

DENSIA

V ä r d e r i n g s u t l å t a n d e

Sala Möklinta Prästgård 1:30



Åsgårdsvägen 2A - J, Möklinta

Sala kommun, Västmanlands län

Stockholm 2022-01-31
ME 84614 – 06

V ä r d e r i n g s u t l å t a n d e

avseende fastigheten Sala Möklinta Prästgård 1:30 med adress Åsgårdsvägen 2A – J
i Möklinta, Sala kommun.

Uppdrag

Av Salabostäder AB, genom Bernard Niglis, har vi fått uppdraget att bedöma marknadsvärdet av rubricerad fastighet, i befintligt skick, vid en tänkt försäljning av fastigheten på den öppna fastighetsmarknaden som ett förvaltningsobjekt.

Värdetidpunkt är januari 2022.

Utlåtandet är avsett att användas som underlag för interna bedömningar hos fastighetsägaren.

Värderingsunderlag

Värderingen sker på grundval av:

- Platsbesök av Magnus Ejemark 2021-12-07. Vid platsbesöket medverkade fastighetsskötaren.
- Hyreslista för bostäder (Uppdragsgivaren)
- Driftskostnader de senaste 3 åren (Uppdragsgivaren)
- Detaljplan och översiktsplan (Sala kommun)
- Ortsprismaterial (UC, Datscha m fl)
- Marknadsinformation (Datscha m fl)
- Uppgifter från officiella myndighetsregister och digitala kartor.

Förutsättningar för uppdraget

Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar. Detta värderingsutlåtande kan inte läggas till grund för talan om fel i fastighet enligt jordabalken. För sådant krävs en mer ingående besiktning samt omfattande undersökningar och kontroller.

I värdebedömningen förutsätts vidare fastigheten vara fri från miljöskador vilket innebär att ingen hänsyn tagits till kostnader för avhjälpande av eventuella miljömässiga kontaminationer som kan finnas på fastigheten p g a tidigare bedriven verksamhet på, eller i anslutning till, fastigheten.

Inom ramen för detta värderingsuppdrag ingår ingen fullständig utredning huruvida befintliga byggnationer inom fastigheten är uppförda i enlighet med beviljade bygglov eller ej. Vid värdebedömningen förutsätts fastighetens befintliga/nuvarande byggnationer vara uppförda i enlighet med erforderliga bygglov alternativt att byggnationer som eventuellt uppförts olovligen faller under preskriptionsreglerna.

Formell uppmätning av inom värderingsobjektet förekommande byggnaders storlek enligt gällande mätstandard (SS 21054:2020) ingår ej inom ramen för detta värderingsuppdrag. Redovisade uppgifter rörande storlek för värderingsobjektets olika byggnader i fråga om bruksarea (BRA), boarea (BOA) eller lokalarea (LOA) utgör i huvudsak uppgifter hämtade från fastighetsdataregistret i kombination med grova uppskattningar gjorda på övrigt material som utgör underlag för värderingsuppdraget om inget annat anges.

Värderingsobjekt

Område

Värderingsobjektet är belägen med adress Åsgårdsvägen 2 A – J i Möklinta samhälle i Sala kommun, se bifogade kartor.

Sala är beläget i Västmanlands län, ca 30 minuter med bil norr om Västerås och ca 30 min väster om Uppsala. Möklinta är beläget ca 24 km norr om Sala tätort och har ca 300 – 400 invånare. Sala kommun har en befolkning om ca 22 900 människor, varav ca 12 000 invånare i Sala tätort. Ransta är näst största tätort med ca 900 invånare och ca 5 900 invånare bor utanför tätorter.

Möklinta är lantligt beläget och omgivs av åkrar och skog vilket kan noteras i flygfoto nedan. Värderingsobjektet är markerat med röd ring.



Sala kommun har en åldersmässig befolkningsstruktur som är relativt lik riket som helhet, dock något mindre andel i åldern 25 – 44 och något större i åldern 65 – 79. Utbildningsnivån i kommunen är något lägre än i länet och riket som helhet, där en större andel har gymnasial utbildning men färre som har högskoleutbildning. Kommunen har en liknande andel förvärvsarbetsbetande som i länet och riket som helhet i alla arbetsföra åldersgrupper. Medelinkomsten är något lägre än i länet och riket som helhet.

Nedanstående karta visar Möklinta samhälles fastigheter beroende på taxerad verksamhet; grön markering är industri, blå är flerbostadsbyggnader, röd är kommersiella lokaler och gul är specialfastigheter (skola, vård, kyrka, idrottsanläggning e t c). Värderingsobjektet är markerat med en gul punkt. De övriga två kommersiella bostadsfastigheterna i Möklinta ägs av privatperson respektive en bostadsrättsförening. Värderingsobjektet gränsar till skola samt till ålderdomshem.



