

Värdeutlåtande

Fastigheten Örebro Lingonet 11

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	16
6.	Värdering	16
7.	Slutsatser	21

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Örebro Lingonet 11.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Soovik Fastighetsförvaltning AB (org.nr. 556720-5777), genom Johan Soovik.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid finansiering.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2023-03-31.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms bostäder.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

7 500 000 kr

Sju miljoner femhundrausen kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	26 596
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,61
	Bruttokapitalisering, år 1	22,5
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	2,06%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	-1,10%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	3,76%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Örebro Lingonet 11.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Soovik Fastighetsförvaltning AB (org.nr. 556720-5777), genom Johan Soovik.

Syfte

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

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-03-31.

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.

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 2017 ("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.

Särskilda förutsättningar

Byggnaden inrymmer totalt 6 st lägenheter. Vid värdetidpunkten pågår renoveringsarbeten av 3 st lägenheter. För att möjliggöra uthyrning av samtliga krävs vissa anpassningar initialt under 2023, vilka har bedömts till ca 250 Tkr.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-03-15 av Stefan Nehr på Svefa. Vid besiktningen deltog Johan Soovik som representant för Soovik Fastighetsförvaltning.

Vid besiktningen har ett urval av 3 st bostadslägenheter, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har använts som värderingsunderlag:

- Hyresinformation
- Areasammanställning
- Av uppdragsgivarens indikerade drift- och underhållskostnader avseende 2022.
- Planerade om- och tillbyggnader som uppdragsgivaren har redovisat.
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning
- Ritningar
- Ortspris- och hyresdatabas vid Svefa.

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 bostäder. Vidare pågår renovering och ombyggnationer för fler bostäder inom värderingsobjektet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Soovik Johan Fredrik.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Väster i Örebro tätort. Gatuadressen är Verkmästaregatan 10. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av villabebyggelse. Service finns närmast kring Lövstagatan. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar. Vidare finns kommunikationer med tåg från Örebro C. Större trafikleder (E18) finns på ca 1 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 756 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka en fjärdedel av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, gård/gräsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1945 och inrymmer 2 plan ovan mark samt källare och vind.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 282 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Bostäder	282	100	-
Garage/P-platser	-	-	4
Summa/Medel	282	100	4

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

Bostadsarean fördelar sig på 6 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 47 kvadratmeter.

Konstruktion

Undergrund	Bedömt berg
Grundläggning	Murad källargrund och betongplatta
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Coloroc-skivor
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas i träkarmar
Balkonger	5 st

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme på vattenburet system med radiatorer
Ventilation	Självdreg
OVK	Förutsätts vara godkänd vid färdigställande av renovering
Sophantering	Kärl på gård

Övrigt

Parkering	ca 4 st vid värdetidpunkt
Tvättstuga	Vid värdetidpunkt saknas separat utrymme för tvätt

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt.

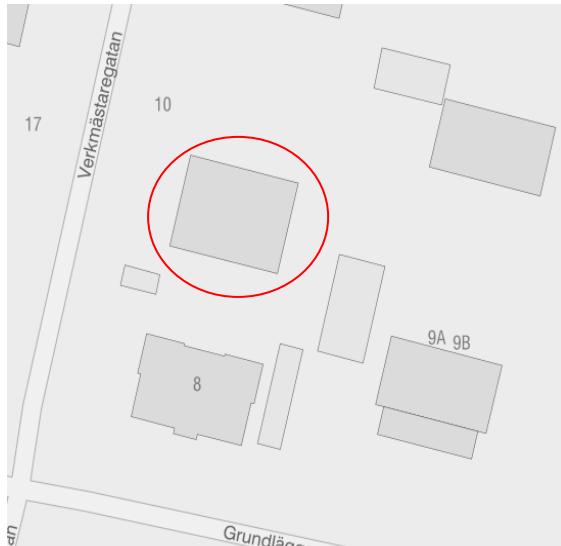
Byggnadens inre skick bedöms variera inom intervallet mindre bra till bra. Lägenheternas badrum och kök har varierande standard i dagsläget där vissa badrum är helkaklade och vissa har våtrumstapet och plastmatta på golv.

