

Värdeutlåtande

Kommun	Nyköping
Objekt	Lansen 11
Värdetidpunkt	2022-03-15



Företagssäte:

Org. nr: 556107-6968
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Vämbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
info@properate.se
www.properate.se

Företagssäte:

Org. nr: 556760-5026
Värderingsinstitutet Norra AB c/o
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Vämbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
norra@properate.se

Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Förutsättningar	1
1.5 Ändamål	1
2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING.....	2
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
3 VÄRDERINGSUNDERLAG.....	4
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
3.3 Miljöaspekter	4
3.4 Latent skatteskuld och moms	4
3.5 Kvalitetssystem	4
3.6 Planförhållanden	5
3.7 Tomt	5
3.8 Byggnadsbeskrivning	5
3.9 Areor, beskrivning och alternativanvändning	7
3.10 Underhållsbehov och investeringar	7
3.11 Servitut, inskrivningar	7
4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER.....	8
4.1 Begreppet marknadsvärde	8
4.2 Värderingsmetod	8
5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN.....	9
5.1 Kontraktssammanställning	9
5.2 Areor och hyror	9
5.3 Vakanser och hyresförluster	10
5.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	10
5.5 Taxeringsvärde	11
5.6 Fastighetsskatt	11
6 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	12
6.1 Marknadsanalys	12
6.2 Områdesbeskrivning	13
6.3 Fastighets- och hyresmarknad	13
7 ORTSPRISMETOD	14
7.1 Ortsprisanalys	14
7.2 Areametod	15
7.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	15
7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	16
8 AVKASTNINGSMETOD.....	17
8.1 Förutsättningar och antaganden	17
8.2 Driftnettoprognos	17
8.3 Kalkylränta	17
8.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	18
9 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	19
9.1 Bruttokapitaliseringsmetod	19
9.2 Sammanfattande värdebedömning	19
10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	20

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
Bilaga III	<i>Karta</i>
Bilaga IV	<i>Fotografier</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Lansen 11

Att: Anneli Kastås

Lantmästarvägen 10

611 44 Nyköping

1.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Underlag för värderingen se vidare punkt 3.1. Begreppet marknadsvärde, se vidare punkt 4. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2022-03-15.

1.4 Förutsättningar

I värderingen förutsätts att lämnade uppgifter från uppdragsgivaren är korrekta. Mellan fastighetsägare och hyresgäst finns ägarsamband och faktisk hyresnivå bedöms inte marknadsmässig. Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Faktiska hyresintäkter avseende parkering för husvagnar förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässigt. Vid besiktningsstillfället framgick att betongplatta sjunkit mellan kantbalk och platta. Golvmatta har spruckit och verkstadsgolv lutar. Enligt överlåtelsebesiktningsprotokoll utförd av Tomas Fredriksson 2011-10-18 är sättningen försumbar och inga sättningar i kantbalkar eller stålkonstruktion förekommer vilket förutsätts i värderingen.

1.5 Ändamål

Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför kreditprovning.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Lansen 11
<i>Adress</i>	Kungshagsvägen 5
<i>Kommun</i>	Nyköping
<i>Område</i>	Kungshagens industriområde
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	Sven & Anneli Kastås
<i>Nybyggnadsår</i>	1983 & 1992
<i>Värdeår</i>	1988
<i>Användning</i>	Kontor, Butik & verkstad (Typkod 426)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Kungshagens industriområde, 150 m från hamnen och 1,5 km sydöst om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av handels och industrifastigheter. Byggnaden är uppförd 1983, tillbyggd 1992 i 1 och 2 plan. Betongplatta på mark. Fasad av lättbetongelement och yttertak av papp. Fönster, 2-glas och 2+1 glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 650 kvm fördelat på ca 162 kvm verkstad inkl. entresol samt 488 kvm butik och kontor. Lokalerna bedöms ha en god alternativ användningsförmåga där takhöjd och innerväggarnas konstruktion möjliggör flertal verksamhetstyper. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 2 000 kvm. Asfalterade körytor med flertal p-platser samt 12 st. p-platser under skärmtak.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 683 Tkr/år, motsvarande 1 050 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Ett värdetillägg för övriga intäkter (parkering under skärmtak) motsvarande 26 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (8.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (9.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 13,18. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 52 Tkr/år, motsvarande ca 80 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 14 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 5.3) och beaktas i driftnettoprognosen (8.2). Direktavkastningen bedöms till 6,9% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2022
9 000 000 KRONOR
Niomiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
8 550 tkr - 9 450 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	13 846
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	3,26
<u>Direktavkastning 2022 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,8%
Mot bedömt driftnetto:	6,9%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2022</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	13,18