Allmänna kommunikationer ombesörjs av bussar med hållplats på Åsvägen vid värderingsobjektet.

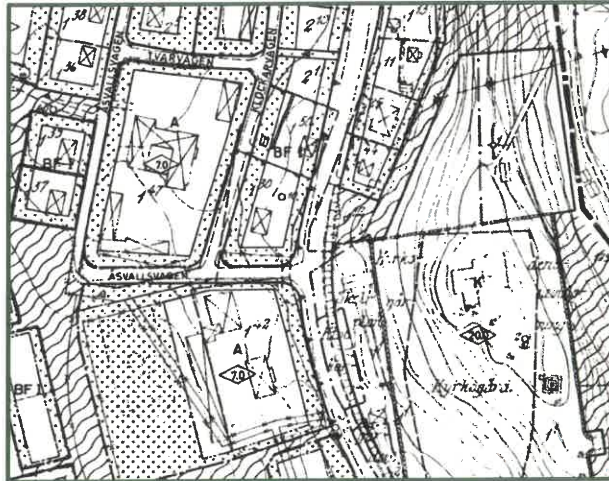
I Möklinta finns skola och i övrigt mycket begränsad kommunal och kommunal service. Full kommunal och kommersiell service finns inom centrala Sala.

Läget bedöms som perifert och till sämre än normalt för lägenheter i Sala kommun.

Planförhållanden

Fastigheten omfattas av en byggnadsplan: *Möklinta, Del av* från 1971-07-23.

Markanvändning är angiven till *bostadsändamål*, med fristående hus. Byggnad får uppföras i ett våningsplan. Tomtmark mot gator är prickad, d v s får ej bebyggas.



Uppenbart är att planens beskrivna ändamåls användning inte står i överensstämmelse med befintlig byggnation. Ingen full utredning av planläget eller att befintlig bebyggelse stämmer överens med befintliga lov ingår i detta uppdrag. Då värderingsobjektet är uppfört/omfattande renoverat av, och ägs av, det kommunala bostadsbolaget förutsätts i värdebedömningen att det har eller kan få lov för nuvarande användning och utformning.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten har ett inskrivet belastande avtalsservitut med beskrivningen *Vattenledning*, förmånligt för Möklinta-Skräddarsbo 1:20.

Fastigheten har ej del i gemensamhetsanläggning enligt fastighetsdataregister.

Taxeringsvärden

Fastigheten är taxerad med typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder).

Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde från 2019 om totalt 2 601 000 kr, varav byggnadsvärde om 2 251 000 kr samt markvärde om 350 000 kr.

Lån

Uppgifter om belåning har inte inhämtats. Fastigheten är ej graverad med inteckningar. Vi förutsätter att fastigheten är fri att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

Ägarförhållanden

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lagfaren ägare är Salabostäder Aktiebolag (556352-0500) som innehaft fastigheten sedan 1989.

Tomtmark

Fastigheten är om 2 063 m² och bebyggd med en byggnadskropp i två våningsplan över mark samt med källare i souterräng.

Obebyggda ytor utgörs av trädgårdstomt med gräsmatta och planteringar mot granne och mot Åsvägen. Sex asfalterade p-platser mot Åsgårdsvägen.

Värderingsobjektet är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt med fiberdatakabel.

Byggnad

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1940 enligt taxering med värdeår 1987, dock bedöms nuvarande byggnad i huvudsak vara uppförd med standard från 1987. Byggnaden är uppförd med källargrund/på betongplatta med stomme och bjälklag i trä(bedömt), med fasad klädd med träpanel samt med yttertak klätt med tegelpannor. Fönster av 3-glastyp, sannolikt från ca 1987.

Vattenburen uppvärmning med radiatorer via fjärrvärme, centralutrustning från ca 2017. Frånluftsventilation. El sannolikt från ca 1987. Stammar och vattenledningar sannolikt från ca 1987. En hiss, för 8 pers/630 kg. Soporrum med kärl.

Källarplan rymmer lägenhetsförråd, undercentral, cykelrum, tvättstuga. Lägenhetsförråd med troaxnät. Tvättstuga med normal standard och normalt skick.

Byggnaden bedöms sammantaget ha en normal standard och ett normalt till gott skick.

Uthyrningsbar area

Den uthyrningsbara arean fördelas sig enligt avtalslistan enligt följande:

Objekt	Antal	Storlek
Lägenheter	14	808 m ² BOA
P-platser	6	0 m ² LOA
Totalt		808 m² BRA

Vid platsbesöket inspekterades en lägenhet. Lägenheter i byggnaden har en genomsnittlig storlek om ca 58 m² BOA. Standard och skick för lägenheter bedöms generellt enligt tabellen nedan:

	Standard	Skick	Ytskikt
<i>Rum:</i>			
- Hall			Plastmatta/målade
- Sovrum			Plastmatta/målat
- Allrum			Parkett/tapet
<i>Kök:</i>	Normal	Normalt	Plastmatta/tapet
<i>Våtrum:</i>	Normal	Normal	Plastmatta/våtrumstapet
<i>Balkong:</i>		Ja	
<i>Säkerhetsdörr:</i>		Nej	

Lägenheter bedöms allmänt ha en normal standard och ett normalt skick.

