

Värdeutlåtande

Fastigheten Nyköping Gumsbacken 9

Svefa AB, Hospitalsgatan 3B, 602 27 Norrköping
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	16
6.	Värdering	16
7.	Slutsatser	21

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Nyköping Gumsbacken 9.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Gumshallen AB genom Lars Eklund.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag vid.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2024-06-05.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms idrottsverksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

22 000 000 kr
Tjugotvå miljoner kronor

Resultande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	10 036
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1	9,1
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto	8,82%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inv)	8,82%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	8,01%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	8,00%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Nyköping Gumsbacken 9.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gumshallen AB genom Lars Eklund.

Syfte

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

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-06-05.

Allmänna villkor

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

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

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

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

I detta värdeutlåtande görs följande avsteg från de allmänna villkoren:

- Då syftet med värderingen avser finansiering är inte punkt 7.4 aktuellt för de banker som är anslutna till Svenska Bankföreningen.

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 2022 ("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.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-05-21 av Marcus Crifält på Svefa. Vid besiktningen deltog Lars Eklund som representant för fastighetsägaren.

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

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Faktiska drift- och underhållskostnader
- 2023 årsomsättning för verksamheten

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 idrottsverksamhet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Gumshallen Aktiebolag.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Gumsbacken i utkanten av Nyköpings tätort. Gatuadressen är Gumsbackevägen 2. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av externhandel. Service finns närmast i direkt anslutning. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns på cirka 200 meters avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 3 995 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50% av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, kommunikationsytor, gårdsytor och hårdgjorda ytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes och inrymmer ett plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 192 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Fritid	2 192	100	-
Summa/Medel	2 192	100	0

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

Konstruktion

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Stål och betong
Bjälklag	Stål
Fasadmaterial	Plåt
Yttertak	Papptak
Fönster	2-glas (några 3-glas)

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Hissar	Ingen hiss

Övrigt

Parkering	Flertalet på fastigheten
-----------	--------------------------

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt. Viss skadegörelse i form av klotter och graffitti förekommer men i övrigt inget som utgör någon risk för konstruktionen. Papptaket är äldre men är inplanerat i det periodiska underhållet och kommer genomföras under 2024. Byggnadens inre skick är varierande i standard men bedöm som helhet normalt till bra skick. Omklädningsrummen är relativt nyrenoverad och nästintill all belysning har bytts ut till LED. Kontorsdelen och gamla squashbanorna är något äldre i standard. Multihallen och badmintonbanorna har ett förhållandevis nytt stavparkettgolv.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av generösa takhöjden för lager samt dess läge med god kommunikation till E4an.

Hållbarhet

Miljö- och hälsocertifiering

Värderingsobjektet är inte miljöcertifierat.

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	1264968
Energiklass:	F
Primärenergital:	154 kWh/m ² och år
Energiprestanda:	129 kWh/m ² och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2022-02-15
Fastighetsbeteckning:	Gumsbacken 9

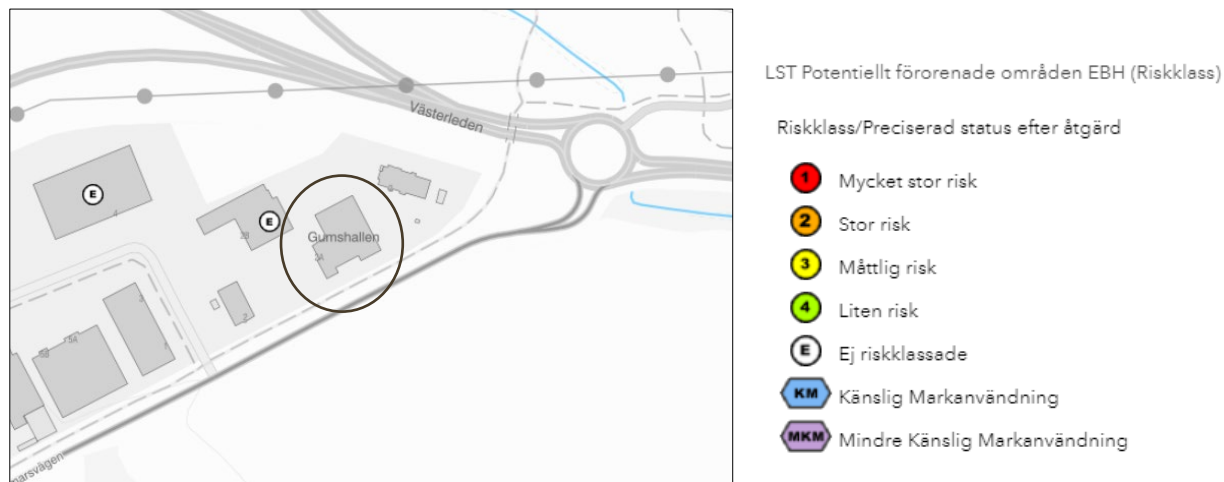
Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

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.



Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning vid ett havsvattenstånd om 2 meter i RH 2000 (Rikets Höjdsystem 2000). Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

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

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

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan *GUMSBACKEN 9*, upprättad 2009. Planbestämmelserna anger idrottsändamål med en högsta byggnadshöjd av 10 meter.

Befintlig byggnad bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.