I nuläget finns det 6 st lägenheter med en total yta om 282 kvm BOA. Under förutsättningar att bygglov och myndighetstillstånd lämnas så finns det förutsättningar för ytterligare inreda källare och vind till lägenheter.

Hållbarhet

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



LST Potentiellt förorenade områden EBH (Riskklass)

Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

- 1** Mycket stor risk
- 2** Stor risk
- 3** Måttlig risk
- 4** Liten risk
- E** Ej riskklassade
- KM** Känslig Markanvändning
- MKM** Mindre Känslig Markanvändning

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Rättsliga förhållanden

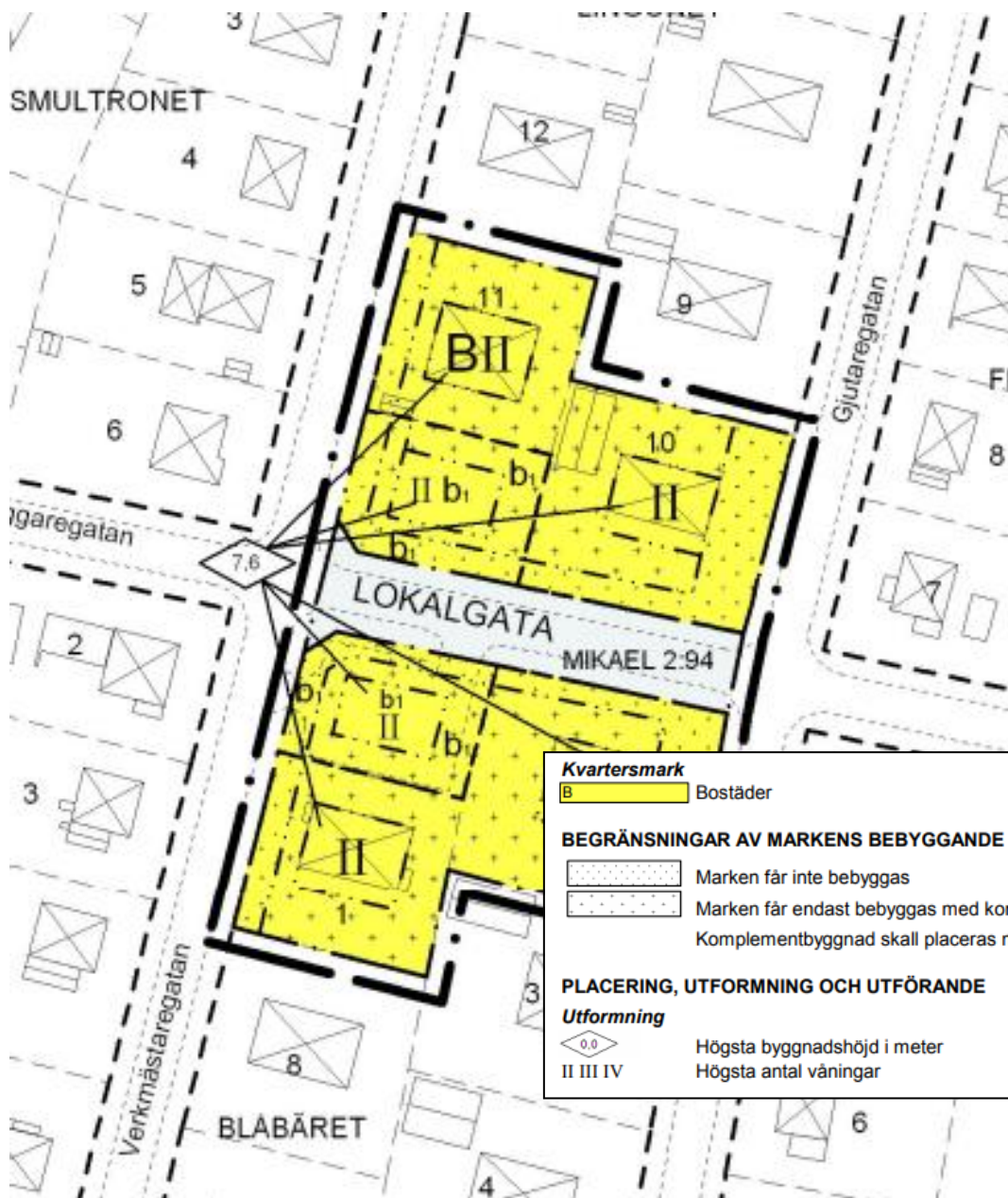
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Planförhållande

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, laga kraft 2006-03-13.



