp

Officiärsärvitut
Ledningsrätt
Officiälsnyttjanderätt
Avtalsärvitut

Datum

2022-11-09
1995-02-13

Akt

21-80:1080.1
2184-2019/98.1
21-IM4-34/105.1
21-IM4-95/1205.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer

Stadsplan: OMRÅDE VID LÄROVERKET

Datum

1957-04-26
Senast ajourföring: 2022-10-15

Akt

2184-2993

Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Tomtindelning: HÅSTASVEDEN Avregistrerad

1947-05-03

Senast ajourföring: 2022-10-15

2184-2682

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet

SPECIALENHET, VÄRD BYGGNAD (823)
241438-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxvärde

Taxerad ägare

212000-2379
HUDIKSVALLS KOMMUN
824 80 HUDIKSVALL

Ändel

1/1

Ägartyp

Lagfaren ägare /
Tomträttsinnehavare

Taxeringsår

2019

Areal

10359 kvm
Juridisk form
Primärkommuner, borgerliga

ATGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder

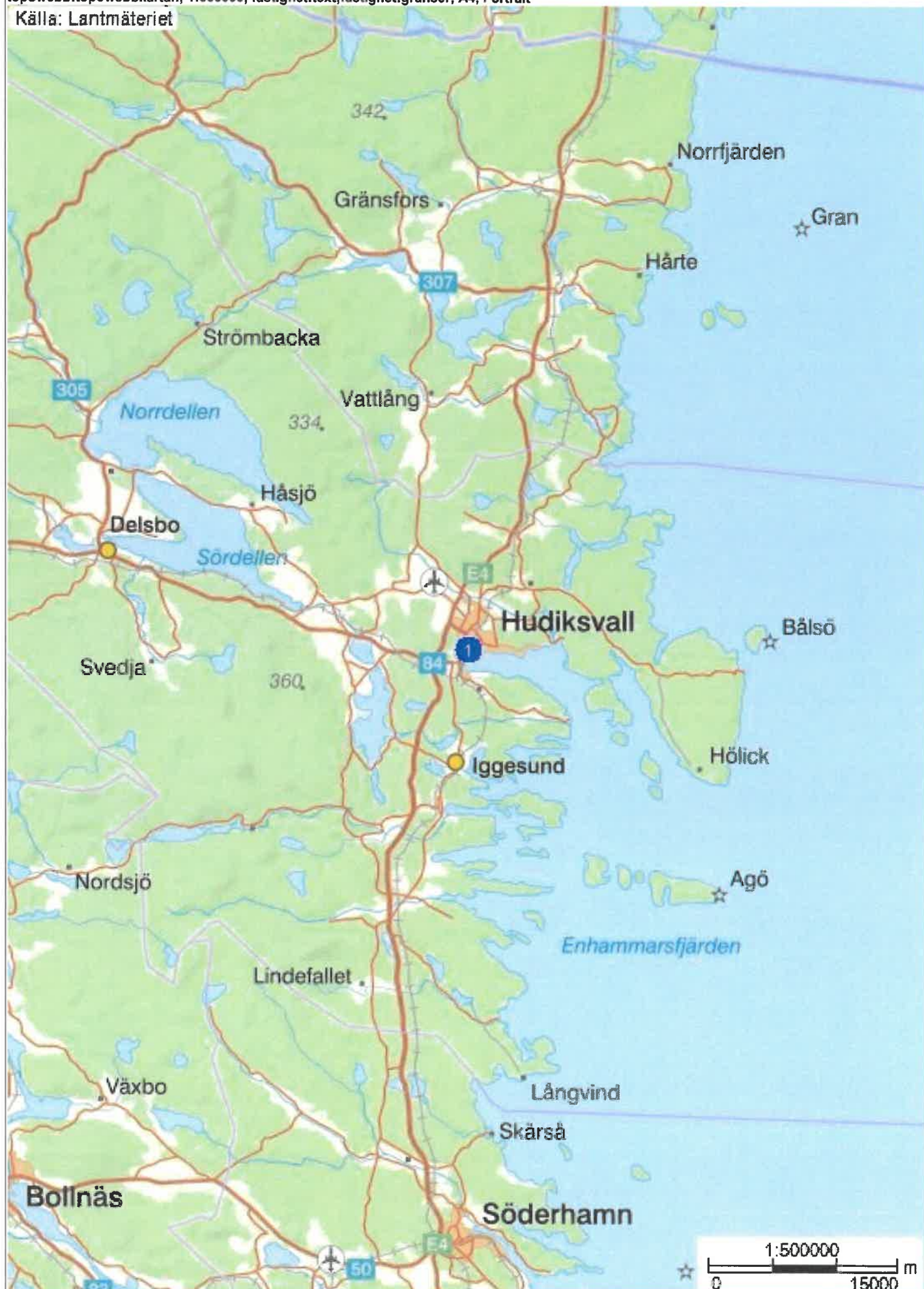
Tomtmätning
Införd i tomtboken
Fastighetsreglering
Fastighetsreglering
Ledningsåtgärd