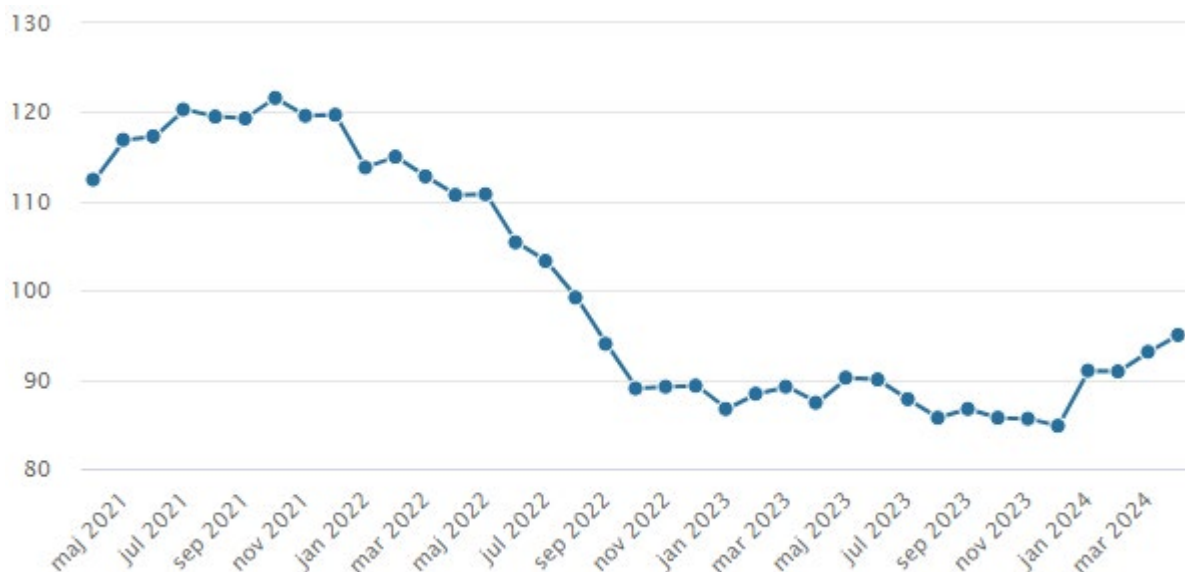
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2023 uppgick till -0,2%, med -0,1% i Q1 2024. Konjunkturinstitutets prognos (mars-24) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas under 2024, och att den består till 2026, men BNP väntas notera en positiv utveckling under 2024 (+0,8%) och 2025 (+2,5%).

Konjunkturbarometern har noterat en tydlig uppgång 2024, även om stämningen i svensk ekonomi totalt sett fortsatt är "svag". Hushållen är klart mer positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som hushållens egen ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 3,9% i april-24 (med KPIF om 2,3%). I kombination med den svaga ekonomiska utvecklingen har det motiverat Riksbanken att lätta något på den restriktiva penningpolitiken. I maj-24 sänktes styrräntan 25 punkter till 3,75%, och Riksbanken indikerade att ytterligare två sänkningar kan vara aktuella under 2024. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten har legat stabil i Q1 (6,6%, 16–65 år, april-23). Lågkonjunkturer medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025).

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas endast öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med drygt 11% och 85+ år med ca 41%. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Kommunfakta - Nyköping

Befolkning

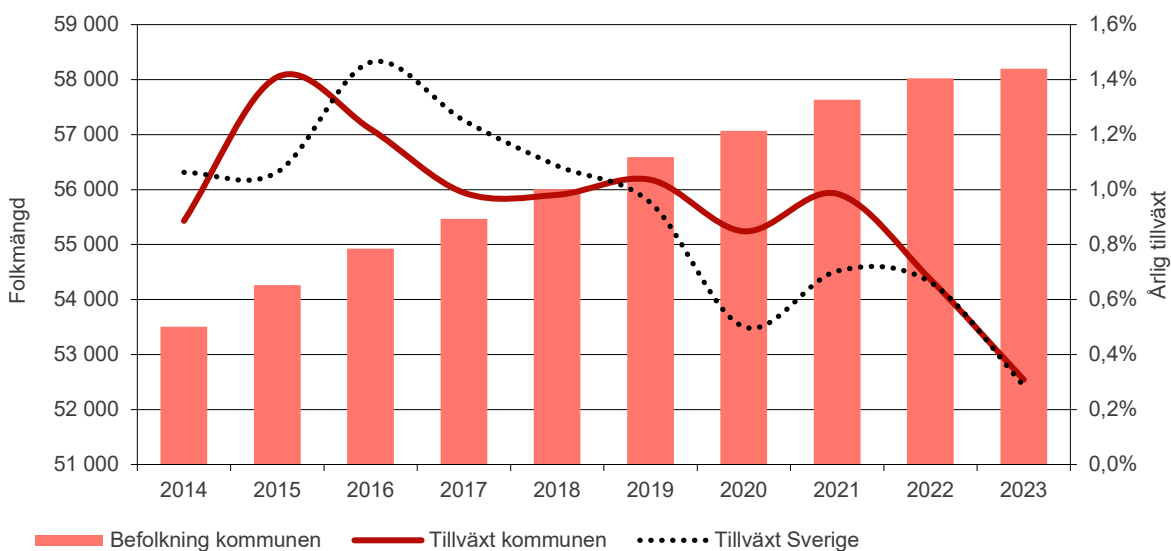
Befolkningen i Nyköping uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 58 200 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 316 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Nyköping	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	53 508	54 262	54 924	55 467	56 011	56 591	57 071	57 633	58 021	58 200
Befolkning 20-64 år	29 030	29 235	29 402	29 557	29 655	29 850	30 049	30 276	30 341	30 571
Tillväxt kommunen	0,9%	1,4%	1,2%	1,0%	1,0%	1,0%	0,8%	1,0%	0,7%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	0,3%	0,7%	0,6%	0,5%	0,3%	0,7%	0,7%	0,8%	0,2%	0,8%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

