

DENSIA

V ä r d e r i n g s u t l å t a n d e

Sala Möklinta Prästgård 2:12



Åsgårdsvägen 3 A - D m fl, Möklinta

Sala kommun, Västmanlands län

Stockholm 2022-01-31
ME 84614 – 07

V ä r d e r i n g s u t l å t a n d e

avseende fastigheten Sala Möklinta Prästgård 2:12 med adress Åsgårdsvägen 3 A – D m fl
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 3 A – D, 5 A – F samt 7 A – F 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 av Sala kommuns 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 förvärvsarbete 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 villor och åkermark.



Allmänna kommunikationer ombesörjs av bussar med hållplats på Åsvägen vid Möklinta skola, ca 200 meter från 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 sammanbyggda hus (enfamiljs rad- eller kedjehus). Byggnad får uppföras i ett våningsplan. Tomtmark mot gator och grannar är prickad, d v s får ej bebyggas.



I värdebedömningen bedöms befintlig användning och bebyggelse vara mest sannolik under den överblickbara ekonomiska framtiden.

Ingen full utredning av planläget ingår i detta uppdrag. I värdebedömningen förutsätts att befintlig bebyggelse står i överensstämmelse med befintliga lov och planers intentioner.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten har en belastande ledningsrätt enligt fastighetsdataregister, med beskrivningen *Vatten och avlopp* med förmån för *Sala kommun*.

Fastigheten har ej del i gemensamhetsanläggning enligt fastighetsdataregister.

Taxeringsvärden

Fastigheten är taxerad med typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd). Fastigheten är således taxerad som ett småhus och inte som en kommersiell fastighet. Kommunal fastighetsavgift betalas således med det högsta av 0,75 % av taxeringsvärde eller 8 524 kr.

Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde från 2021 om totalt 3 306 000 kr, varav byggnadsvärde om 1 786 000 kr samt markvärde om 1 520 000 kr.

Lån

Uppgifter om belåning har inte inhämtats. Fastigheten är graverad med inteckningar till en nivå om 248 000 kr. 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 4 844 m² och bebyggd med tre separata radhuslängor i ett plan med källare i två av längorna.

Respektive radhuslägenhet har tomtmark med uteplats på baksida och trädgårdstomt (och i vissa fall p-plats) mot gata. Övriga obebyggda ytor utgörs i huvudsak av ängsmark mot västra sidan av fastigheten, på baksidan av radhusen.

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

Byggnad

Byggnaderna är uppförd 1964 enligt taxering. Byggnaderna är uppförd med källargrund med stomme och bjälklag i trä(bedömt), med fasad klädd med tegel samt med yttertak klätt med plåt (renovera ca 1990-tal). Länga med adress Åsgårdsvägen 7 är uppförd på betongplatta (d v s utan källare). Fönster med 2-glas i träbågar. Fastighetsägaren planerar att utföra ny dränering mot baksida samt då också göra om uteplatser.

Vattenburen uppvärmning med radiatorer via fjärrvärme, centralutrustning från ca 2009. Självdragsventilation. Äldre el från byggnadsåret. Stammar och vattenledningar sannolikt byggnadsåret. Soprum på tomt.

Källarplan rymmer lägenhetsförråd, undercentral, cykelrum, tvättstuga samt gemensam verkstad/förråd. Lägenhetsförråd med trädörrar. Tvättstuga med enklare standard och enklare skick, under ombyggnad.



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

Inga akuta underhållsbehov eller pågående skador har noterats eller påtalats under platsbesöket.