På tomten finns 6 asfalterade uthyrningsbara p-platser med elstolpe.

Marknadsanalys

Antaganden kring allmän ekonomi grundar sig på Konjunkturinstitutets senaste rapport över konjunkturläget (2021-12-21) samt Riksbankens penningpolitiska rapport (november 2021).

Konjunkturinstitutet skriver: *När smittvågen ebbar ut under våren börjar ekonomin växa snabbare igen och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden. Höga energipriser bidrar till att inflationen i genomsnitt hamnar närmare 3 procent 2022. Därefter bidrar fallande energipriser till att inflationen tillfälligt understiger inflationsmålet 2023.*

Riksbanken räknar med en förhöjd inflation under våren 2022, i värdetidpunkten är den om ca 4,1 % på årsbasis, med en inflation runt det långsiktiga målet från och med sommaren 2022. Reporäntan väntas ligga kvar kring 0 de närmaste åren med en höjning under senare delen av 2024.

Låga räntor och en viss inflation innebär för fastighetsägaren en gynnsam situation med låga finansieringskostnader samtidigt som hyror ökar. Dock har även driftskostnader ökat relativt kraftigt med bl a stigande elpriser och byggkostnader.

Under pandemin, med låga räntor och olika typer av stimulanser, har en rad olika tillgångar ökat i värde. Samtidigt har skulder hos både hushåll och fastighetsföretag stigit. Priserna på småhus och bostadsrätter har varit anmärkningsvärd inte minst med en kraftig ökning från i huvudsak våren 2020 till april 2021. För fastighetsbranschen har pandemin också inneburit att omställningen från fysisk handel till e-handel har skyndats på och påverkat priser och hyror för handelsfastigheter negativt och logistikfastigheter positivt. Vad det innebär för hyror, vakanser och priser för kontorsfastigheter är fortfarande osäkert där vi inte vet hur många som kommer fortsätta arbete på distans.

Värderingsprincip och metodik

Uppdraget avser att bedöma fastighetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten under normala omständigheter.

Värdet har i första hand bedömts med stöd av en marknadsanpassad 5-årig kassaflödesanalys där årliga driftnetton samt ett beräknat restvärde diskonterats med en marknadsmässig kalkylränta.

Vi har även bedömt marknadsvärdet via tillämpning av en direkt ortsprisanalys avseende försålda jämförbara fastigheter.

Ortsprisanalys

Vi har genomfört en ortsprisundersökning över försålda fastigheter i lagfartregistret med följande villkor:

- Lagfaren från januari 2015 till och med januari 2022
- Hyreshusenhet med typkod 321, 321 eller 325
- Mer än 60 % av uthyrningsbar yta ska utgöras av bostäder
- Belägen mellan, och ej inom, tätorterna Uppsala, Enköping, Västerås, Örebro och Borlänge enligt markering i bild nedan.
- Försåld med köpeskilling om minst 50 % av taxeringsvärde
- Ej försäljningar där bostadsrättsföreningar är köpare
- Minst 300 m² uthyrningsbar area



Vi hittar 135 försäljningar som uppfyller villkoren. Dessa har försålts med statistik enligt tabellen nedan. Kolumnen K/T 2019 innebär att vi endast räknar de som har taxeringsår från 2019. I den sista kolumnen har vi räknat köpeskilling dividerat med total taxerad hyra, en s k bruttokapitaliseringsfaktor.

	BOA	LOA	BOA (%)	Nybyggnads- år	Pris (tkr)	Pris (kr/m ²)	K/T 2019	K/hyra
Min	195	21	60%	1884	400	997	0,66	1,54
Undre kvartil	374	60	82%	1929	1 700	2 360	1,43	3,44
Median	522	105	100%	1945	3 000	4 680	2,18	6,53
Medel	853	239	90%	1945	4 002	5 410	2,23	7,05
Övre kvartil	799	253	100%	1954	5 005	7 590	2,83	9,92
Max	8 458	1 633	100%	2017	24 000	18 820	5,28	19,64