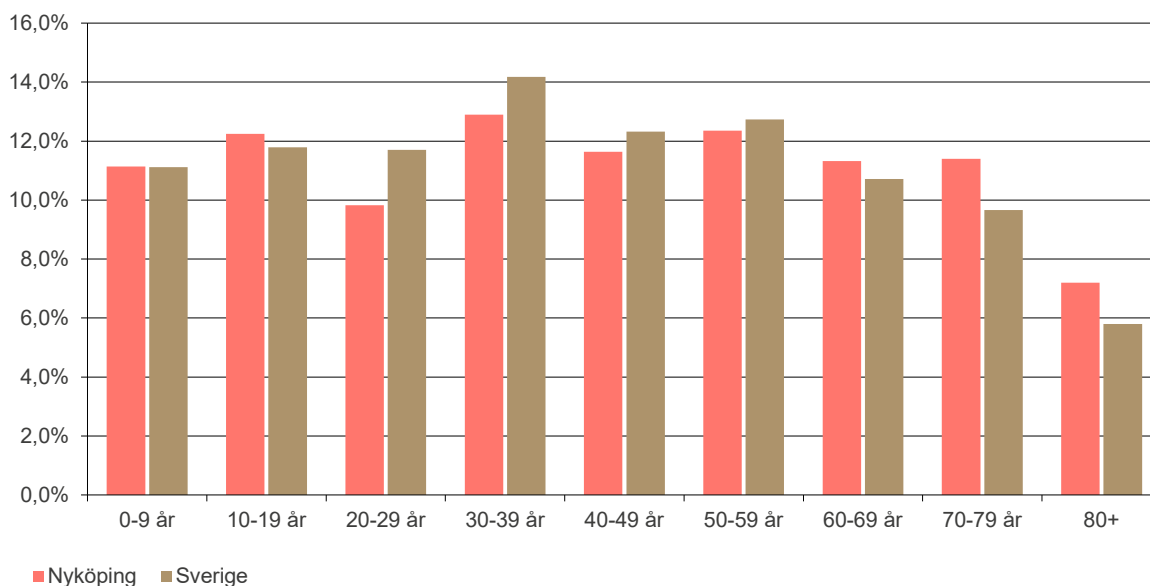
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden.

Åldersfördelning



Källa: SCB

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

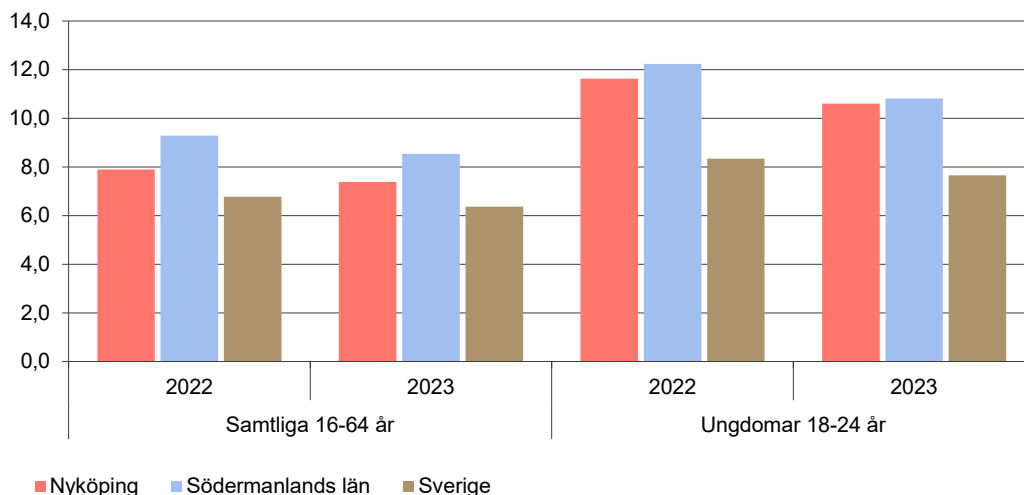
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	206,9	191,1	181,9
25-29 år	286,3	274,0	286,1
30-44 år	363,0	354,3	391,2
45-64 år	424,4	412,0	459,5
65+ år	293,7	281,9	295,8
Totalt 20+ år	345,9	334,9	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nyköping till 7,4 % vilket kan jämföras med Södermanlands län som har en arbetslöshet om 8,5 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

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

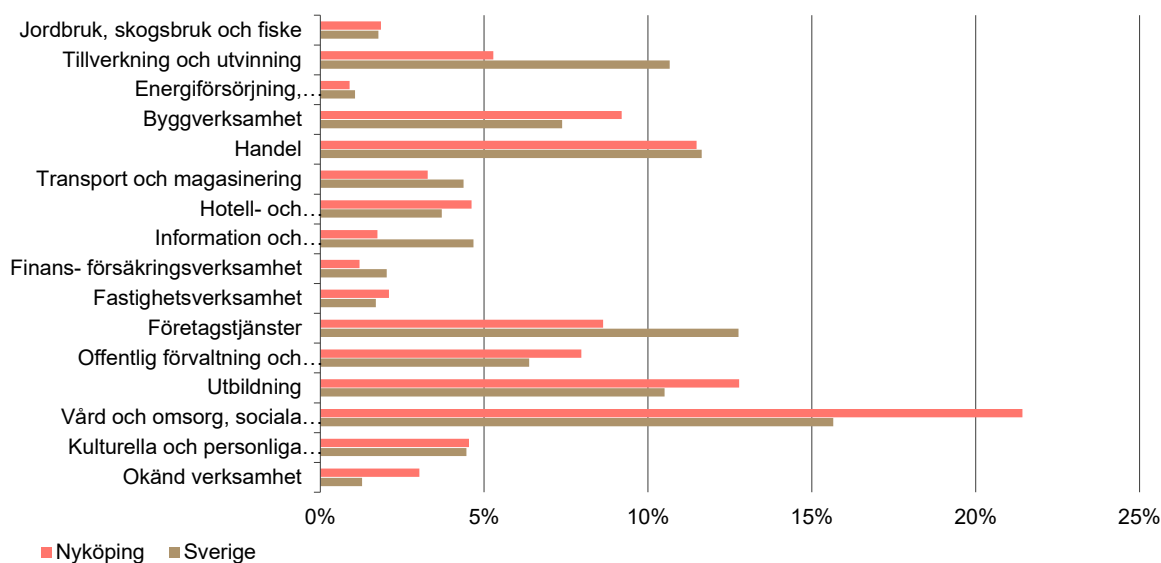


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nyköping på plats 156 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med tre platser jämfört med föregående år.