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 två lägenheter. Lägenheter i byggnaden har en genomsnittlig storlek om ca 37 m² BOA med 1 rum och kök. Standard och skick för lägenheter bedöms generellt enligt tabellen nedan:

	Standard	Skick	Ytskikt
Rum:			
- Hall			Plastmatta/tapet
- Sovrum/allrum			Parkett eller laminat /tapet
Kök:	Normal	Normalt	Plastmatta/tapet
Våtrum:	Normal	Normal till gott	Plastmatta/våtrumstapet
Balkong:	Uteplats och mindre tomt		
Säkerhetsdörr:	Nej		

Lägenheter bedöms allmänt ha en normal standard och ett normalt skick. Utgång till uteplats på baksida från allrum/sovrums.

Uthyrningsbart förråd om ca 15 m² LOA beläget i källarplan. Förrådet har ej inspekterats invändigt vid platsbesöket. I värdebedömningen förutsätts att utrymmet har en normal standard och ett normalt skick för källarförråd.

På tomten finns ett antal parkeringsplatser, till vissa lägenheter på tomten i anslutning till entré eller på gata. Enligt hyreslista finns en uthyrd p-plats samt ett garage för permobil.

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.

	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	Bergentjernas 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 värderingobjektet:

- 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 närmast unik utformning i ortsprismaterialet med radhuslängor.
- En liknande storlek på uthyrningsbar area, mycket liten andel uthyrningsbara lokaler.
- En liknande till äldre standard och ett liknande till äldre 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 2,0 – 4,5 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	16	588 m ² BOA	651 564	1 108
Förråd	1	15 m ² LOA	1 092	73
P-platser	2	0 m ² LOA	3 312	-
Totalt		603 m² BRA	655 968	1 088

Lägenheter har en utgående hyra i intervallet om ca 1 060 – 1 160 kr/m² BOA och år. Lägenheterna är i genomsnitt mindre än normalt. Hyran är sedvanlig varmhyra där hyresgäst tecknar eget abonnemang för el, tv och bredband. Utgående hyra bedöms ligga inom ett rimligt intervall, dock i det lägre spannet i det tänkta intervallet, för bruksvärdeshyra för orten. Vi justerat således inte hyresnivån i kassaflödeskalkylen.

Utgående hyra för förråd är 91 kr/månad eller 1 092 kr per år, motsvarande ca 73 kr/m² LOA och år. Kontraktet är tecknat 2006 och är tills vidare. Utgående hyra bedöms vara låg. Då vi inte har sett förrådet invändigt bedömer vi inte att vi kan justera hyresnivån.

Utgående hyra för parkering är 222 kr/månad och plats för p-plats med elstolpe samt 54 kr/månad för permobilgarage. Total hyra för p-platser uppgår till ca 3 312 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 655 968 kr, motsvarande ca 1 088 kr/m² BOA och år. Vi förutsätter att intäkter utvecklas i takt med inflationen.

Vakans

I värdetidpunkten finns tre vakanta lägenheter enligt hyreslista.

Vi bedömer den långsiktiga vakansen för bostadslägenheter till ca 3 % av intäkterna från bostadsintäkterna samt till ca 7,5 % för förrådet och parkeringar. Viktat för de olika lokalslagens bidrag till nettointäkterna bedömer vi en sammantagen långsiktig vakans om ca 3,05 % av de totala intäkterna.

Kostnader

Fastighetsägaren har redovisat driftskostnader från 2018 och framåt. De har varierat i intervallet om ca 340 – 480 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 400 kr/m² LOA och år för bostäder, totalt ca 240 000 kr det första året. Vi förutsätter då att underhåll för den omgivande tomten samt det uthyrda förrådet och p-platser ingår i ovanstående driftskostnader.

Med hänsyn till byggnadens skick, ålder och användning har vi bedömt en rimlig avsättning för periodiskt underhåll till 200 kr/m² invändig uthyrningsbar area eller totalt ca 120 000 kr det första året. Lägenheter är mindre och i lägenheter ingår tomt med uteplats och trappor vilket bidrar till en högre kostnad per uthyrningsbar area.