Fast-beteckning	Adress	Tid	BOA	LOA	Nybyggnads- år	Pris (tkr)	Pris (kr/m ²)	K/T	K/hyra
FÄRGAREN 11	Fredsg 35A m.f.	2022-01	350	50	1929	2 050	5 120	0,85	4,58
SILVER 3	Kvarng 3	2021-12	511	60	1929	6 000	10 510	2,71	15,50
POTTBRÄNNAREN 2	Norrbyg 19A m.f.	2021-06	763	117	1929	4 500	5 110	0,82	5,19
ANRIKAREN 7 m.f.	Braheg 8A m.f.	2021-06	576		1929	5 098	8 850	1,97	10,16
RÅDMANNEN 4	Rådmansg 7A m.f.	2020-11	223	130	1929	6 100	17 280	3,13	15,76
POTTBRÄNNAREN 2	Norrbyg 19A m.f.	2020-04	763	117	1929	4 500	5 110	0,82	5,19
RYMNINGEN 6	Göran Perssons G8A m.f.	2018-12	406			1 060	2 610	0,54	2,90
RÅDMANNEN 14	Fredsg 8A m.f.	2018-12	484	105	1929	5 450	9 250	1,75	9,35
SILVERRINGEN 2	Jakobsbergsg 9	2018-10	304		1949	3 550	11 680	2,50	11,53
KYRKAN 4	Borgmästare Lundbergs Plan 3A m.f.	2017-02	621		1936	6 500	10 470	1,44	9,29
SERPENTINEN 9	Norra Esplanaden 6A m.f.	2016-05	895	605	1929	9 176	6 120	1,46	7,67
BÅRDSKÄRAREN 3	Bergsmansg 4A m.f.	2016-05	885	188	1929	9 257	8 630	1,63	9,47
BOKAREN 1 m.f.	Kungsg 32 m.f.	2016-05	771		1929	6 582	8 540	1,58	9,68
KRIGSFÅNGEN 2	Bergenstjernas V 12	2016-04	344		1945	2 950	8 580	2,25	13,29
BLYET 8	Vasag 10A m.f.	2015-06	808		1929	7 650	9 470	2,21	12,34
SILVER 8	Aguélig 8A m.f.	2015-05	648		1929	4 100	6 330	1,61	9,43
RÅDMANNEN 15	Kungsg 18A m.f.	2015-01	228	82	1904	4 600	14 840	2,34	11,73
						Min	2 610	0,54	1,6
						Undre kvartil	6 120	1,44	5,5
						Median	8 630	1,63	7,3
						Övre kvartil	10 470	2,25	10,2
						Max	17 280	3,13	19,6

Jämfört med ortspriser har värderingsobjektet:

- Ett mer perifert och sämre läge, huvuddelen av ortsprismaterial är belägna i områdets större samhällen. Samtliga ortspriser i Sala kommun är relativt centralt belägna i Sala.
- Ett liknande nybyggnadsår, dock med en mer modern utformning.
- En liknande till större storlek på uthyrningsbar area, endast boarea utan uthyrningsbara lokaler.
- En liknande standard och ett liknande skick på byggnad.
- Liknande standard och skick för uthyrningsbara ytor.

Ortsprismaterialet för mer perifert belägna fastigheter varierar relativt kraftigt.

Sammantaget jämfört med hjälp av den breda och mer direkta jämförelser att värderingsobjektet bör återfinnas runt medel/median och ner mot det undre kvartilen i det bredare ortsprismaterialet. Tillämpar vi nyckeltalen för värderingsobjektets totala bruksarea, taxeringsvärde och utgående hyra indikerar det ett marknadsvärde i intervallet om ca 3,0 – 5,5 Mkr.

Med ledning av direkta observationer och tillgänglig statistik från marknadsaktörer, genom Datscha, uppfattar vi grovt marknadens rimliga intervall för direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser i området enligt följande:

	Bostäder (låg/snitt/hög)			Kontor (låg/snitt/hög)		
Direktavkastningskrav (%)	3,25	4,25	5,5	7,0	8,0	10,0
Hyresnivå (kr/m ² och år)	750	1 000	1 400	600	850	1 100
Vakans (%)	0	1,0	2,0	5	7,5	10

Hyresnivåer är varmhyra för en genomsnittlig storlek för lägenheter och lokaler. Hyresnivåer är avtagande mot storleken, d v s varje extra kvadratmeter har en marginellt lägre hyra per kvadratmeter än den tidigare kvadratmetern.

Värderingsprincip och metodik

Uppdraget avser att bedöma fastighetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten under normala omständigheter.

Värdet har i första hand bedömts med stöd av en marknadsanpassad 5-årig kassaflödesanalys där årliga driftnetton samt ett beräknat restvärde diskonterats med en marknadsmässig kalkylränta.

Vi har även bedömt marknadsvärdet via tillämpning av en direkt ortsprisanalys avseende försålda jämförbara fastigheter.

Värdebedömning

Kassaflödesanalys

Efter granskning av fastighetens ekonomiska förhållanden gör vi följande bedömningar i kalkylen. Samtliga intäkter och kostnader är angivna i nominella termer.

