

Värdeutlåtande

Kommun	Nyköping
Objekt	Buskhyttan 2:14
Värdetidpunkt	2021-11-18



Företagssäte:

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

Företagssäte:

Org. nr: 556760–5026
Värderingsinstitutet Norra AB c/o
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 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	15
8 AVKASTNINGSMETOD.....	17
8.1 Förutsättningar och antaganden	17
8.2 Driftnetto prognos	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

Söderbergs Schakt, Söderberg & Co Handelsbolag
Att: Tomas Ellnemar
Koppartorpsvägen 44
611 95 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 hänförs till värdetidpunkten 2021-11-18.

1.4 Förutsättningar

I värderingen förutsätts att lämnade uppgifter från uppdragsgivaren är korrekta. Faktiska och bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Vid besiktningsstillfället var lokalen om 1 209 kvm tomställd varvid ett vakansavdrag har beaktats i värderingen.

1.5 Ändamål

Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför kreditprövning.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Buskhyttan 2:14
<i>Adress</i>	Koppartorpsvägen 44
<i>Kommun</i>	Nyköping
<i>Område</i>	Buskhyttan
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	Söderbergs Schakt, Söderberg & Co Handelsbolag
<i>Nybyggnadsår</i>	1940
<i>Värdeår</i>	1950
<i>Användning</i>	Lokaler (325)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget vid kusten i Buskhyttan söder om Nyköping. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus, villor och industri. Byggnaden är uppförd 1940 i 1 plan. Delvis betongplatta på mark samt asfalt. Fasad av träpanel och yttertak av papp. Fönster, 2-glas kopplade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 1 209 kvm. Uppvärmning med direktverkande el samt oljepanna. Tomtarealen uppgår till 12 787 kvm. Asfalterad, grusade och gräsytor och gott om uppställningsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 302 Tkr/år, motsvarande 250 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Ett värdetillägg för uppställningsplatser motsvarande 53 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (8.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (9.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 6,62. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 121 Tkr/år, motsvarande ca 100 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 12 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 5.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (8.2). Direktavkastningen bedöms till 8,4% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2021
2 000 000 KRONOR
Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	1 654
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,62
<u>Direktavkastning 2021 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-4,0%
Mot bedömt driftnetto:	8,4%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2021</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,62

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 2021-11-18 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog Tomas Ellnemar. 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

Detaljplan: För del av buskhytan 2:7, Marsviksstrand, Etapp 1 2017-12-05

3.7 Tomt

Tomtareal uppgår till 12 787 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

3.8 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1940
Grundläggnings- förfarande	Betongplatta, Plintgrund, Asfalt
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä/betong
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel/Puts
Fönster	2-Glas kopplat
Dörrar	Trä
Yttertak	Plåt/Papp
Portar	Garageport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Trägol

Invändiga takbeklädnader	Betongelement
Invändiga väggbeklädnader	Betong
Köksstandard	2 st. pentry.
Uppvärmning	Via Direktverkande el, Radiatorer
Hygienutrymmen	10 st. wc och 1 st. RWC. och 2 st. dusch. Golv: Plastmatta Vagg: Målad väv
Ventilation	Mekanisk till och frånluft
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Större kallada finns på fastigheten avseende lager.

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.

Lokal - vakant	1 209 kvm
----------------	-----------

Summa uthyrningsbar LOA:	1 209 kvm
---------------------------------	------------------

Gott om p-platser och uppställningsplatser

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 550 000 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.

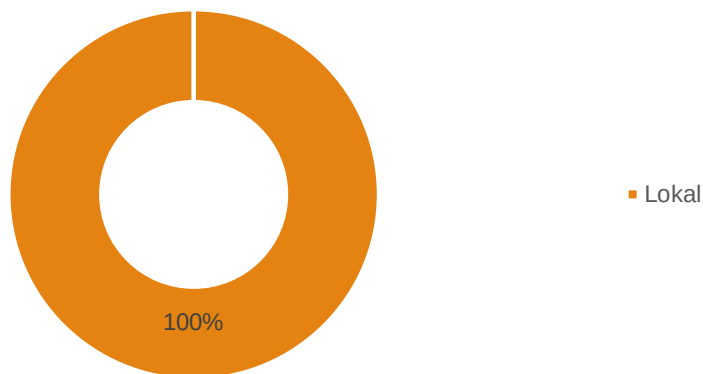
5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