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsdatautdrag
- Taxeringsuppgifter
- Detaljplaneuppgifter
- Situationsplan
- Planritningar
- Marknadshyror
- Ortsprismaterial
- Information lämnad av uppdragsgivaren

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2022-03-03 av Ludvig Bennetoft. Vid besiktningen deltog Anneli Kastås. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en enklare okulär syn i ett urval av lokalerna och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

3.3 Miljöaspekter

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

3.4 Latent skatteskuld och moms

Vid värderingen har inte eventuella latent skatteskulder eller momsfrågor beaktats.

3.5 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje delmoment som produceras inom företaget av en fastighetsvärderare auktoriserad av Samhällsbyggarna.

3.6 Planförhållanden

Stadsplan: Söder om brandholmsvägen 1965-08-23

3.7 Tomt

Tomtareal uppgår till 2 000 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

3.8 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1983 & 1992
Undergrund	Silt & troligen lera
Grundläggnings-förfarande	Troligen grundbalkar av betong och betongplattan mellagjuten utan pålning. Betongplatta har sjunkit
Grundmur	Betong
Bärande stomme	Pelare av stål
Taklag	Stål
Fasader	Lättbetongelement
Fönster	2-glas ISO & 2+1 glas ISO
Dörrar	Glas/alu
Yttertak	Papp
Portar	Vikport 2 st., 1 st. igensatt för entresol

Invändiga golvbeläggningar	Linoleum, Epoxy beläggning
Invändiga takbeklädnader	Målat, Undertaksskivor
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Målad väv
Köksstandard	Pentry
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen
Hygienutrymmen	Normal standard. 3 st. Wc & 1 st. duschrum. Golv: Plastmatta Vagg: Målad väv, Kakel
Ventilation	FTX m. komfortkyla
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Larm Asfalterad gård, delvis nytt -21

3.9 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Separat ingång till övervåning. Med mindre medel bedöms det finnas möjlighet för uthyrning till 3 st. hyresgäster.

Tillbyggnad kontor/personal:	ca 72 kvm
Butik/kontor inkl. lager	ca 416 kvm
Verkstad	ca 144 kvm
Entresol	ca 18 kvm

Summa uthyrningsbar LOA: 650 kvm

Skärmtak med 12 p-platser

3.10 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i normalt skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

3.11 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 5 300 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

4.1 Begreppet marknadsvärde

"Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

4.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns ofta nettokapitaliseringsmetod.

Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortsprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

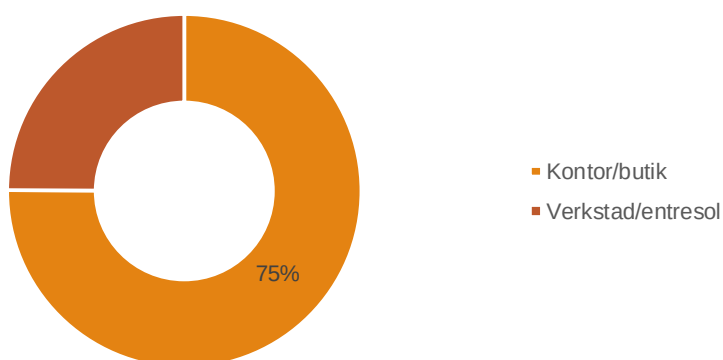
5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

5.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 5.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/ vakant t.o.m [mm- åå]	Uppsäg ningstid [mån]	Förläng ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Piratreklam AB	Verkstad/entresol	162	886	mar-25	9 mån	3 år	100	ja
Piratreklam AB	Kontor/butik	488	886	mar-25	9 mån	3 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