Planbestämmelserna anger ändamål bostäder med en högsta byggnadshöjd omfattande 2 våningar.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms fullt utnyttjad.

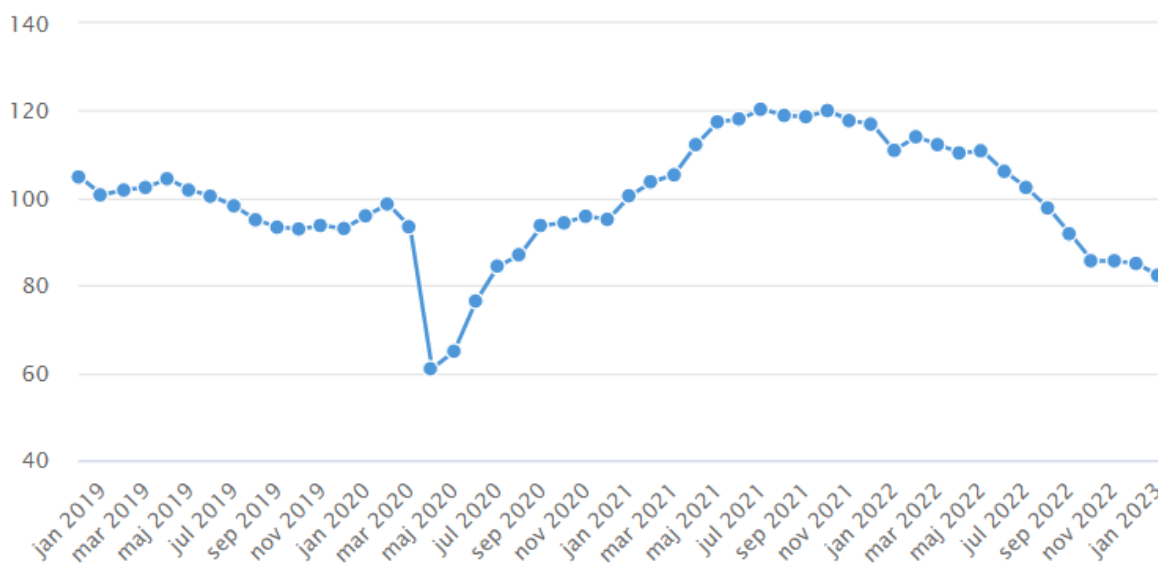
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 noterades en stark tillväxt i Q2, men utvecklingen mattades av i Q3 och visade på -0,6 % i Q4 (jämfört med Q4-21). Konjunkturinstitutets prognos (dec-22) ligger på +2,7 % för 2022 respektive -1,1 % för 2023. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2025.

Efter en stabilisering under Q4 2022 visade konjunkturbarometern en negativ utveckling under januari 2023. Denna dipp återhämtades dock under februari.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen sjönk något i januari, men är fortsatt exceptionellt hög; ca 12,0% sett till de senaste 12 månaderna (KPI, feb-22). Inflationen väntas minska i takt med lågkonjunkturen, men Riksbanken anser fortfarande att det krävs en restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir långvarig, och för att värna om det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 %. I februari höjde Riksbanken därför styrräntan med 50 punkter till 3,0 %, och aviserade att ytterligare höjningar är att vänta under Q1/Q2. Vidare har tagits beslut om att minska innehavet av statsobligationer. Styrräntan väntas stabiliseras kring 3,25 – 3,5 % under 2024/2025, då även inflationen (KPIF) väntas stabiliseras kring 2,0 %.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Arbetslösheten för 2022 uppgick till 7,5 %, en minskning mot 7,9 % för 2021. Den väntade lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023, med svagare efterfrågan på arbetskraft i Q1/Q2. Arbetslösheten väntas öka till 6,9 % respektive 7,0 % under 2023 och 2024 (arbetslösheten väntas "peaka" under Q1/Q2 2024).