5.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och 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 [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Söderbergs Schakt	Lokal	1209	0	aug-24	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 varmhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2021		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lokal	1209	0	0	302	250
Summa/snitt	1 209	0	0	302	250

5.3 Vakanser och hyresförluster

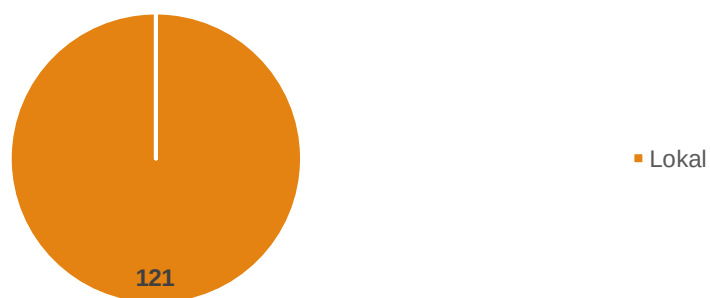
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (8.2).

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 121 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m²]	Varav löpande DoU (kr/m²)	Varav periodisk underhåll (kr/m²)
Lokal	1 209	121	100	121	100	50	50
Summa/snitt	1 209	121	100	121	100		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



5.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	325
Värdeår	1950

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	802	0	802
Mark	0	435	0	435
Taxeringsvärde	0	1237	0	1237

Hyreshusenhet, lokaler
-
-

5.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2021	2022	2023	2024	2025
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1237	1249	1262	1274	1287
Fastighetsskatt [tkr]	12	12	12	13	13
Summa fastighetsskatt [tkr]	12	12	12	13	13

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, Nävevarn, 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 lokalfastigheter i Nyköpings kommun, övriga kommunen bedöms svagt stigande. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för lokaler bedöms ligga i intervallet 200 till 500 kr per kvm, medel på 350 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 7,75 till 8,75 % och medel på 8,25 % 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 Nyköping, Eskilstuna, Strängnäs och Katrineholms Kommun under perioden 2017-05-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 12 671 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,85.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Överlåtelseform	Area loa	Köpeskilling/area (SEK/m ²)	Typ-kod	K/T- Värde år
2020-12-21	MIMER 1	Strängnäs	Lagfart	451	4 434	1 963 325	2,01 1929
2020-12-15	VALHALLA 2:29	Eskilstuna	Lagfart	912	13 157	5 013 325	3,59 1999
2020-05-08	KJULAÅS 8:53	Eskilstuna	Lagfart	490	5 806	2 708 325	2,00 1981
2019-11-06	TORSHÄLLA 5:42	Eskilstuna	Lagfart	1 050	10 376	6 606 325	2,07 2011
2018-10-18	BRUSHANEN 3	Strängnäs	Lagfart	381	12 860	1 886 325	5,01 1977
2019-10-03	BRANDHOLMEN 1:5	Nyköping	Lagfart	400	10 000	697 325	1,70 1990
2018-09-03	GJUTERIET 23	Katrineholm	Lagfart	2 444	7 364	9 995 325	3,17 2005
2018-01-20	MURAREN 1	Nyköping	Lagfart	110	21 818	740 325	3,89 1940
2017-10-20	HILDERO 1:5	Eskilstuna	Lagfart	710	8 098	3 315 325	2,57 1985
2017-08-22	STENBÄRET 7 (+)	Nyköping (+)	Bolagstrans	62 897	25 438	280 712 325	2,54
2017-05-02	NYCKELRINGEN 11	Eskilstuna	Lagfart	298	20 030	544 325	2,81 2003
Medel:					12 671		2,85

Vi har också gjort sökningar på industrifastigheter i Nyköpings Kommun under perioden 2016-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 400-serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 12 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 6 096 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,33.