5.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2022 [tkr] [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] [kr/m ²]	
Kontor/butik	488	432	886	537	1100
Verkstad/entresol	162	144	886	146	900
Summa/snitt	650	576	886	683	1 050

5.3 Vakanser och hyresförluster

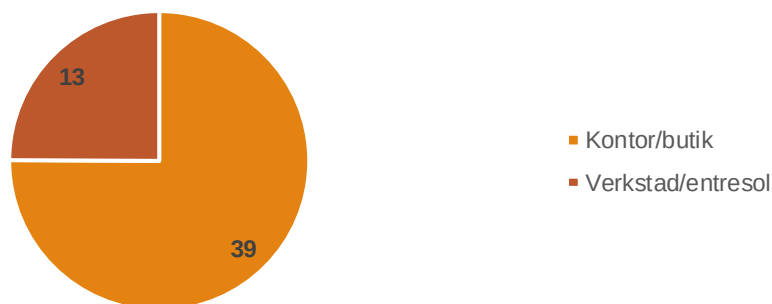
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (8.2).

5.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 52 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Kontor/butik	488	0	0	39	80	30	50
Verkstad/entresol	162	0	0	13	80	30	50
Summa/snitt	650	0	0	52	80		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



5.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	423
Värdeår	1988

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	2064	2064
Mark	0	0	700	700
Taxeringsvärde	0	0	2764	2764

Industrienhet, metall- och maskinindustri

-

-

5.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2022	2023	2024	2025	2026
<u>Industri</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	2764	2792	2820	2848	2876
Fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14
Summa fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14

6 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

6.1 Marknadsanalys

Världshandeln har sedan början av 2021 återhämtat sig i en snabbare takt än tidigare prognoser under inledningen av coronapandemin. Grunden är en fortsatt stark internationell konjunktur. Osäkerheten kan direkt relateras till Coronaviruset som spridits över hela världen. Virussjukdomens snabba spridning med dramatiskt ökade behov av intensivvård för allvarligt insjuknande, har lett till kraftfulla åtgärder och restriktioner världen över för att försöka begränsa spridningen. Det handlar bland annat om restriktioner på resor, transporter och sammankomster. Dessa åtgärder har fått betydande konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen med särskilt kännbara störningar inom flyg-, hotell- och resebranscherna. Flera länder har under hösten börjat släppa på restriktioner men långt ifrån alla. Under Q3 år 2021 fortsätter vaccinering av befolkningen för att höja vaccinationsgraden i alla länder.

Världens börser hade under 2020 stora ras men har återhämtat sig och ligger nu på en hög nivå. Den starka ekonomiska återhämtningen har lett till en global brist på många insatsvaror. Det är en situation som sannolikt kommer att bestå under överskådlig tid och i vissa fall förvärras. Under början av 2022 finns en ekonomisk osäkerhet om konsekvenserna vid återtag av ekonomiska stöd kopplat till coronakrisen. Den politiska förändringen i USA samt effekterna av Brexit bedöms under 2022 leda till en stabil utveckling av världshandeln och den europeisk exportmarknaden.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige är fortfarande påverkad av pandemin avseende konjunktur och inbromsning på arbetsmarknaden. Riksbankens prognos indikerar på fortsatt uppgång i BNP och bedöms mot slutet 2021 vara drygt 1,5 % högre än före krisen. Inflationen förväntas stiga och bli 3% i slutet av 2021 varefter Riksbanken bedömer att inflationen faller tillbaka till inflationsmålet på 2 % under 2022. Stödköpen av värdepapper kommer successivt att fasas ut. Riksbanken har tillsvidare beslutat att behålla reporäntan på 0 %.

Effekten av Coronapandemin på den svenska fastighetsmarknaden har varierat beroende på fastighetstyp. Efterfrågan på den privata bostadsmarknaden och flerbostadshus har ökat starkt under 2021 och bedöms ligga på en hög stabil nivå under inledningen av 2022. En minskad efterfrågan av vissa typer av lokaler kommer sannolikt att översättas till fallande hyror vilket i sin tur leder till förändrade marknadsvärden. Hur mycket, och om, hyrorna kommer att falla får framtiden utvisa men om det leder till företagskonkurser i större omfattning påverkas fastighetssektorn. Fallande hyror och dyrare finansiering är ingen önskesituation för fastighetsbranschen.