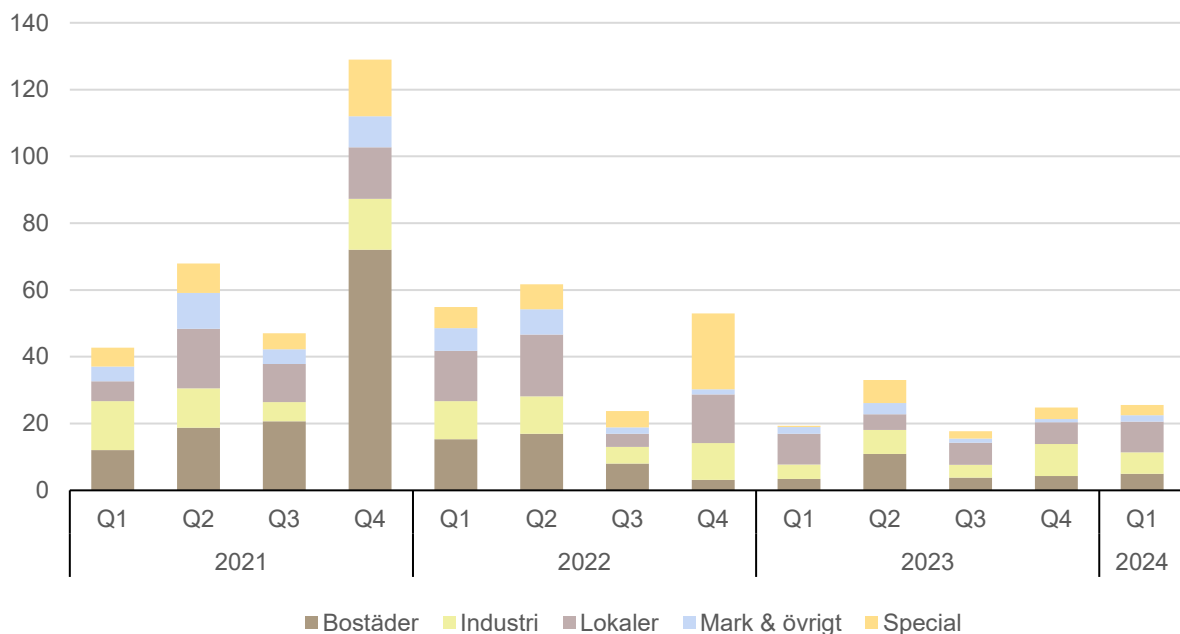
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten i Q1 uppgick till 26 mdkr, vilket indikerar viss återhämtning från de rekordlåga nivåerna 2023 (men klart lägre än 2021 och 2022).

Störst investeringsintresse i Q1 har varit för kommersiella fastigheter (ca 36%), främst kontor, medan bostadsfastigheter står för en ovanligt låg andel av transaktionsvolymen (ca 19%).



Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara avvaktande under 2024, men marknaden i stort bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav – och potential till sjunkande direktavkastningskrav – bedöms i huvudsak knuten till utvecklingen på kreditmarknaden.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023/2024, och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav, men marknaden bedöms stabiliseras under 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många handelsverksamheter. I Q2 kvarstår en risk för stigande direktavkastningskrav och vakans-/hyresrisk, men marknaden väntas stabiliseras under 2024.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktivitet varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för 2024 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, men med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden bedöms i huvudsak som stabil, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

Marknadsförutsättningar – Idrottsanläggningar

Vad gäller sport-/fritidsanläggningar är fastighetsmarknaden klart begränsad, såväl investeringsmarknaden som lokalhyresmarknaden.

Anläggningens typ (vilken/vilka idrotter som inryms inom verksamheten) samt storlek är avgörande parametrar. Mindre anläggningar är i princip endast intressanta för "egenanvändare", det vill säga den operatör (ofta en lokal förening) som också bedriver den huvudsakliga verksamheten inom lokalerna. För att aktörer med fokus på förvaltning ska visa intresse krävs vanligtvis rationella förvaltningsenheter med långa hyresavtal, företrädesvis med hyresgäst från offentlig sektor (=kommunen).

Beståndet ägs i huvudsak av kommunerna (eller kommunala bolag). Då kommun är fastighetsägare sker uthyrning i huvudsak till egna verksamheter, och då främst skolornas idrotts- och gymnastikundervisning (dagtid), samt till lokala idrottsföreningar (kvällstid och helger). Även vid uthyrning till lokala idrottsföreningar bör det noteras att dessa till stor del är beroende av olika typer av offentliga bidrag.

Den "externa" hyresmarknaden för sport-/fritidsanläggningar är därmed klart begränsad. Hyrorna varierar inom ett stort intervall på grund av typ av anläggning/verksamhet, specialanpassningar, skick/standard, hyresavtalets längd och ansvarsfördelning med mera. För moderna anläggningar kan hyran vara en faktor av investeringen (produktionskostnadsbaserad hyra). Några trender, upp- eller nedgångar, på hyresmarknaden är därmed inte aktuella.

Nyproduktion är ovanligt och sker främst i samband med utvecklingen av nya stadsdelar (eller vid uppförandet av nya skolor). Det är ovanligt att denna typ av objekt uppförs av privata aktörer. Undantaget är stora, "kommersiella" arenor där det finns möjlighet till sponsoravtal och andra intäkter samt mindre anläggningar som uppförs av egenanvändare, typ ridhus och padel-hallar. Med multi-hallar kan offentlig/kommersiell service – café/restaurang, kontor, utbildning, vård, m.m. – integreras med sport-/fritidsverksamheten. Om verksamheterna kompletterar varandra erhålls en typ av "kluster-effekt" (likt företags-/forskningsparker) vilket bedöms som särskilt positivt).

Så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet finns det inte någon egentlig vakansrisk (däremot kan det sägas finnas en vakansrisk i hur effektivt anläggningen nyttjas, d.v.s. "belägningsgraden"). Äldre anläggningar som ersätts av nyproduktion är dock problematiska då det inte finns någon rimlig alternativ användning för sport-/fritidsanläggningar (utan mycket omfattande investeringar). För anläggningar som inte längre ses som ändamålsenliga torde det mest rationella vara att riva befintlig byggnation för att möjliggöra en vidareutveckling av tomten.