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till kompetent arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en långsiktigt negativ trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (ca 150 000 arbetslösa >12 månader och ca 92 000 arbetslösa >24 månader, huvudsakligen personer med "otillräcklig" utbildning). Arbetsmarknaden är i "obalans", och det krävs politiska initiativ med fokus på utbildning för att skapa förutsättningar för långtidsarbetslösa att komma tillbaka till arbetsmarknaden. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Örebro

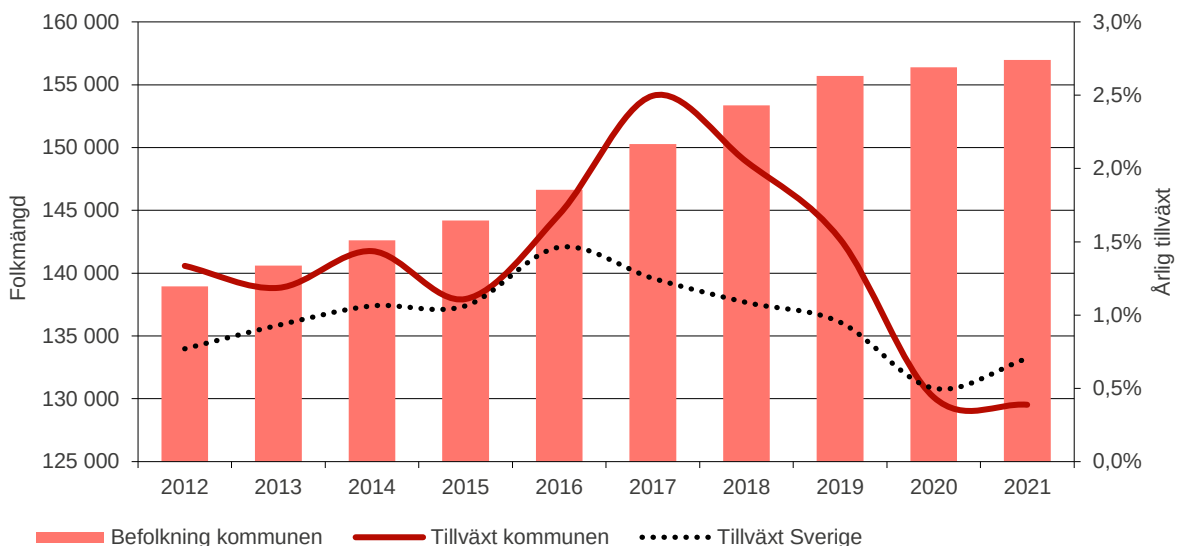
Befolkning

Befolkningen i Örebro uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 156 987 invånare, en ökning med 0,4% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan. Flyttnettot under 2021 var -122 invånare inom kommunen.

Örebro	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	138 952	140 599	142 618	144 200	146 631	150 291	153 367	155 696	156 381	156 987
Befolkning 20-64 år	82 095	82 722	83 717	84 206	85 747	87 851	89 582	90 788	91 007	90 966
Tillväxt kommunen	1,3%	1,2%	1,4%	1,1%	1,7%	2,5%	2,0%	1,5%	0,4%	0,4%
Tillväxt 20-64 år	1,0%	0,8%	1,2%	0,6%	1,8%	2,5%	2,0%	1,3%	0,2%	0,0%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Källa: SCB