Datum	Fastighetsbeteckning	Distrikt	Överlåtelseform	Area	Area loa	Area ind	Köpeskilling/area (SEK/m ²)	Typ-kod	K/T- Värde år
okt-19	DETALJEN 7	Nyköpings Sankt Nicola	Lagfart	1 790	308	1 482	6 894	8 368	426 1,13 2009
sep-19	AUTOMOBILEN 1 (+)	Nyköpings Sankt Nicola	Bolagstransakti	143 907		143 907	12 508	272 241	432 3,03 2011
jul-19	VARUMÄRKET 10	Nyköpings Sankt Nicola	Lagfart	490	252	238	10 612	1 379	432 2,06 2015
mar-18	ÅLBERGA 6:2	Kila	Lagfart	140		140	1 892	392	432 3,19 1939
feb-18	MATERIALET 2	Nyköpings Sankt Nicola	Lagfart	1 927	195	1 732	3 365	6 625	426 1,00 2006
dec-17	HYDDAN 1 (+)	Nyköpings Alla Helgona	Bolagstransakti	176 654	4 771	171 873	4 687	1 199 502	325 4,69
okt-17	HORN 1:39	Svärta	Lagfart	620	19	601	5 241	4 842	426 4,73 1974
jun-17	LUNDA-TYBBLE 16:16	Lunda	Lagfart	1 135	140	995	2 907	10 151	433 1,90 1978
jun-17	BONDEBY 1:122	Stigtomta	Lagfart	290	20	270	2 068	4 536	431 1,22 1956
apr-17	AUTOMOBILEN 1 (+)	Nyköpings Sankt Nicola	Bolagstransakti	143 907		143 907	10 423	272 241	432 2,53 2011
dec-16	NÖTHAGEN 1 (+)	Nyköpings Sankt Nicola	Lagfart	1 609		1 609	5 779	6 685	420 1,48 1991
maj-16	ANDERSLUND 1:8 (+)	Nyköpings Sankt Nicola	Lagfart	3 124	425	2 699	6 779		426 1,00 1978
Medel:							6 096		2,33

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]
Lokal	1209	1 700	2 055
Summa/snitt	1 209	1 700	2 055
Areametoden			2 055

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 [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Lokal	302	250	121	12	169	140	8,3	2 048
Summa/snitt	302	250	121	12	169	140	8,3	2 048
Nettokapitaliseringsmetoden								2 048

7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,3 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 1 697 kr/kvm LOA och 1,66 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 055
Nettokapitaliseringsmetod	2 048
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 052

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)	100,0	50,0	25,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	302	308	314	321	327
Vakans- och hyresförlust	302	154	79	16	16
Drift och underhåll	121	123	126	128	131
Fastighetsskatt	12	12	12	13	13
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter	53	54	55	56	57
Driftnetto	-81	72	152	220	224

8.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation 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 8,3 och 10,3 %.

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 [%]	10,3	10,3	10,3	10,3	10,3
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					8,3
Driftnetto [tkr]	-81	72	152	220	224

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	386
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 702
Avkastningsbaserat marknadsvärde	2 088

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	2 055
Nettokapitaliseringsmetod	2 048
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 052
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats: 52,6 tkr x 6,62, BKF	648
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 97 tkr x 6,62 BKF	-642
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	2 058
Bedömt värde avkastningsmetoden	2 088

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 2 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 900 000 Kr och 2 100 000 Kr.

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per november 2021

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall

1 900 tkr - 2 100 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:	1 654
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,62
<u>Direktavkastning 2021 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-4,0%
Mot bedömt driftnetto:	8,4%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2021</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,62