Parkeringsmöjligheter är av stor vikt, särskilt vid olika evenemang. Likaså närhet till allmänna kommunikationer.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Nyköping avseende specialfastigheter, kommersiella fastigheter/hyresfastigheter och industrifastigheter är låg just nu vilket avspeglar resterande delar av landet på grund av den marknadssituation som råder just nu. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer. Utöver detta har fastighetsöverlåtelser även gjorts genom bolagsförvärv.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge med direkt närhet till E4an samt handelsområdet i Gumsbacken.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som normal med hänsyn till rådande marknad. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, regional aktör eller institutioner. Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra kommunikationer
- Gott skick

Svagheter och hot:

- Starkt beroende av en hyresgäst
- Begränsad detaljplan
- Allmän marknadsoro

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. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

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

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Värderingsobjektet är av offentlig karaktär, s.k. samhällsfastighet, vilka normalt ägs av kommunen (med ett övergripande mål att skapa samhällsnytta för medborgarna) och hyrs av kommunala förvaltningar och/eller idrottsföreningar. Sådana fastigheter omsätts normalt inte på fastighetsmarknaden på samma sätt som andra fastigheter, varför det oftast finns mycket begränsat ortsprismaterial att tillgå då få objekt som liknar värderingsobjektet säljs på den öppna marknaden. Mer detaljerade uppgifter om de fåtal objekt som säljs är inte heller med säkerhet offentliga. Inte heller finns uppgifter om areor och eventuella sidoavtal så som exempelvis driftsavtal.

Det har sedan 2020 totalt skett ett knappt tio-tal lagfarna försäljningar av fastigheter med typkod i 800-serien i Nyköpings kommun. Fastigheterna har sålts till priser mellan 200 – 7 600 tkr. Generellt så är de högre noteringarna mer centralt belägna än de lägre noteringarna. Det är ytterst svårt att dra några slutsatser från detta material i och med att fastigheterna saknar uppgifter om area, samt eftersom denna typ av fastighet kan vara ytterst unik i sin karaktär.

På grund av få transaktioner av idrottsanläggningar har ortsprisanalysen utökats till att även omfatta industrifastigheter. Sedan 2022 har ett fåtal lagfarna försäljningar av industrifastigheter skett i Nyköpings tätort. Priser för de fastigheter som har sålts varierar mellan 3 800 och 24 000 kr/kvm uthyrbar area med ett genomsnitt om cirka 10 000 kr/kvm.

Förutom ovanstående observationer har nedanstående transaktioner noterats på marknaden:

Fastigheten Däcket 3 med adress Dialoggatan 12A i Vivalla, Örebro kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 20 mkr. Transaktionen genomfördes under oktober 2023. Säljare var AK & DK Fastigheter Däcket AB och köpare var Västerporten Fastigheter i Örebro AB. Fastigheten inrymmer 1654 kvadratmeter, varav 1654 kvadratmeter padelhall. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till 950 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 2003 och bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar 2000-tal. Objektet har energiklass C. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för idrottsanläggningar inom Örebro kommun. Priset motsvarar cirka 12 400 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto till cirka 6,3%.

Fastigheten Spinnaren 6 i Karlskoga förvärvades under april månad 2021. Säljare var 3 Kronor Holding AB och köparen var Ekvik Investment Group. Objektet omfattar drygt 3 000 kvadratmeter fördelat över gym- (1 676 kvm) och padellokalerna (1 353 kvm). Byggnaden inom objektet uppfördes 1963 och anpassades för nuvarande verksamhet under 2019 - 2020. Nordic Wellnes förhyr objektet i sin helhet och har också varit delaktig i planering och utformning av lokalerna. Hyreskontraktet löper på en period om 10 år och är exklusive verksamhetsspecifik inredning så som padelbanor osv. Objektet bedöms som helhet ha ett mycket bra skick och nyproduktionsstandard för objektstypen. Priset är konfidentiellt men direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till ca 8 %.

Resultat

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

Ett rimligt intervall inom vilket det åsatta direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,00 och 9,00%. I detta fall bedöms cirka 8,00% som en rimlig nivå för värderingsobjektet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 10 000 –11 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 22 000 000 – 24 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2024-06-01.

Inflation

Under kalkylperioden har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet 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 under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,00%.

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 8,00%.

Hyror

Vissa delar av lokalen nyttjas internt av fastighetsägaren och delar utav hyres ut till olika skolor. Därmed har hela bygghandeln åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Uthyrd area			Vakanta ytor								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	2 411	1 100	-	2 411	1 100	-	0		-	2 411	1 100	-
Summa/Medel	2 411	1 100		2 411	1 100	0	0	0	0	2 411	1 100	

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

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten beaktat som fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Fritid	2 192	100	-	2 192	100	-	0	0	-	0,0%	7,5%
Summa/Medel	2 192	100	0	2 192	100	0	0	0	0	0,0%	7,5%

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

Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett treårigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för avflyttning vilket har beaktas i en bedömd långsiktig vakansgrad om 7,5%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp och sophantering har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet. Drift och underhållskostnaderna är beaktade som fastighetsägare vid uthyrning av lokalerna ouppvärm.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	471	215	-	241	110	-	175	80	-	55	25	-
Summa/Medel	471	215		241	110		175	80		55	25	

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

Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		0	0%	25	12%
Försäkring		10	4%	10	5%
Värmeförbrukning		82	34%	0	0%
Elförbrukning (Fastighet)		64	26%	10	5%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		18	7%	20	9%
Tillsyn och skötsel		60	25%	30	14%
Reparationer		9	4%	40	19%
Sophämtning		0	0%	0	0%
Städning (fastighet)		0	0%	0	0%
Planerat/periodiskt underhåll		0	0%	80	37%
Totalt		244	100%	215	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästpassningar

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

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 800 (ej fastställd typ av specialenhet) och är därmed fri från fastighetsskatt-/avgift.

Driftnetto

Initiala och normaliserade intäkter och kostnader ger driftnetto enligt nedan.