Intäkter

Enligt hyreslistan fördelar sig intäkter för 2022 enligt följande:

Objekt	Antal	Storlek	Intäkt / år (kr)	Intäkt (kr/m ²)
Lägenheter	14	808 m ² BOA	786 384	973
P-platser	6	0 m ² LOA	15 984	-
Totalt		808 m² BRA	802 368	993

Lägenheter har en utgående hyra i intervallet om ca 920 – 1 080 kr/m² BOA och år. Lägenheterna är i genomsnitt något mindre än normalt. Hyran är sedvanlig varmhya där hyresgäst tecknar eget abonnemang för el, tv och bredband. Utgående hyra bedöms ligga inom ett rimligt intervall för bruksvärdeshyra för orten. Vi justerat således inte hyresnivån i kassaflödeskalkylen.

Utgående hyra för parkering är 222 kr/månad och plats för p-plats med elstolpe. Total hyra för p-platser uppgår till ca 15 984 kr per år. Utgående hyra bedöms vara inom en rimligt marknadsmässigt intervall. Ingen marknadsanpassning utförs således i kassaflödeskalkylen.

Totala intäkter vid full uthyrning det första året summeras till 802 368 kr, motsvarande ca 993 kr/m² BOA och år. Vi förutsätter att intäkter utvecklas i takt med inflationen.

Vakans

I värdetidpunkten finns en vakant lägenhet.

Vi bedömer den långsiktiga vakansen för bostadslägenheter till ca 3 % av intäkterna från bostadsintäkterna samt till ca 7,5 % för värderingsobjektets parkeringar. Viktat för de olika lokalslagens bidrag till nettointäkterna bedömer vi en sammantagen långsiktig vakans om ca 3,15 % av de totala intäkterna.

Kostnader

Fastighetsägaren har redovisat driftskostnader från 2018 och framåt. De har varierat i intervallet om ca 300 – 400 kr/m² BOA och år.

Utgående och bedömd hyra är varmhyra, d v s fastighetsägaren står för samtliga driftskostnader och dessutom står fastighetsägaren för kostnader för t ex försäkring, administration och besiktningar och kontroller. Byggnader och uthyrningsbara ytor bedöms ha en normal standard och ett normalt skick.

Vi bedömer att normala kostnader för drift- och underhåll under dessa förutsättningar bör uppgå till ca 350 kr/m² LOA och år för bostäder, totalt ca 280 000 kr det första året. Vi förutsätter att underhåll för p-platser ingår i ovanstående driftskostnader.

Med hänsyn till byggnadens skick, ålder och användning har vi bedömt en rimlig avsättning för periodiskt underhåll till 150 kr/m² invändig uthyrningsbar area eller totalt ca 120 000 kr det första året.

Kommunal fastighetsavgift utgår det första året med det lägsta av 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen eller 1 459 kr/lgh. För värderingsobjektet är 0,3 % av 2 601 tkr, eller ca 8 000 kr, det lägsta.

Fastigheten har inga lokaler och betalar ingen fastighetsskatt.

Totala kostnader beräknas enligt ovan till ca 410 000 det första året, motsvarande ca 510 kr/m² uthyrningsbar BOA. Vi förutsätter att kostnaderna utvecklas i takt med inflationen.

Inflation

I enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål bedömer vi att inflationen uppgår till ca 2 % per år.

Avkastningskrav och kalkylränta

Vid bedömning av avkastningskravet gentemot på marknaden observerade förräntningskrav tas hänsyn till bl a fastighetens position på marknaden och framtida möjligheter till uthyrning och till vilka hyresnivåer detta kan ske.

Vi har med hjälp av ortsprisjämförelser bedömt att direktavkastningskravet för fastigheter i Sala kommun är i intervallet om ca 3,25 – 5,50 % med ett snitt om ca 4,25 % för bostäder samt i intervallet om ca 7,0 – 10 % med ett snitt om ca 8 % för lokaler.

Vi bedömer att värderingsobjektet med tanke på läget och utformningen har goda möjligheter till uthyrning till de i utlåntagandet utgående och bedömda hyresnivåerna. Läget är perifert utanför större samhällen vilket ökar risken för framtida vakanser vid sämre tider eller större utbud i mer attraktiva områden. Fastighetens absoluta marknadsvärde gör det intressant för privata investerare och mindre fastighetsbolag.

Vi bedömer att avkastningskravet bör ligga runt och något över den högre noteringen.

Med ledning om värderingsegenskaper jämfört med liknande försålda fastigheter och statistik bedömer vi direktavkastningskravet för bostadsdelen på fastigheten till ca 6,5 % för bostäder. Parkeringar bedöms ha en för liten inverkan för att påverka. Vi bedömer således direktavkastningskravet för allt kapital till ca 6,50 %.