Nyköping 2021-11-30

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Erik Laurén

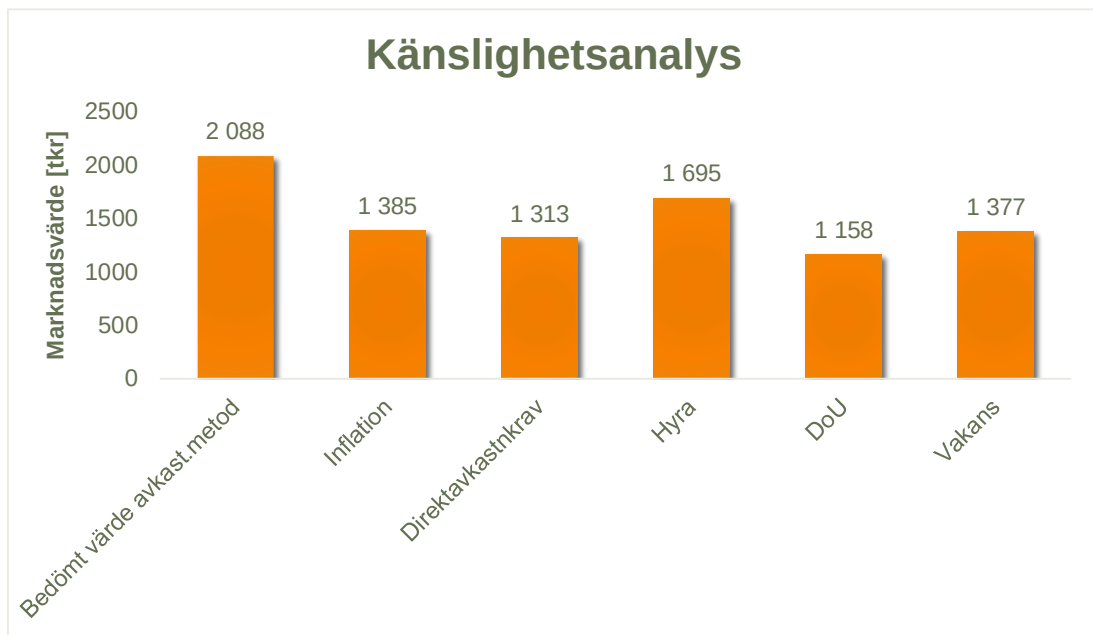
Ekonom/Fastighetsvärderare

**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 -775 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -44,6%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -711 Tkr vilket motsvarar -34,0%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 385	-703	-33,7%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 313	-775	-37,1%
Hyra [kr/m ²]	20	1 695	-393	-18,8%
DoU [kr/m ²]	20	1 158	-931	-44,6%
Vakans [%]	2	1 377	-711	-34,0%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2021-11-14

Fastighet

Beteckning Nyköping Buskhyttan 2:14	UUID: 909a6a4a-317d-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1990-09-28
Nyckel: 040003254	Län- och kommunkod 0480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1995-10-10
Distrikt Tunaberg Socken: Tunaberg	Distriktskod 212003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-11-11

Adress

Adress

Koppartorpsvägen 44
611 95 Nyköping

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6504231.3	612593.0	Stor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2787 kvm	1 2787 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
916409-5961	1/1	1984-01-25	84/214

Söderbergs Schakt, Söderberg & Co Handelsbolag

Närke Ekåsen 1
611 95 Nyköping

Inskrivet ägarnamn: Söderbergs Schakt Söderberg & Co H/B

Köp (även transportköp): 1983-11-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 550.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	300.000 SEK	1984-01-25	84/1217
Anmärkning: Beviljad 84/3452 Rättat 95/8304			
6	150.000 SEK	1984-06-13	84/8660
7	100.000 SEK	1986-05-20	86/9313

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning mm	1971-03-31	71/1878
Anmärkning: Rättat 78/9674			
2	Avtalsservitut ledning	1973-03-14	73/2446
3	Avtalsservitut vattenledning mm	1975-02-26	75/1568
4	Avtalsservitut kommunikationsleder mm	1976-12-22	76/15798
Anmärkning: Rättat 78/9675			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	04-IM1-71/1878.2
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	04-IM1-73/2446.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	04-IM1-75/1568.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	04-IM1-76/15798.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Kommunikationsleder mm		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Norra lövhälla 1:10 m fl, Buskhyttan	1986-09-11 Genomf. slut: 1992-06-30	0480-P86/13 Akt
Detaljplan: För del av buskhyttan 2:7, Marsviksstrand, Etapp 1	2017-10-17 Laga kraft: 2017-12-05 Genomf. start: 2017-12-05 Genomf. slut: 2022-12-05	0480-P2017/14 Akt 0480

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, lokaler (325)			
306045-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	1.237.000 SEK	802.000 SEK	435.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
916409-5961 Söderbergs Schakt, Söderberg & Co Handelsbolag Närke Ekåsen 1 611 95 Nyköping	1/1	Handelsbolag, kommanditbolag	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet lokalmark 042477412.			
Taxeringsvärde 435.000 SEK	Riktvärdeområde 0480003		

Byggrätt ovan mark 1 209 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm	Justeringsorsak Markföreningar
Värderingsenhet lokaler 042476412.		
Taxeringsvärde 802.000 SEK	Lokalyta 1 209 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 282.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1982-07-30	04-82/415 Akt