Kommunal fastighetsavgift utgår det första året med det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet eller 8 524 kr/år. För värderingsobjektet är 8 524 kr det lägsta. Vid en omtaxering till kommersiell hyreshusenhet betalas kommunal fastighetsavgift om det lägsta av antingen 0,3 % av taxeringsvärdet eller 1 459 kr/lgh/år.

Fastigheten har inga taxerade lokaler och betalar ingen fastighetsskatt.

Totala kostnader beräknas enligt ovan till ca 370 000 det första året, motsvarande ca 610 kr/m² uthyrningsbar BRA. 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 utlåntag utgående och bedömda hyresnivåerna samt möjligen med en viss möjlighet till framtida höjning av hyresnivåer med tanke på de små lägenheterna och att tomt ingår. Läget är perifert utanför större samhällen vilket ökar risken för framtida vakanser och lägre hyresnivåer vid sämre tider eller större utbud i mer attraktiva områden. Mindre bostäder ger en högre omflyttningstakt men hyresgäster är också mer flexibla. 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. Förråd och p-platser 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 4 100 000 kr, vilket motsvarar ca 6 800 kr/m² BRA. Det bedömda marknadsvärdet motsvarar ett K/T om ca 1,24 (Observera att fastigheten är taxerad som ett småhus).

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

Vid en förändring i totala drift- och underhållskostnader om +/- 10 %, allt annat lika, förändras det bedömda marknadsvärdet med ca 550 000 kr.

Vid en förändring i det bedömda direktavkastningskravet med +/- 0,5 %-enheter, allt annat lika, förändras det bedömda marknadsvärdet med ca 300 000 – 350 000 kr.

Sammanfattning

Uppdraget avser att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Sala Möklinta Prästgård 2:12, i befintligt skick, med adress Åsgårdsgatan 3 A – D m fl i 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 4 844 m² och är bebyggd med tre separata radhuslängor i ett plan men källare i tv av längorna. Byggnaderna är uppförda 1964 och bedöms aldrig vara tillbyggda eller omfattande renoverade, med stomme och bjälklag i trä, med fasad klädd i tegel och med tak klätt i plåt (renoverat under 1990-talet). Dränering (och uteplatser) planeras att renoveras under 2022. Byggnaden bedöms ha en normal till äldre standard och ett normalt till äldre skick. Uthyrningsbara ytor bedöms ha en normal standard samt ett normalt skick.

Fastighetens totala uthyrningsbara yta om ca 603 m² BRA utgörs av 16 st lägenheter i radhus (med tillhörande uteplats och tomt) om totalt ca 588 m² BOA samt 1 uthyrningsbart förråd om ca 15 m² LOA samt två parkeringsplatser.

Utgående hyra vid full uthyrning det första året beräknas till ca 660 000 kr, motsvarande ca 1 090 kr/m² BOA. Totala kostnader beräknas till 370 000 kr, motsvarande ca 615 kr/m² BOA det första året. Driftnetto efter avdrag för långsiktig vakans beräknas till ca 270 000 kr, motsvarande ca 440 kr/m² BRA. 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 2:12**, i befintligt skick, uppgår till **ca 4 100 000 kr** vid värdetidpunkten **januari 2022**.

DENSIA AB

Magnus Ejemark

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor:

Fotografier, kassaflödesanalys, utdrag ur fastighetsdataregistret, kartor







Kassaflödesanalys

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Möklinta Prästgård 2:12	Taxeringsvärde för år 2021	
Adress	Åsgårdsgatan 3 A-D, 5A-F, 7A-F	Byggnad	1 786 tkr
Område	Möklinta	Mark	1 520 tkr
Kommun	Sala	Lokaler	0 tkr
Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)	Bostad	3 306 tkr
		Totalt	3 306 tkr