Driftnetto	Initialt		Normaliserat	
	Tkr	Kr/m2	Tkr	Kr/m2
+ Hyra	2 411	1100	2 411	1 100
+ Tillfälliga tillägg och rabatter (netto)	0	0	0	0
- Drift- och underhåll	-471	215	-471	-215
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (bostäder)	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (lokaler)	0	0	0	0
+ Fastighetsskatt åter (lokaler)	0	0	0	0
- Vakans	0	0	-177	-81
- Investering /HGA	0	0	0	0
Driftnetto före investering/HGA	1 940	885	1 763	804
Driftnetto efter investering/HGA	1 940	885	1 763	804

Initialt:

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget.

Normaliserat:

Normaliserat driftnetto är räknat på marknadshyra samt långsiktiga parametrar avseende drift- och underhåll och vakans.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 10 133 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 22 000 000 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 lokaler	%	10,0%	2 988	12,6%
Drift och underhåll	%	10,0%	-622	-2,6%
Inflation	%-enheter	1,0%	-134	-0,6%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-1 590	-6,7%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-725	-3,1%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-1 452	-6,1%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 22 000 000 –24 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 22 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-06-05 till:

22 000 000 kr

Tjugotvå miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	10 036
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	9,1
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initialt driftnetto	8,82%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inv	8,82%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	8,01%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Äsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	8,00%

Norrköping, 2024-06-05



Marcus Crifält
Fastighetsvärderare /
Fastighetsekonom



Elenore Pellams
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: Nyköping Gumsbacken 9

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-06-01											
Värdeår: -											
Tax. värde: -											
Typkod: 800											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Kalkylränta	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											8,00%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Delår											
Kassaflöde (tkr)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 100	1 407	2 459	2 509	2 559	2 610	2 662	2 715	2 770	2 825	2 882
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	0	0	-112	-196	-200	-204	-208	-212	-216	-92
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
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 100	1 407	2 459	2 509	2 447	2 414	2 462	2 512	2 562	2 613	2 665
Drift och underhåll (-)	-215	-275	-481	-490	-500	-510	-520	-531	-541	-552	-563
- varav Administration (-)		-32	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63	-64	-65
- varav Drift & Löpande UH (-)		-141	-246	-251	-256	-261	-266	-272	-277	-283	-288
- varav Periodiskt UH (-)		-102	-179	-182	-186	-190	-194	-197	-201	-205	-210
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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/HGA	885	1 132	1 979	2 018	1 947	1 904	1 942	1 981	2 021	2 061	2 102
Investeringar och HGA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	885	1 132	1 979	2 018	1 947	1 904	1 942	1 981	2 021	2 061	2 102

Nuvärde driftnetto	12 137
Nuvärde restvärde	10 075
Marknadsbaserat avkastningsvärde	22 212

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	10 133
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	9,2
Direktavkastning, initialt driftnetto	8,73%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	8,73%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	7,94%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	8,00%
---	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet:	Nyköping Gumsbacken 9																	Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egenanvändare	Vakanstid efter avtalets slut	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Månader	Kr/m²	Tkr	Ar	
Hela hallen	F	Idrottshall	2 192	2024-06-01	2027-06-01	2 411	1 100	100%	2 411	1 100	100%	0	0	0	N	-	J	0	-	-		
Summa/Medel			2 192			2 411	1 100		2 411	1 100		0	0						-	0		

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:



Fastighet: Nyköping Gumsbacken 9

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Fritid	2 192	100	-	2 192	100	-	0	0	-	0,0%	7,5%
Summa/Medel	2 192	100	0	2 192	100	0	0	0	0	0,0%	7,5%

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	2 411	1 100	-	2 411	1 100	-	0		-	2 411	1 100	-
Summa/Medel	2 411	1 100		2 411	1 100	0	0	0	0	2 411	1 100	

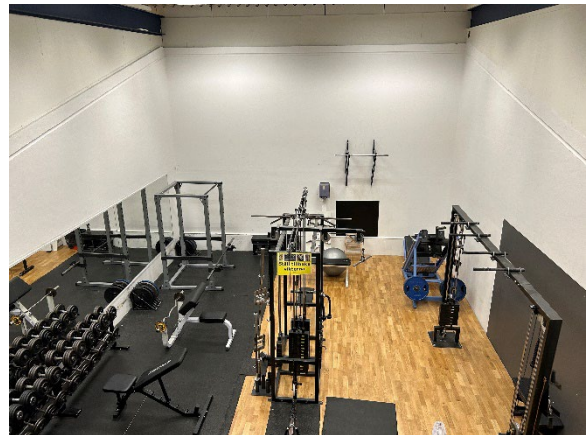
Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Fritid	471	215	-	241	110	-	175	80	-	55	25	-
Summa/Medel	471	215		241	110		175	80		55	25	

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

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Fritid	471	215	-	241	110	-	175	80	-	55	25	-
Summa/Medel	471	215		241	110		175	80		55	25	

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







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Nyckel: 040163324 UUID: 909a6a4b-c9a9-90ec-e040-ed8f66444c3f	2021-03-04	1997-12-04 12:00	2024-05-20

ADRESS			
Gumsbackevägen 2A 611 38 Nyköping Distrikt: Nyköpings Sankt Nicolai Nr: 212007			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6513782.9	614571.6

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 995 kvm	3 995 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556311-7141 GUMSHALLEN AKTIEBOLAG GUMSBACKEVÄGEN 2 611 38 NYKÖPING Köp: 1987-12-23 Andel: 1/1 Köpeskilling: 3 400 000 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 89/3803	1/1	1988-09-13	88/16058

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 3 890 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	3 700 000 SEK	1988-02-24	88/2980
2	Datapantbrev	190 000 SEK	1992-11-06	92/12864