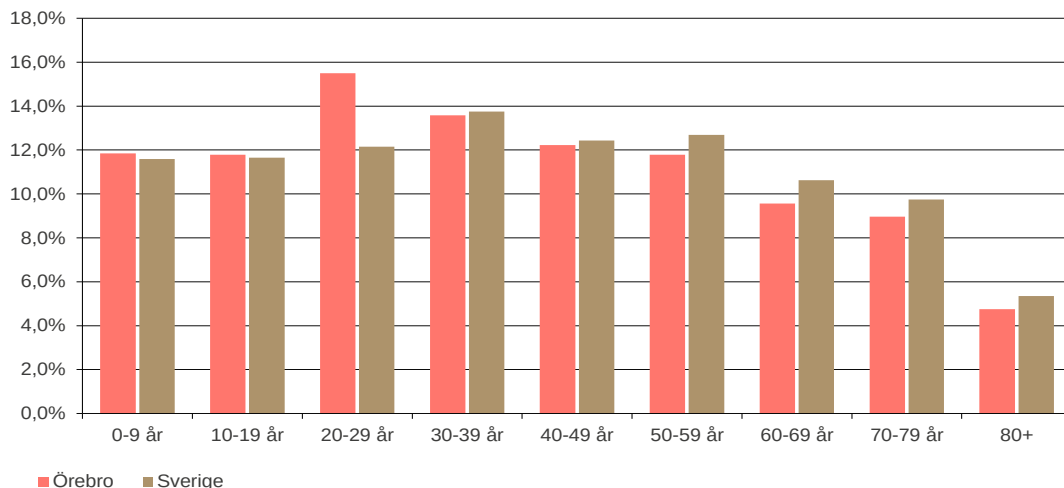
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att åldersfördelningen generellt följer riket i stort men att andelen personer som är mellan 20–29 år är högre än riket i övrigt

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Örebro är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

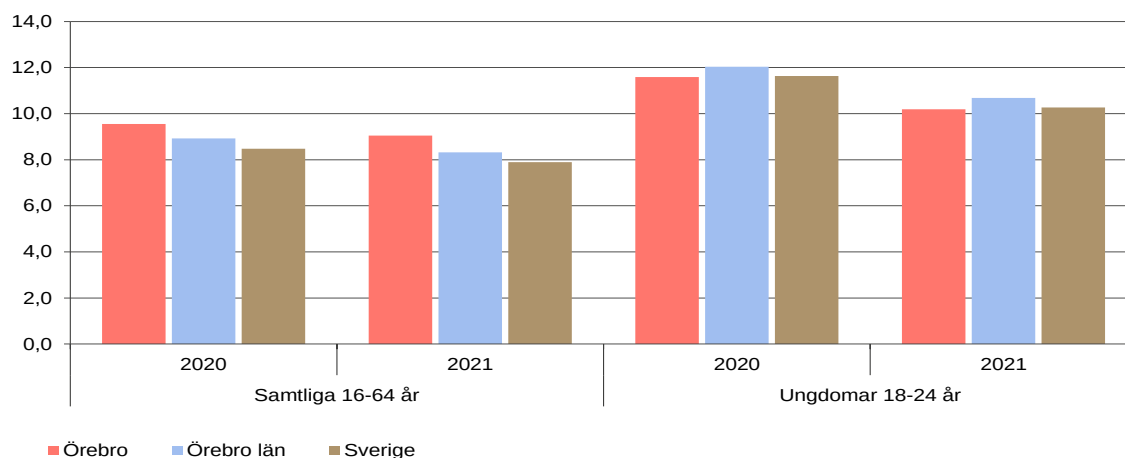
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	148,3	159,7	155,8
25-29 år	250,3	253,0	258,4
30-44 år	339,5	330,3	360,1
45-64 år	399,2	384,5	420,9
65+ år	264,9	255,0	270,9
Totalt 20+ år	310,4	305,3	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Örebro till 9,1 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 8,3 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