Fastighetsareal 2 063 kvm

Uthyrningsbar area

Bostäder	16 st	588 kvm
Förråd	1 st	15 kvm
P-platser	2 st	0 kvm
Totalt		603 kvm

Intäkter (tkr)		År 1	2	3	4	5
Hyresintäkter ¹⁾						
Bostäder	1 108 kr/kvm	652	665	678	691	705
Förråd	73 kr/kvm	1,1	1	1	1	1
P-platser	222 kr/plats/mån	3	3	3	4	4
Ekonomisk vakans	3,05%	-20	-20	-21	-21	-22
Totalt		636 tkr	649 tkr	662 tkr	675 tkr	688 tkr

Kostnader (tkr)

Drifts- och underhållskostnader ²⁾						
Drift och löpande underhåll	400 kr/kvm	-241	-246	-251	-256	-261
Periodiskt underhåll	200 kr/kvm	-121	-123	-125	-128	-131
Kommunal fastighetsavgift	8 524 kr/år	-8,5	-8,7	-8,9	-9,0	-9,2
Fastighetsskatt	1,0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt		-370 tkr	-378 tkr	-385 tkr	-393 tkr	-401 tkr

Driftnetto (tkr)

Bedömt driftnetto					
Hyresintäkter	636	649	662	675	688
Drifts- och underhållskostnader	-370	-378	-385	-393	-401
Totalt	266 tkr	271 tkr	276 tkr	282 tkr	288 tkr

Restvärde (tkr)

Beräknat restvärde		
Driftnetto år 6		293
Restvärde - kapitaliserat driftnetto år 6		4 512
Totalt		4 512 tkr

Marknadsvärde (tkr)

Värderingsantaganden och beräknade nuvärden		
Inflation		2%
Avkastningskrav		6,50%
Kalkylränta		8,63%
Driftnetto		1 082 tkr
Restvärde		2 983 tkr
Summerade nuvärden		4 065 tkr
Bedömt marknadsvärde vid värdetidpunkten januari 2022	4 100 000 kr	ca 6 800 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 2:12**UUID:**

909a6a76-1338-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1997-06-05

Nyckel:

190060457

Län- och kommunkod

1981

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

1994-04-28

DistriktMöklinta
Socken: Möklinta**Distriktskod**

214067

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2021-12-03

Adress**Adress**Åsgårdsvägen 3A-D, 5A-F, 7A-F
733 75 Möklinta**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6662383.8

E (SWEREF 99 TM)

585813.9

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

4 844 kvm

4 844 kvm

Lagfart**Ägare**

556352-0500

Andel

1/1

Inskrivningsdag

1989-06-02

Akt

89/7428

Salabostäder Aktiebolag

Box 63

733 21 Sala

Inskrivet ägarnamn: Salabostäder AB

Köp (även transportköp): 1989-05-30

Köpeskilling: 228.363.910 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 248.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	248.000 SEK	1984-02-15	84/1388

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1981-694.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Sala Kommun
Last	Sala Forneby S:3 Sala Möklinta Klockargård 1:6 Sala Möklinta Prästgård 1:11, 1:14, 1:17, 1:19, 1:22, 1:24, 1:25, 1:27, 1:29, 1:32-34, 1:42, 1:44, 1:46-48, 1:53, 1:56, 1:57, 1:62, 1:63, 2:6, 2:8, 2:10-12 Sala Möklinta-Skräddarbo 1:20, 1:30, 1:31, 1:33, 1:34, 1:36, 1:54 Sala Östanhede 1:1, 2:7, 7:1, 9:1 Anmärkning: Upphävd på delsträcka se akt 1981-1738 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

354646-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	3.306.000 SEK	1.786.000 SEK	1.520.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556352-0500 Salabostäder Aktiebolag Box 63 733 21 Sala	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 007689403.

Taxeringsvärde 380.000 SEK	Riktvärdeområde 1981001	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 4	

Värderingsenhet småhusmark 007691403.

Taxeringsvärde 570.000 SEK	Riktvärdeområde 1981001	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 6	

Värderingsenhet småhusmark 007693403.