Datum

1947-05-20
1947-06-09
1980-10-13
2001-10-30
2022-11-09

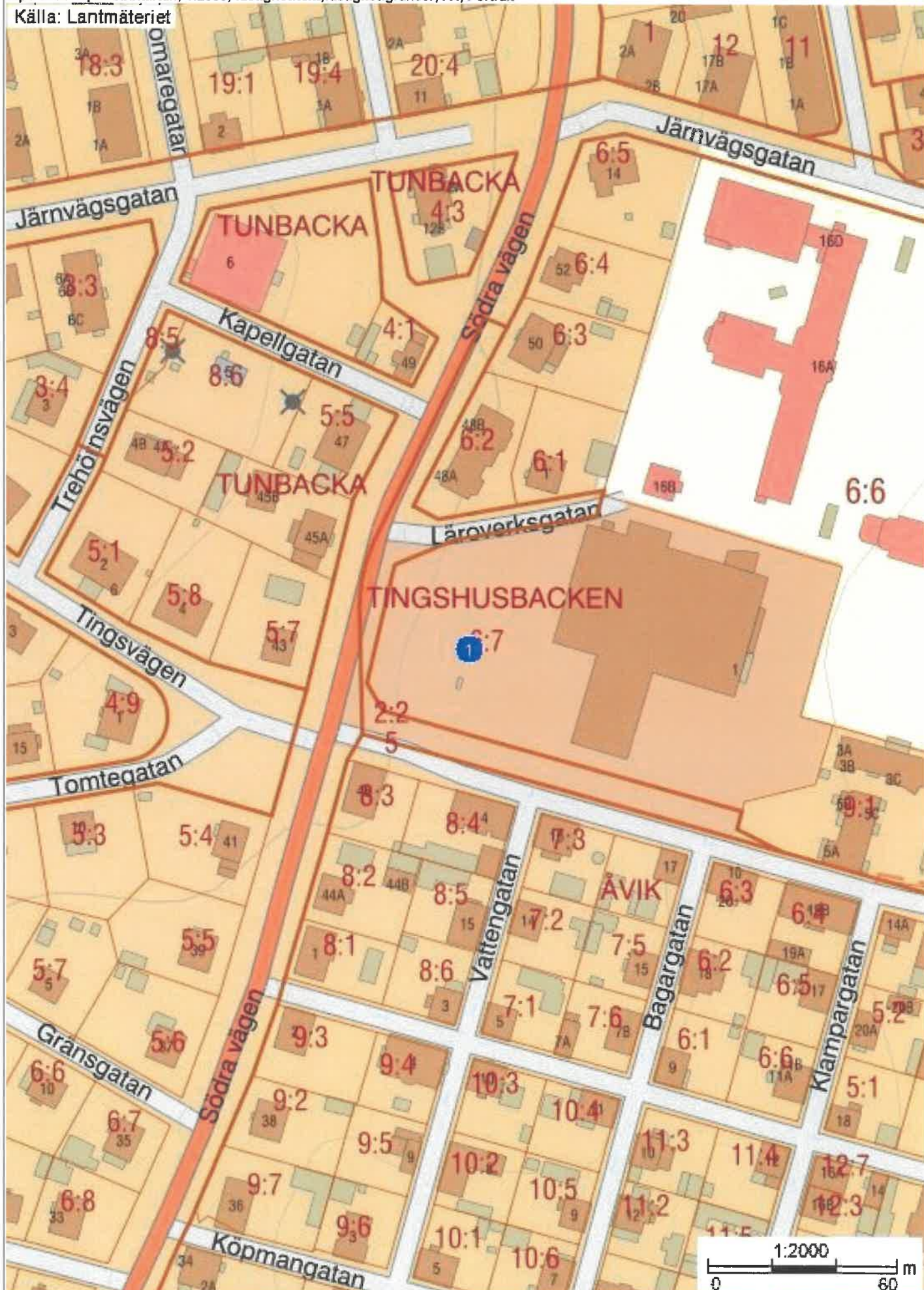
Akt

2184-2685
21-80:1080
2184-00/109
2184-2019/98



Källa: Lantmäteriet





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 Advisory Sweden 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 2022-01-27 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 fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 myndighetsstillstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.