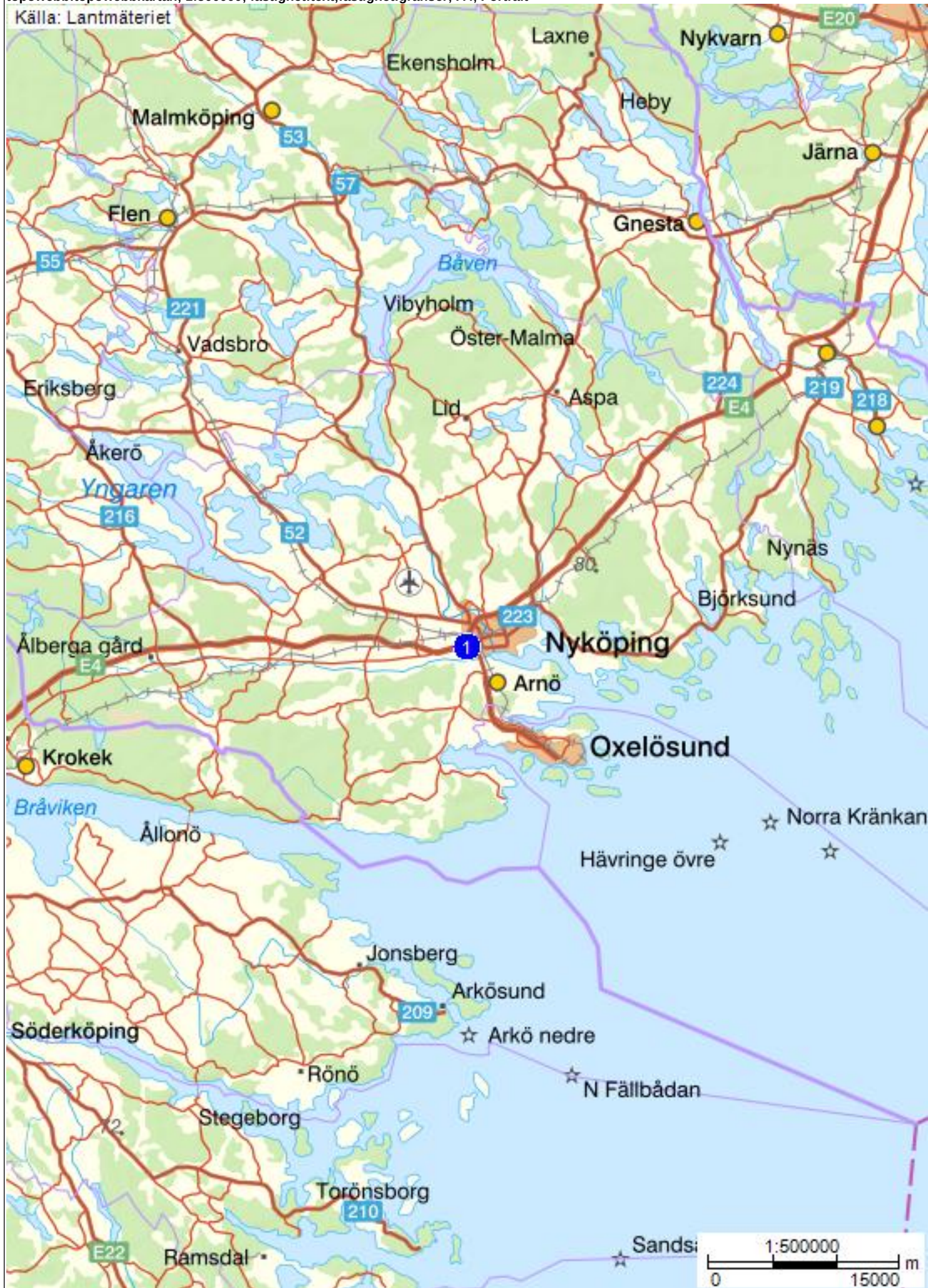
RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VA	Förmån	Officialservitut		0480-86/139.1
VÄG	Förmån	Officialservitut		0480-86/139.2
VÄG	Förmån	Officialservitut		0480-91/08.4

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: GUMSBACKEN 9 gällande	2009-09-01 Laga kraft: 2009-09-30 Genomf. start: 2009-10-01 Genomf. slut: 2014-09-30 Registrerad: 2010-01-07	0480-P09/25