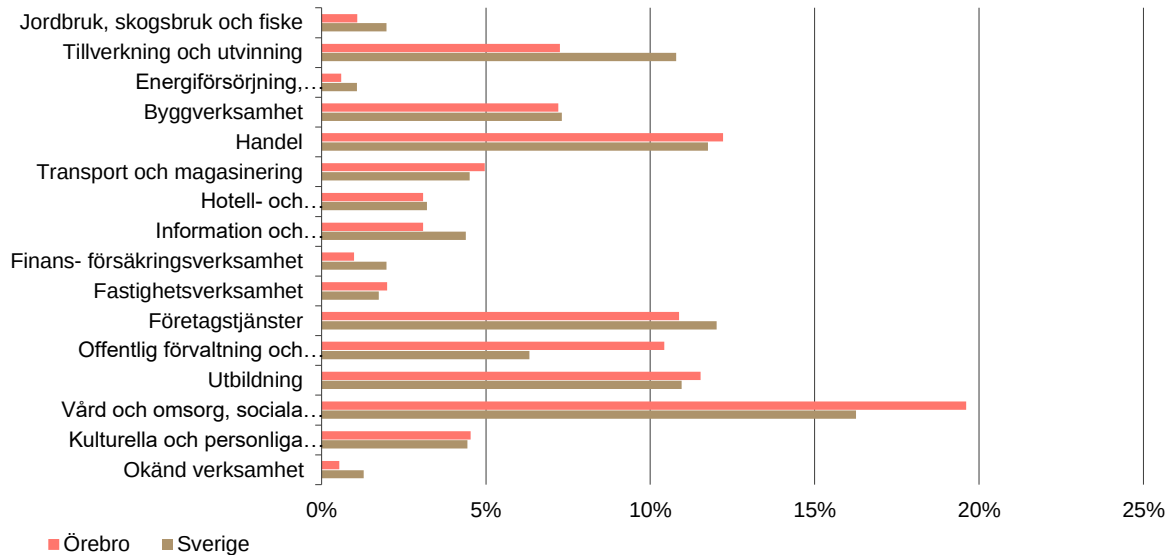


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Örebro på plats 131 i rankingen för 2021.

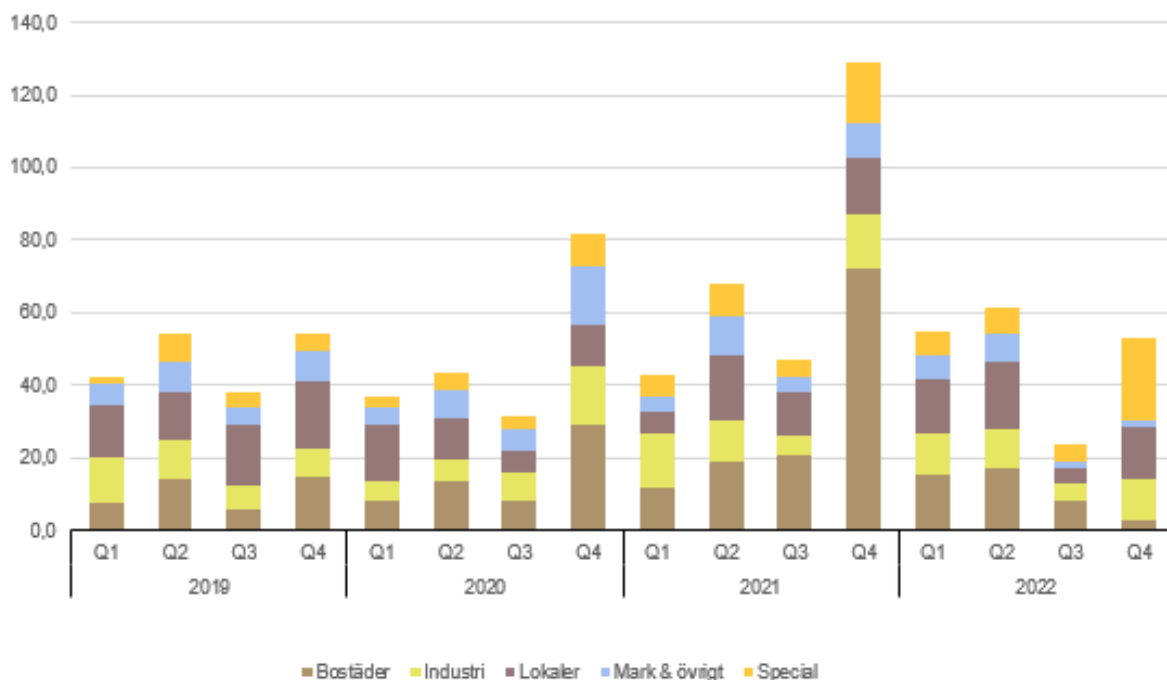
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en flerårig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men med stigande kapitalkostnader följde en klart lägre transaktionsaktivitet under Q3/Q4. Total transaktionsvolym uppgick till ca 193 mdkr, en minskning med ca 33 % jämfört med 2021 (men i nivå med 2019 och 2020). Det kan noteras att en del av de transaktioner som genomfördes i Q4 sannolikt, åtminstone till viss del, varit "tvingande" (som SBB:s avyttringar i syfte att konsolidera beståndet och stärka bolagets finansiella ställning).