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter har utvecklats mycket starkt de senaste åren och transaktionsvolymen för halvåret 2021 hamnade på 97 miljarder vilket främst avser direkta investeringar över 10 miljoner. Den fortsatt ökande E-handeln medför en stor osäkerhet gällande efterfrågan på vissa typer av butikslokaler och köpcentra. Samtidigt som logistik-/lager- och industrifastigheter med flexibla användningsområden och i bra lägen bedöms ha en fortsatt god förutsättning för utveckling.

Behovet av fler Samhällsfastigheter såsom vårdanläggningar och skolor bedöms kvarstå och tendensen med längre hyreskontrakt medför att efterfrågan på dessa typer av fastigheter bedöms vara fortsatt god under 2022.

6.2 Områdesbeskrivning

Nyköping ligger vid kusten ca 1 timmes bilfärd söder om Stockholm. Staden kännetecknas av en fantastisk skärgård, Skavsta flygplats och det sörmländska kulturlandskapet. I centrala Nyköping bor ca 38 000 pers. och i hela kommunen ca 56 000. 1992 delades Nyköpings kommun och Gnesta och Trosas kommun blev självständiga. Befolkningstillväxten har varit ökande under de senaste åren. Småorterna runt Nyköping är bl.a. Stigtomta, Nävekvarn, Jönåker, Tystberga, Stavsjö och Ålberga som alla har sin egen karaktär. Det finns idag ca 4 500 registrerade företag varav 80 st. har fler än 25 anställda. Stora arbetsgivare förutom Nyköpings kommun och Landstinget Sörmland är Eberspächer Exhaust Technology Sweden, Skavsta flygplats, Studsvik Nuclear och Nobina Sverige. Längs E4:an passerar man från söder om handelsområdet Gumsbacken till i norr Gustafsbergs och Pål Jungs Hage handelsområden.

6.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industrifastigheter/lokalfastigheter i Nyköpings kommun bedöms stigande. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för industrilokaler/lokaler bedöms ligga i intervallet 800 till 1 200 kr per kvm, medel på 1 000 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för industrifastigheter/lokaler bedöms ligga i intervallet 6,5 till 7,65 % och medel på 7,15 % med en långsiktig vakansnivå på 5 %.

7 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

7.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande fastigheter som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Nyköpings Kommun under perioden 2018-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod i 400 serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 6 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 9 595 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,04.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Överlåtelseform	Area	Area loa	Area ind	Köpeskilling/area (SEK/m²)	Typ- Areal	K/T- kod	Värde år
jun-21	ÖSTERBY 4:2	Nyköping	Råby-Rönö och Ripsa	Lagfart	305	15	290	3 442	2 307	425	2,76 1945
dec-20	HYDDAN 1	Nyköping	Nyköpings Alla Helgona	Lagfart	723	140	583	20 746	16 279	433	2,25 1957
okt-19	DETALJEN 7	Nyköping	Nyköpings Sankt Nicolai	Lagfart	1 790	308	1 482	6 894	8 368	426	1,13 2009
sep-19	AUTOMOBILEN 1 (+)	Nyköping	Nyköpings Sankt Nicolai	Bolagstransaktic	143 907		143 907	12 508	272 241	432	3,03 2011
jul-19	VARUMÄRKET 10	Nyköping	Nyköpings Sankt Nicolai	Lagfart	490	252	238	10 612	1 379	432	2,06 2015
feb-18	MATERIALET 2	Nyköping	Nyköpings Sankt Nicolai	Lagfart	1 927	195	1 732	3 365	6 625	426	1,00 2006
Medel:								9 595		2,04	

Mot bakgrund av värderingsobjektet andel kontor och butik har vi också gjort sökningar på typkod 325 som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Nyköpings och Katrineholms Kommun under perioden 2018-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod i 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 7 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 14 370 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 3,50.