Ursprung

Nyköping Buskhyttan 2:7

Tidigare Beteckning

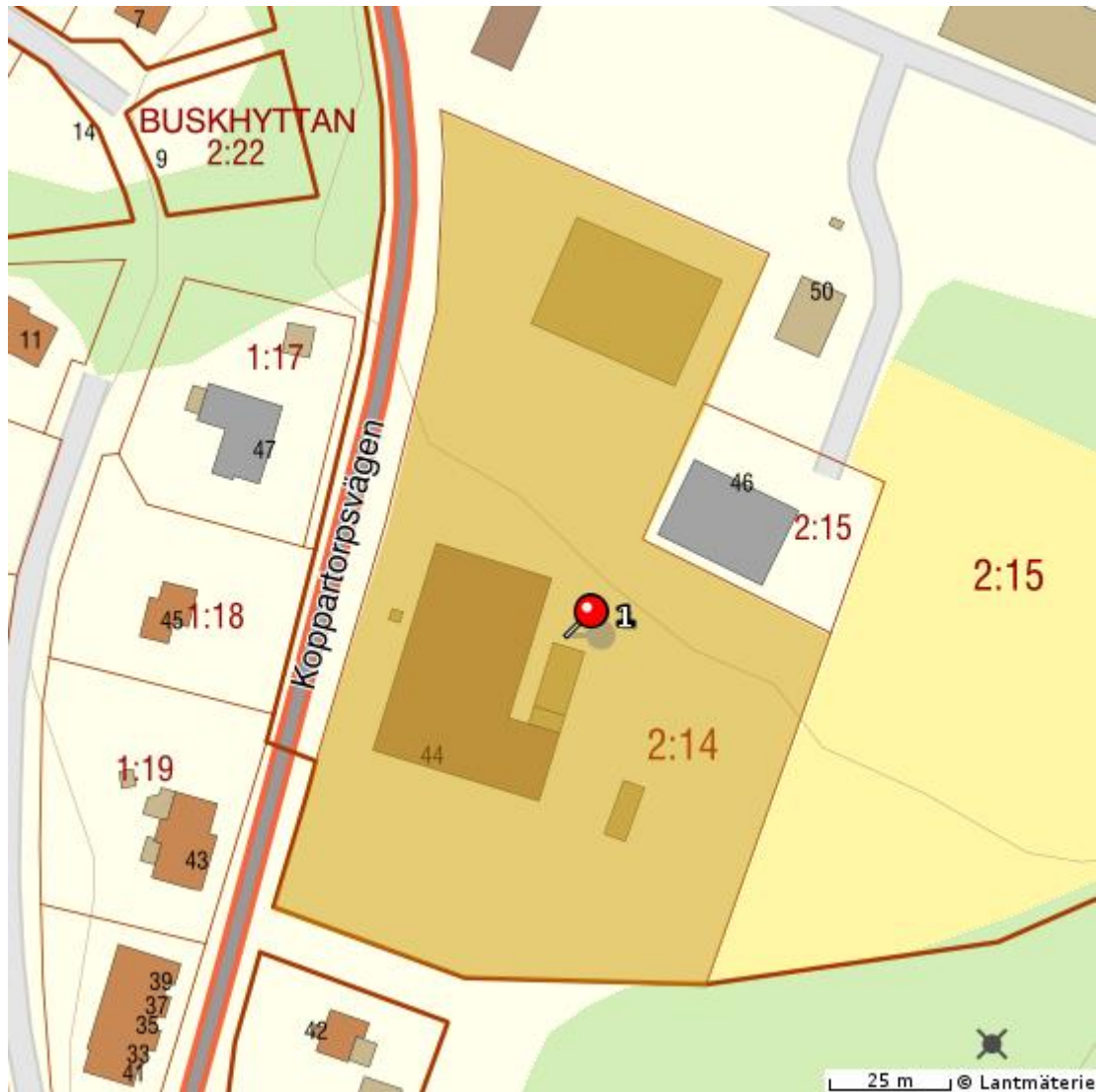
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Tunaberg Buskhyttan 2:14	1985-01-30	04-84/418

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

BILAGA III

KARTA



BILAGA IV

FOTOGRAFIER