Med inflationsantagandet 2 % ger detta en kalkylränta om ca 8,63 %.

Beräknat marknadsvärde och osäkerhet

Ovanstående bedömningar och antaganden leder till en kassaflödesanalys enligt bilaga.

Kassaflödesanalysen leder till ett beräknat marknadsvärde om ca 5 600 000 kr, vilket motsvarar ca 6 900 kr/m² BRA. Det bedömda marknadsvärdet motsvarar ett K/T om ca 2,15.

Vid en förändring i totala intäkter om +/- 10 %, allt annat lika, förändras det bedömda marknadsvärdet med ca 1 200 000 kr.

Vid en förändring i totala drift- och underhållskostnader om +/- 10 %, allt annat lika, förändras det bedömda marknadsvärdet med ca 620 000 kr.

Vid en förändring i det bedömda direktavkastningskravet med +/- 0,5 %-enheter, allt annat lika, förändras det bedömda marknadsvärdet med 400 000 – 470 000 kr.

Sammanfattning

Uppdraget avser att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Sala Möklinta Prästgård 1:30, i befintligt skick, med adress Åsgårdsgatan 2 A – J det mindre samhället Möklinta ca 23 km norr om Sala tätort i Sala kommun, se bifogade kartor. Fastigheten bedöms ha ett perifert och sämre läge än normalt i Sala kommun.

Fastigheten har en areal om 2 063 m² och är bebyggd med en sammanhängande byggnad. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1940 med standard och skick från ca 1987 vilket även är värdeår. Byggnaden är i två våningar med källare i souterräng. Byggnaden bedöms ha en normal standard och ett normalt skick. Uthyrningsbara ytor bedöms ha en normal standard samt ett normalt skick.

Fastighetens totala uthyrningsbara yta om ca 808 m² BOA utgörs av 14 st lägenheter om totalt ca 808 m² BOA samt 6 parkeringsplatser med elstolpe.

Utgående hyra vid full uthyrning det första året beräknas till ca 800 000 kr, motsvarande ca 993 kr/m² BOA. Totala kostnader beräknas till 410 000 kr, motsvarande ca 510 kr/m² BOA det första året. Driftnetto efter avdrag för långsiktig vakans beräknas till ca 365 000 kr, motsvarande ca 450 kr/m² BRA. Viktat direktavkastningskrav bedöms till ca 6,50 %.

Marknadsvärdet har bedömts med en 5-årig marknadsanpassad kassaflödeskalkyl där framtida driftsnetton och restvärde har kapitaliserats med en marknadsmässig kalkylränta samt med en mer direkt ortsprismetod för liknande försålda fastigheter i Västmanland och Sala.

Utifrån ovanstående förhållanden, förutsättningar och bedömningar anser vi att marknadsvärdet för fastigheten **Sala Möklinta Prästgård 1:30**, i befintligt skick, uppgår till ca **5 600 000 kr** vid värdetidpunkten **januari 2022**.

DENSIA AB



Magnus Ejemark

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Fotografier, kassaflödesanalys, utdrag ur fastighetsdataregistret, kartor



DENSIA

Sala Möklinta Prästgård 1:30

Fotografier sid 2(2)



Kassaflödesanalys

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Möklinta Prästgård 1:30	Taxeringsvärde för år 2019	
Adress	Åsgårdsgatan 2A-J	Byggnad	2 251 tkr
Område	Möklinta	Mark	350 tkr
Kommun	Sala	Lokaler	0 tkr
Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)	Bostad	2 601 tkr
		Totalt	2 601 tkr

Fastighetsareal 2 063 kvm

Uthyrningsbar area

Bostäder	14 st	808 kvm
P-platser	6 st	0 kvm
Totalt		808 kvm

Intäkter (tkr)	År 1	2	3	4	5
Hyresintäkter ¹⁾					
Bostäder 973 kr/kvm	786	802	818	835	851
P-platser 222 kr/plats/mån	16	16	17	17	17
Ekonomisk vakans 3,15%	-25	-26	-26	-27	-27
Totalt	777 tkr	793 tkr	808 tkr	825 tkr	841 tkr

Kostnader (tkr)

Drifts- och underhållskostnader ²⁾					
Drift och löpande underhåll, bostäder 350 kr/kvm	-283	-288	-294	-300	-306
Periodiskt underhåll 150 kr/kvm	-121	-124	-126	-129	-131
Kommunal fastighetsavgift 0,3%	-8	-8	-8	-8	-8
Fastighetsskatt 1,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	-412 tkr	-420 tkr	-428 tkr	-437 tkr	-446 tkr

Driftnetto (tkr)