Fastighets-	Köpeskilling	Överlåt-	Area	Area	Köpeskilling/	Areal	Typ-	K/T-	Värde-
Datum beteckning	(kSEK)	elseform	(m²)	lokaler	area (SEK/m²)	(m²)	kod	Värde	år
jan-22 JÄRNHANDLAREN 2	10 450	Lagfart	539	539	19 387	378	325	1,65	1983
okt-19 BRANDHOLMEN 1:5	4 000	Lagfart	400	400	10 000	697	325	1,70	1990
aug-19 SNICKERIET 8	2 490	Lagfart	312	312	7 980	3 054	325	1,95	2005
nov-18 HAVSÖRNEN 21	3 000	Lagfart	260	260	11 538	2 160	325	6,05	1976
sep-18 GJUTERIET 23	18 000	Lagfart	2 444	2 444	7 364	9 995	325	3,17	2005
jun-18 HUMLEN 2	20 814	Lagfart	925	925	22 501	730	325	6,10	1929
jan-18 MURAREN 1	2 400	Lagfart	110	110	21 818	740	325	3,89	1940
Medel:					14 370		3,50		

7.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Kontor/butik	488	14 500	7 076
Verkstad/entresol	162	9 500	1 539
Summa/snitt	650	13 254	8 615
Areametoden			8 615

7.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Kontor/butik	537	1100	39	11	487	998	7,0	6 956
Verkstad/entresol	146	900	13	3	130	802	6,7	1 939
Summa/snitt	683	1 050	52	14	617	949	6,9	8 894
Nettokapitaliseringsmetoden								8 894

7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och geografiska läge bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets standard medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,9 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 13 469 kr/kvm LOA och 3,17 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	8 615
Nettokapitaliseringsmetod	8 894
Sammanvägt värde ortsprismetoden	8 755

8 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

8.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt inflationen. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

8.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	683	696	710	724	739
Vakans- och hyresförlust	34	35	36	36	37
Drift och underhåll	52	53	54	55	56
Fastighetsskatt	14	14	14	14	14
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg intäkter Parkering under skärmtak	26	26	27	27	28
Driftnetto	608	621	633	646	659

8.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, compensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts till mellan 6,9 och 8,9 %.

8.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					6,9
Driftnetto [tkr]	608	621	633	646	659

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	2 459
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	6 320
Avkastningsbaserat marknadsvärde	8 779

9 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

9.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

9.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	8 615
Nettokapitaliseringsmetod	8 894
Sammanvägt värde ortsprismetoden	8 755
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra Skärmtak: 25,5 Tkr x 13,18 BKF	336
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	9 091
Bedömt värde avkastningsmetoden	8 779

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 9 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 8 550 000 Kr och 9 450 000 Kr.

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per mars 2022
9 000 000 KRONOR
Niomiljonerkronor

Bedömt värdeintervall
8 550 tkr - 9 450 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	13 846
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	3,26
<u>Direktavkastning 2022 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,8%
Mot bedömt driftnetto:	6,9%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2022</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	13,18