Bostadsfastigheternas andel av transaktionsvolymen har minskat med 20 procentenheter (till 23 % för 2022). De segment som tagit stora andelar är samhällsfastigheter (+8 procentenheter till 21 %) och kommersiella fastigheter (+9 procentenheter till 27 %).



Källa: Svefa

Transaktions-/projektmarknaden väntas vara fortsatt "avvaktande" under 2023, med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och segment.

Kreditmarknaden noterade en tydlig försvagning under 2022. Villkoren (särskilt på obligationsmarknaden) har förbättrats något under inledningen av 2023, men kapitalkostnaderna är fortsatt relativt höga. Med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital, vilket kan motivera ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en polarisering mot mindre "kvalitativa" fastigheter. En fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är att hyresavtalen är knutna till KPI, vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det måste noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen. Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel-/lågprishandel står relativt starkt i lågkonjunktur. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en svag marknad för detaljhandeln, med stigande direktavkastningskrav som följd (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunktur-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter. Det finns ett fortsatt relativt stort investeringsintresse för kvalitativa objekt, men under 2022 har det noterats stigande direktavkastningskrav till följd av de stigande kapitalkostnaderna.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels tillväxt. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022 har marknaden varit svag.

Bostadsfastigheter har noterat långsiktigt sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser, särskilt i storstads-/universitetsregioner. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har marknaden nu tydligt försvagats, och det kan noteras en trend med stigande direktavkastningskrav.

Enligt Boverkets prognos (dec-22) väntas påbörjas nyproduktion av endast ca 33 000 bostäder under 2023, en tydlig minskning till följd av de idag svaga marknadsförutsättningarna för nyproduktion. Prognosen kan jämföras med det långsiktiga behovet av nyproduktion om ca 63 400 bostäder per år under 2022 – 2030. Det kvarstår viss risk att bostadsbyggnationen kommer att minska ytterligare under 2023, och att den kommer att vara fortsatt låg in i 2024. Stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att investeringar i nyproduktion ses som mindre attraktivt.

Långsiktig efterfrågan på mark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter bedöms fortsatt som stark, men marknaden väntas vara "avvaktande" under 2023 med risk för sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

Segment

Bostadsfastigheter har under flera år utgjort attraktiva investeringar, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads- och regionstäder har sett en positiv utveckling, men flertalet lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital.

Under 2021 och inledningen av 2022 noterades en rekordstark marknad med kraftiga prisuppgångar. Sedan slutet av det andra kvartalet 2022 har dock marknadsförutsättningarna för segmentet successivt försämrats.

Den senaste tidens generella marknadsutveckling med stigande räntor och hög inflation har ökat osäkerheten för investeringar av bostadsfastigheter. Antalet genomförda affärer avseende bostadsfastigheter under de senaste 6–9 månaderna är mycket få till antalet, och där affärer med objekt inrymmande nyproducerade bostäder i princip saknas helt (ett delsegment som haft en starkt positiv utveckling under senare år och som så sent som för knappt ett år sedan noterade rekordlåga avkastningsnivåer). Det försvagade marknadsläget bedöms ha medfört en nedgång i betalningsviljan för bostadsfastigheter generellt. Den låga transaktionsaktiviteten under Q3/Q4 gör det svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har direktavkastningskraven stigit.

Att marknaden försvagats kan noteras i de transaktioner som genomförs, och indirekt i de transaktioner som inte genomförs p.g.a. att köpare/säljare har olika syn på aktuella marknadsförutsättningar och kortsiktig marknadsutveckling.