Bedömt driftnetto					
Hyresintäkter	777	793	808	825	841
Drifts- och underhållskostnader	-412	-420	-428	-437	-446
Totalt	365 tkr	373 tkr	380 tkr	388 tkr	395 tkr

Restvärde (tkr)

Beräknat restvärde	
Driftnetto år 6	403
Restvärde - kapitaliserat driftnetto år 6	6 205
Totalt	6 205 tkr

Marknadsvärde (tkr)

Värderingsantaganden och beräknade nuvärden	
Inflation	2%
Avkastningskrav	6,50%
Kalkylränta	8,63%
Driftnetto	1 488 tkr
Restvärde	4 102 tkr
Summerade nuvärden	5 590 tkr
Bedömt marknadsvärde vid värdetidpunkten januari 2022	5 600 000 kr ca 6 900 kr/kvm

Noter:

- 1) Bedömda hyresintäkter antas följa inflationen under kalkylperioden
2) Bedömda drifts- och underhållskostnader antas följa inflationen under kalkylperioden

**Fastighet****Beteckning**Sala Möklinta
Prästgård 1:30**UUID:**

909a6a76-130d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1996-12-23

Nyckel:

190060414

Län- och kommunkod

1981

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

1996-12-12

DistriktMöklinta
Socken: Möklinta**Distriktskod**

214067

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2021-12-03

Adress**Adress**Åsgårdsvägen 2A-J
733 75 Möklinta**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6662229.0

E (SWEREF 99 TM)

585827.8

Areal**Område**

Totalt

Totalareal

2 063 kvm

Därav landareal

2 063 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare**

556352-0500

Salabostäder Aktiebolag

Box 63
733 21 Sala**Andel**

1/1

Inskrivningsdag

1989-06-02

Akt

89/7428

Inskrivet ägarnamn: Salabostäder AB

Köp (även transportköp): 1989-05-30

Köpeskilling: 228.363.910 SEK, avser även annan fastighet.

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut vattenledning	1996-12-12	96/12106

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM3-96/12106.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Sala Möklinta-Skräddarbo 1:20
Last	Sala Möklinta Prästgård 1:30
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas
	Beskrivning: Vattenledning

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Möklinta, Del av	1971-07-23	19-MÖK-920

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

366151-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	2.601.000 SEK	2.251.000 SEK	350.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556352-0500 Salabostäder Aktiebolag Box 63 733 21 Sala	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 038104403.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
350.000 SEK	1981900
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 000 kvm	350 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 038103403.

Taxeringsvärde 2.251.000 SEK	Bostadsyta 808 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 750.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1987

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1948-11-26	19-MÖK-621
Fastighetsreglering	1972-05-26	19-MÖK-937

Ursprung

Sala Möklinta Prästgård 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Möklinta Prästgården 1:30	1988-10-19	19-ARJ-388