Nyköping 2022-03-15

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB



Ludvig Bennetoft

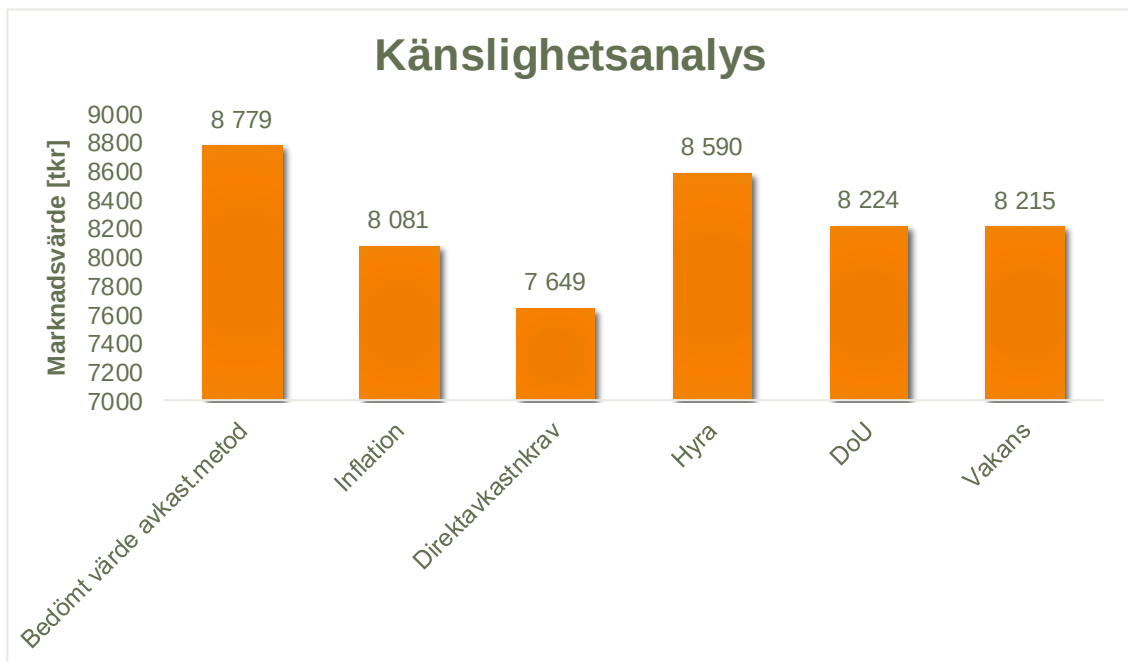
Master i Ekonomi / Agronom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -1 131 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -6,3%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -565 Tkr vilket motsvarar -6,4%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	8 081	-699	-8,0%
Direktavkastningskrav [%]	1	7 649	-1131	-12,9%
Hyra [kr/m2]	20	8 590	-190	-2,2%
DoU [kr/m2]	20	8 224	-555	-6,3%
Vakans [%]	2	8 215	-565	-6,4%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2022-02-22

Fastighet

Beteckning Nyköping Lansen 11	UUID: 909a6a4a-55f7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-03
Nyckel: 040012592	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-02-14
Distrikt Nyköpings Alla Helgona	Distriktskod 212008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-02-21

Adress

Adress Kungshagsvägen 5 611 35 Nyköping	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6513516.1	616989.2	Stor fastighetskarta ▼

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 000 kvm	2 000 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
610416-1697 Kastås, Sven Gunnar Lantmästarvägen 10 611 44 Nyköping Köp (även transportköp): 2011-12-29 Köpeskilling: 4.300.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Beviljad 12/2082	1/2	2012-01-03	12/80
680618-1605	1/2	2012-01-03	12/81

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Kastås, Anneli Margareta Lantmästarvägen 10 611 44 Nyköping			
Köp (även transportköp): 2011-12-29 Köpeskilling: 4.300.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anmärkning: Beviljad 12/2083			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 5.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	1999-08-26	99/5711
2	2.000.000 SEK	1999-08-26	99/5712
3	1.300.000 SEK	1999-08-26	99/5713

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Söder om brandholmsvägen	1965-08-23	0480K-Ö:2275 Akt 0480
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Industrienhet, metall- och maskinindustri (423)				
301487-8				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Industritillbehör finns				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	2.764.000 SEK	2.064.000 SEK	700.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	

610416-1697 Kastås, Sven Lantmästarvägen 10 611 44 Nyköping	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
680618-1605 Kastås, Anneli Lantmästarvägen 10 611 44 Nyköping	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet industrimark 028923412.			
Taxeringsvärde 700.000 SEK	Riktvärdeområde 0480070		
Tomtareal 2 000 kvm	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 028925412.			
Taxeringsvärde 695.000 SEK	Yta 168 kvm	Standardklass Normala	
Nybyggnadsår 1983	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1988	
Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 028926412.			
Taxeringsvärde 121.000 SEK	Yta 50 kvm	Standardklass Normal	
Nybyggnadsår 1983	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1988	
Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 028924412.			
Taxeringsvärde 1.248.000 SEK	Yta 368 kvm	Standardpoäng 30	