Taxeringsvärde 190.000 SEK	Riktvärdeområde 1981001	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 2	

Värderingsenhet småhusmark 007695403.

Taxeringsvärde 380.000 SEK	Riktvärdeområde 1981001	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 4	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007694403.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	242.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
41 kvm	0 kvm	41 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1964		1964
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	2	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007696403.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	484.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
40 kvm	0 kvm	40 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1964		1964
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	4	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007692403.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	636.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
35 kvm	0 kvm	35 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1964		1964
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	6	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007690403.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	424.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
34 kvm	0 kvm	34 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1964		1964
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	4	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1969-10-16	19-MÖK-896
Ledningsåtgärd	1997-06-05	1981-694

Ursprung

Sala Möklinta Prästgård 2:1, 2:9

Tidigare Beteckning

Beteckning

U-Möklinta Prästgården 2:12

Omregistreringsdatum Akt

1988-10-19

19-ARJ-388

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

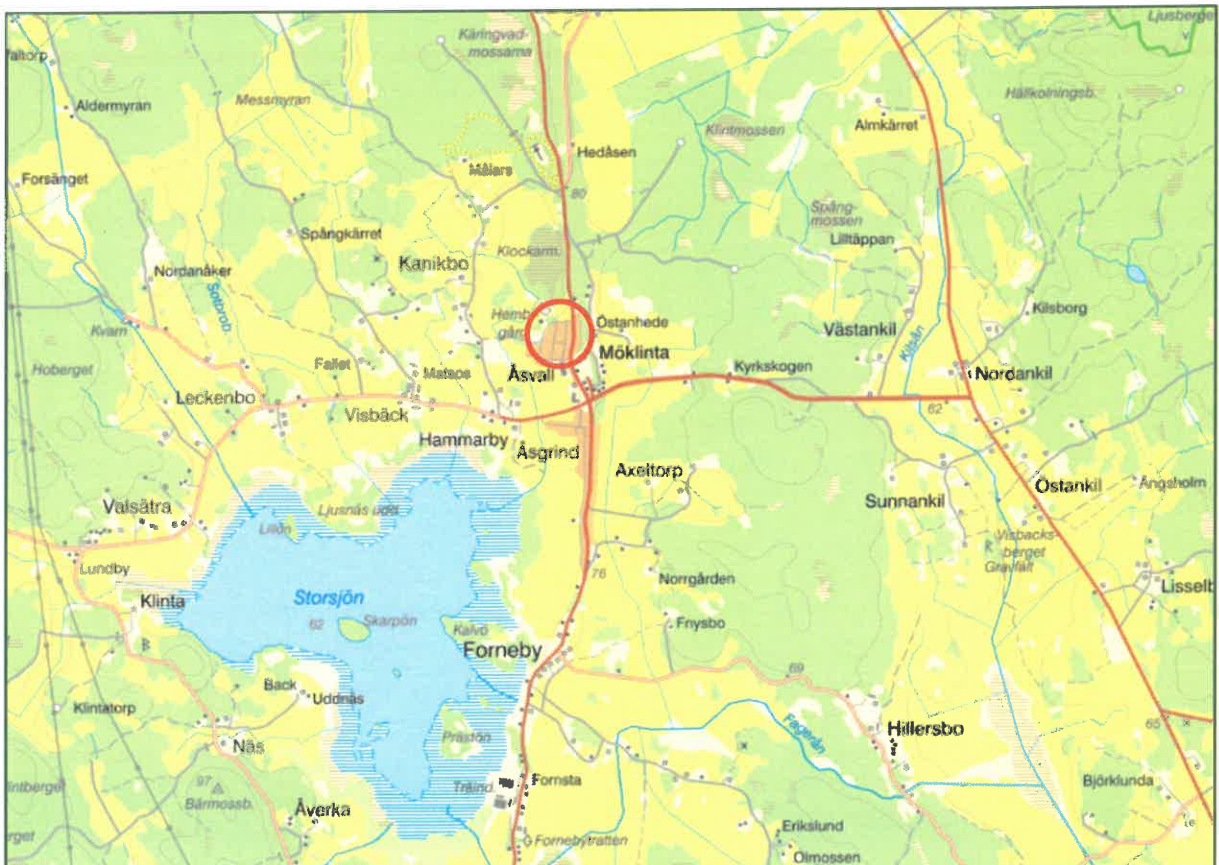
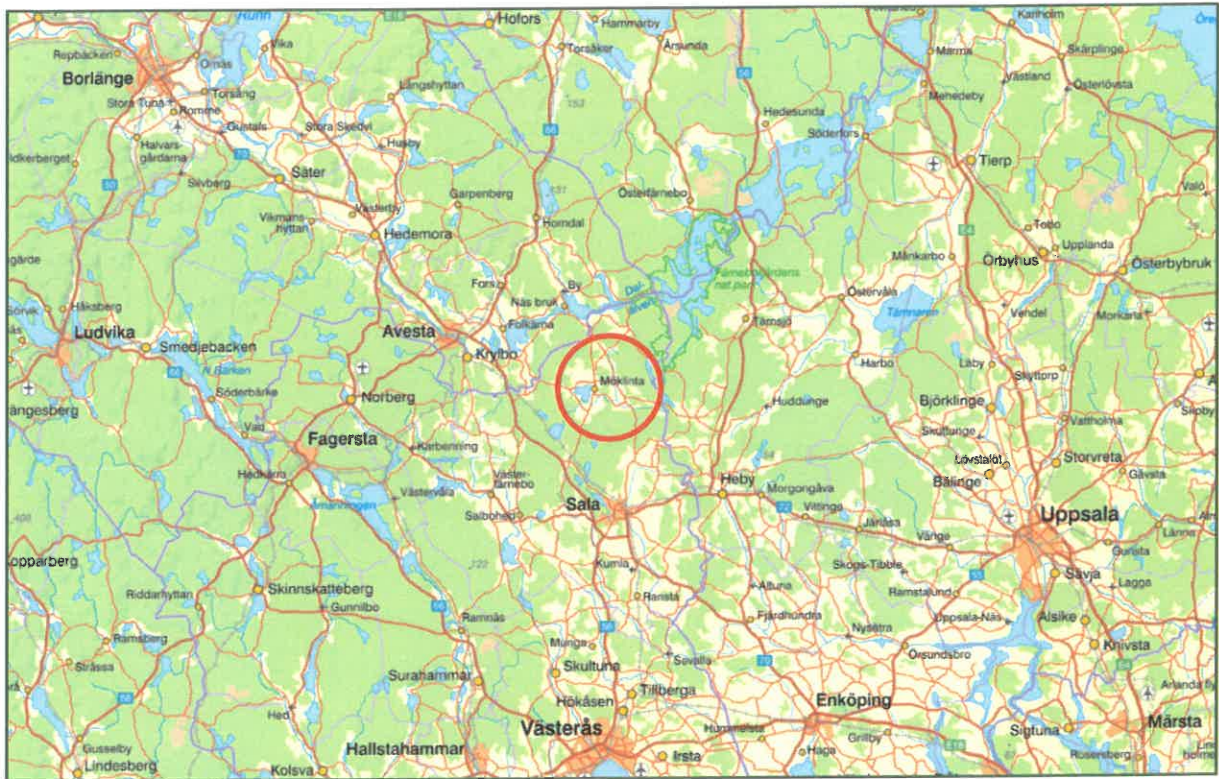
Kontorbeteckning: Mora

Telefon: 0771-63 63 63

DENSIA

Sala Möklinta Prästgård 2:12

Kartor sid 1(2)



DENSIA

Sala Möklinta Prästgård 2:12

Kartor sid 2(2)