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Mora

Telefon: 0771-63 63 63

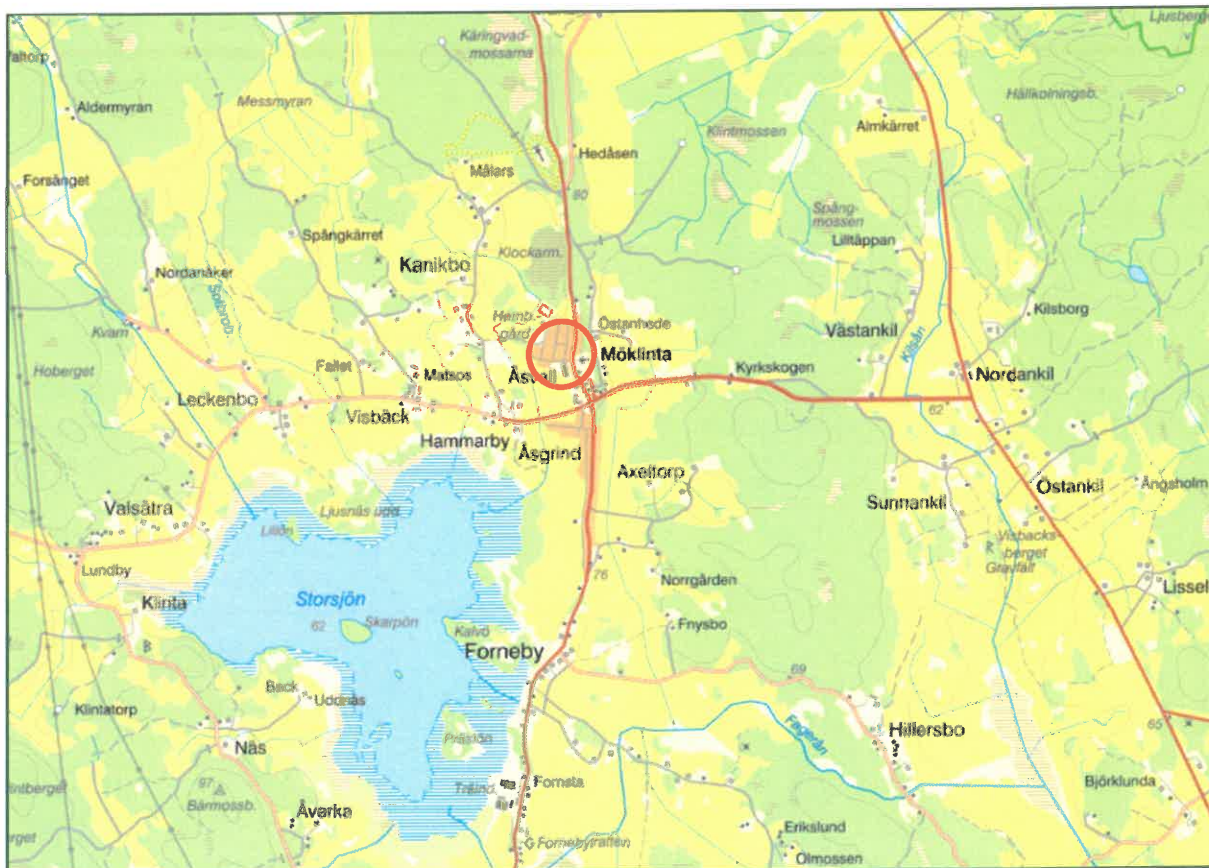
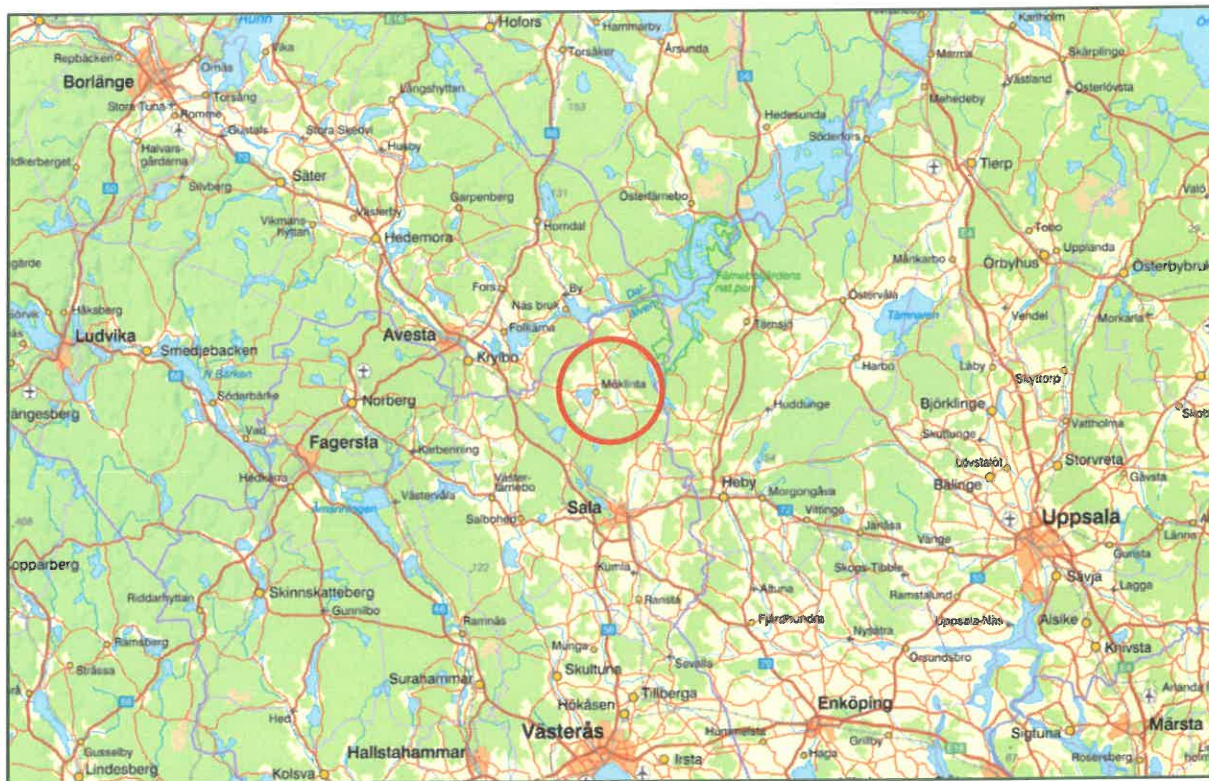
Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

DENSIA

Sala Möklinta Prästgård 1:30

Kartor sid 1(2)



DENSIA

Sala Möklinta Prästgård 1:30

Kartor sid 2(2)