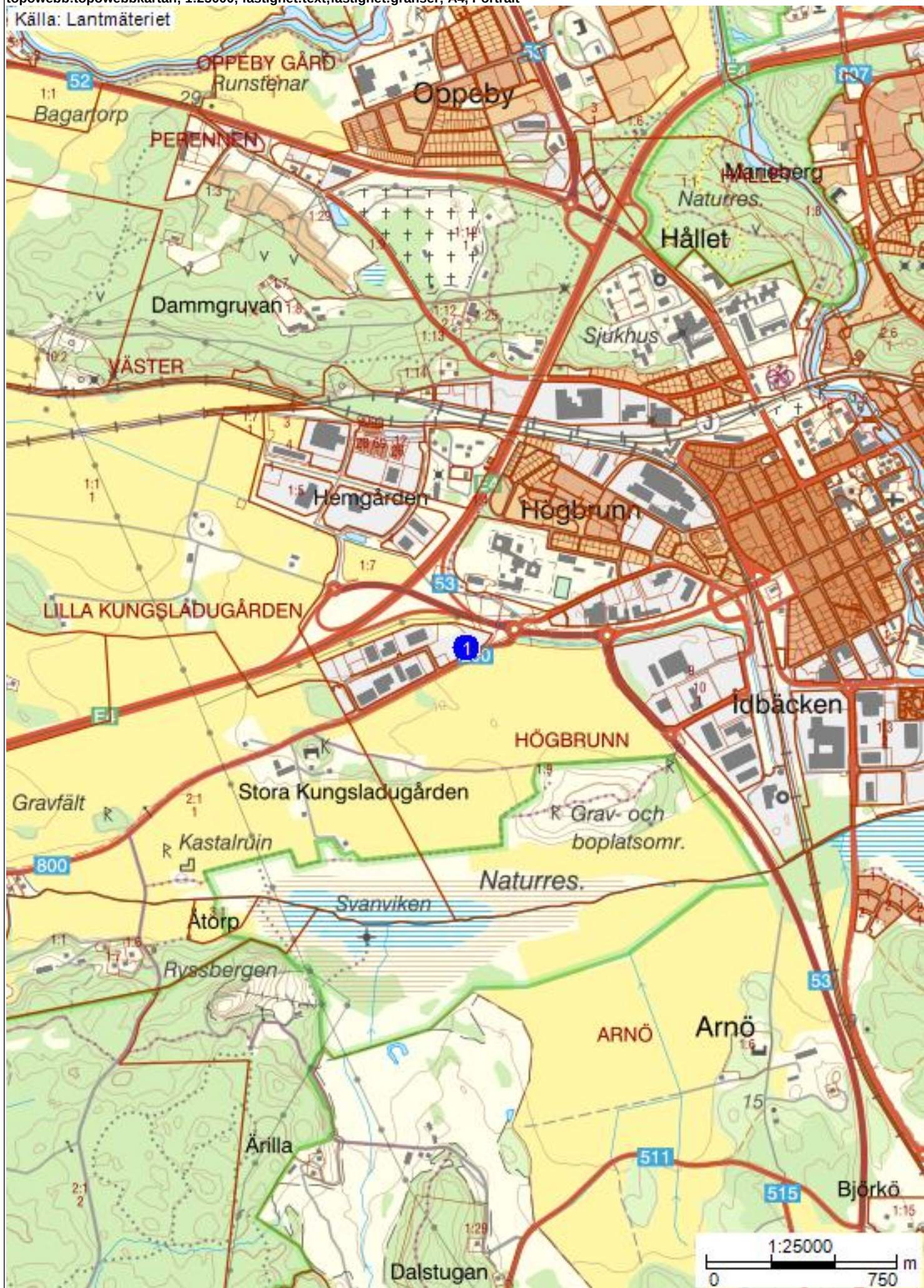
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 299908-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			3995 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556311-7141 GUMSHALLEN AKTIEBOLAG GUMSBACKEVÄGEN 2 611 38 NYKÖPING	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Gemensamhetsanläggningar NYKÖPING GUMSBACKEN GA:1 NYKÖPING GUMSBACKEN GA:2	

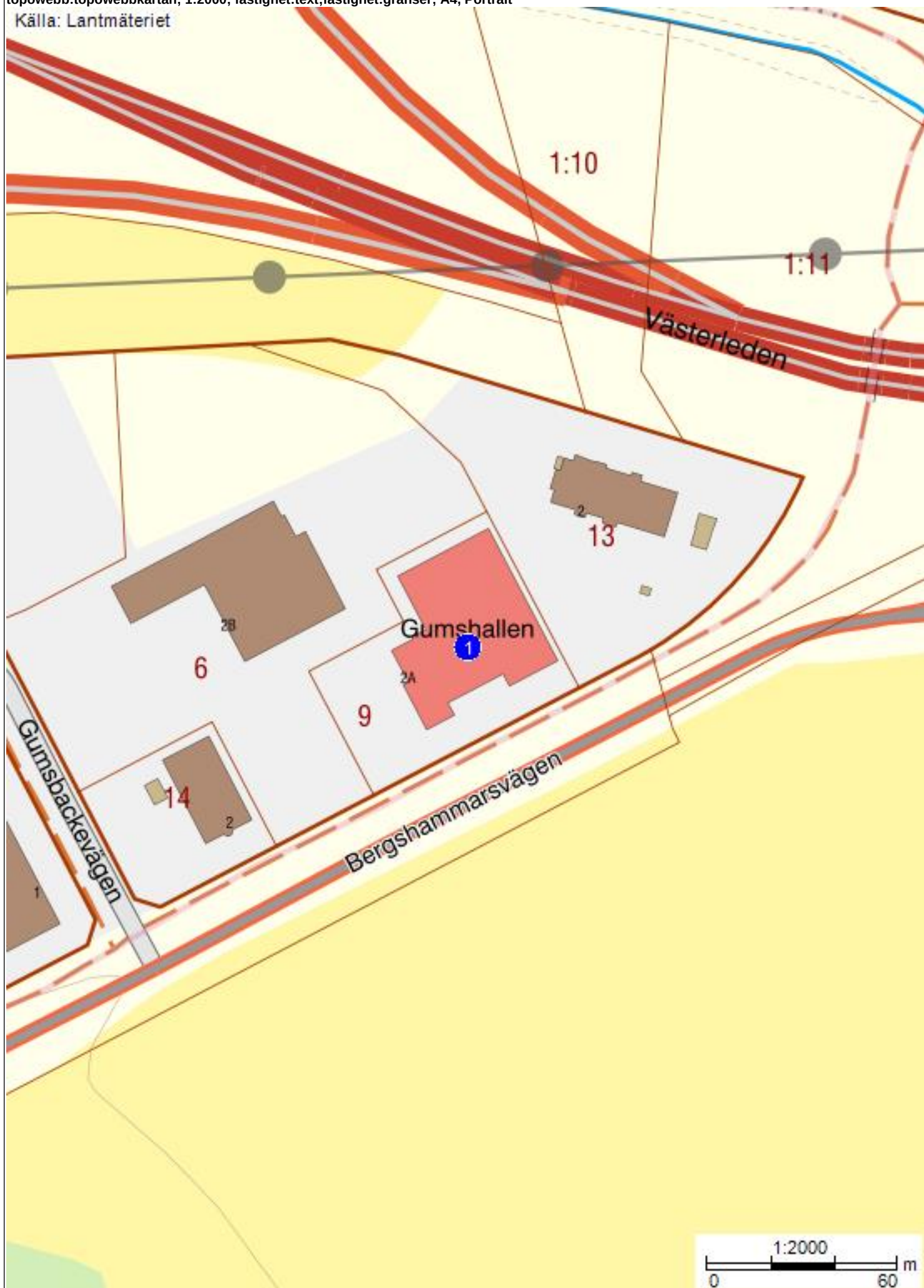
Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för 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 förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 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 förutsatts 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.