Nybyggnadsår 1983	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1988

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1980-06-06	04-80/302 Akt

Avskild mark

Nyköping Lansen 12

Ursprung

Nyköping Brandholmen 1:1

Tidigare Beteckning

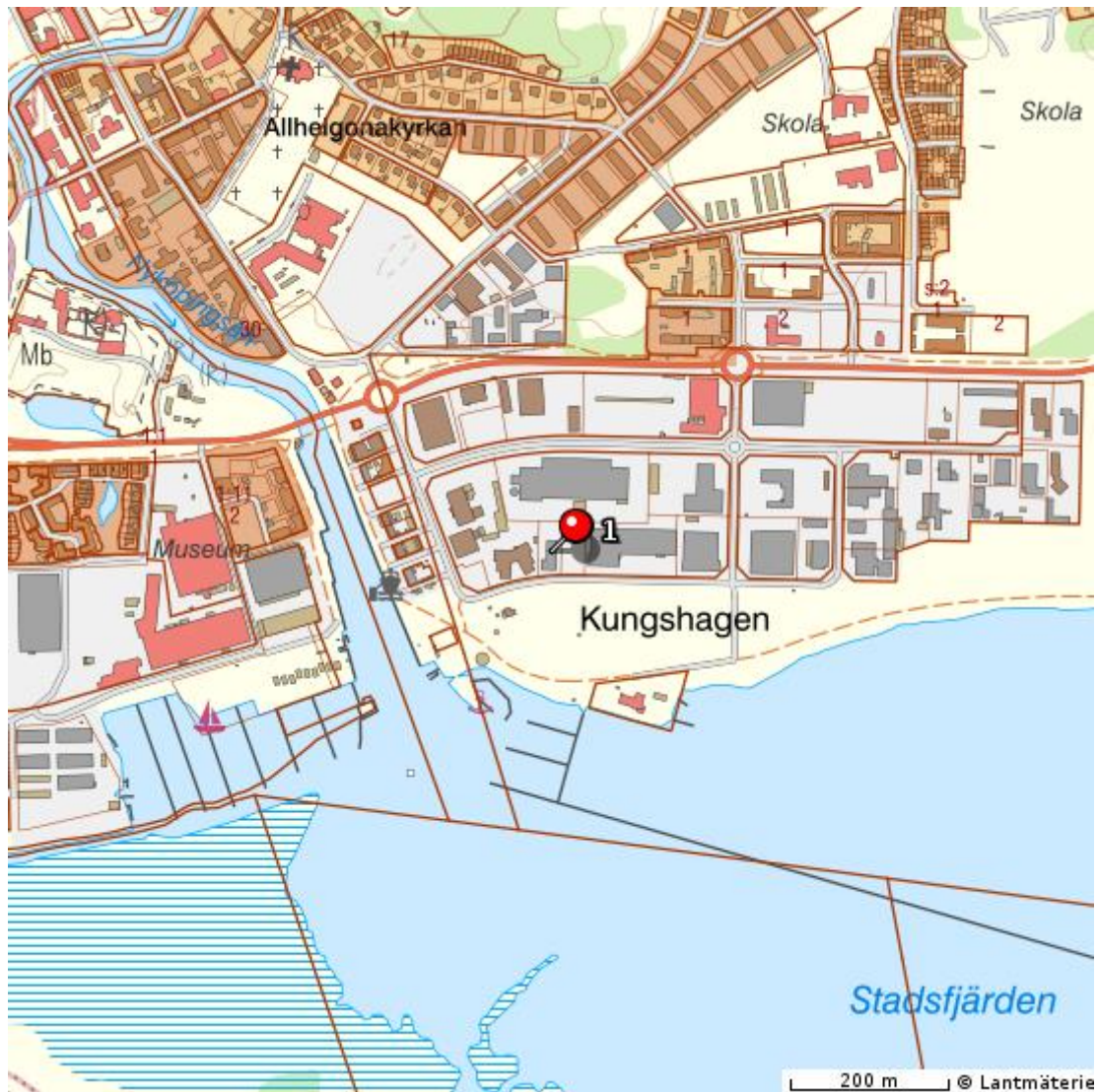
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Nyköping Öster 194-kungshagen 11	1985-01-30	04-84/418

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA III

KARTA



BILAGA IV FOTOGRAFIER