Marknadens syn på marknaden avspeglas inte minst på börsen där de flesta fastighetsaktier i dagsläget handlas till rabatt mot angivna substansvärden. Kursförändringen för fastighetsbolagen har varit kraftigt negativ och betydligt snabbare än nedjusteringen av bolagens substansvärden. Särskilt negativ syn har marknaden haft på bolag med en stor andel bostadsinnehav, där avknoppade Neobo t.ex. handlas till en rabatt om ca 80% (mars 2023).

Stigande kapitalkostnader och en extraordinärt hög inflation har medfört relativt höga hyreshöjningar till 2023, något som till viss del "dämpat" den negativa prisutvecklingen. Flertalet hyresförhandlingar runt om i landet har dock strandat, och har skickats vidare till hyresmarknadskommittén.

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen landade på cirka 23 % under 2022, vilket är avsevärt lägre än för helåret 2021 där andelen landade på över 40 %.

Svea Hovrätts domslut i juni-22 avseende en "skälig" hyresutveckling för presumtionshyra har medfört en osäkerhet som talar för en svagare marknad för nyproduktion (där det i praktiken är norm med presumtionshyra). Det återstår att se hur marknadens aktörer de facto hanterar detta, men med restriktioner kring hyresutvecklingen följer sannolikt lägre priser (till viss del kan den begränsade hyresutvecklingen "kompenseras" av att hyres-/vakansrisken minskar, men netto-effekten bedöms som negativ).

Enligt Boverkets prognos finns det ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030, främst inom storstadsregionerna och universitets-/högskoleorter (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och för att "återställa" uppdämt behov sedan tidigare otillräcklig nybyggnation).

Enligt Boverkets prognos (dec-22) för 2022 och 2023 väntas påbörjas nyproduktion av ca 59 000 respektive ca 33 000 bostäder. Det kvarstår en viss risk att bostadsbyggnationen kommer att minska ytterligare under 2023, och att den kommer att vara fortsatt låg in i 2024. Stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att investeringar i nyproduktion ses som mindre attraktivt.

De fundamentala, långsiktiga marknadsförutsättningarna för bostadsfastigheter bedöms som fortsatt starka, särskilt inom storstadsregionerna och regionala tillväxtmarknader, där det underliggande behovet av bostäder bedöms kunna dämpa den sjunkande prisnivån för segmentet. Marknaden bedöms dock som fortsatt avvaktande under 2023, med risk för fortsatt stigande avkastningskrav inom segmentet.

Med stigande kapitalkostnader tenderar även marknadens aktörer att söka sig till mer "högavkastande" fastigheter, vilket bedöms påverka efterfrågan (negativt) på bostadsfastigheter ytterligare.

Lokala marknadsförutsättningar

I Örebroregionen har det statliga investeringsstödet haft stor betydelse för nybyggnation av hyresrätter och studentbostäder, och Örebro län har fått mest stöd i förhållande till invånarantalet. Under 2017 – 2021 har över 2 200 hyresbostäder medgivits investeringsstöd. Det återstår att se hur beslutet att avskaffa investeringsstödet påverkar framtida nyproduktion, men allt talar för att projektaktiviteten kommer att minska.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Örebro avseende hyresfastigheter för bostäder har länge präglats av ett stort investeringsintresse, med stor efterfrågan i det äldre befintliga beståndet där vakanserna är mycket låga. Utbudet är litet och antalet transaktioner på marknaden har det senaste året varit få även om ett par större affärer har skett under de senaste åren. Den stora efterfrågan har överstigit det relativt begränsade utbudet, vilket resulterat i historiskt låga direktavkastningskrav och en stark prisutveckling. Avkastningskraven i Örebro ligger fortsatt på en förhållandevis låg nivå jämfört med andra städer i Sverige av samma storlek.

För Örebro har projektaktiviteten varit hög men nu sker en tydlig avmattning. Detsamma gäller begagnatmarknaden som är avvaktande beroende på den osäkerhet som finns om bl a framtida hyresutveckling, kostnadsutveckling för drift, räntor och byggkostnader, vilket påverkat investeringsviljan.

Prognosen för det närmaste året är en lägre transaktionsnivå och avvaktande marknadsaktörer beroende på allmänna konjunkturläget. Direktavkastningskraven kommer succesivt att påverkas uppåt beroende på bl.a. högre räntenivåer.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för Örebro.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra, Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal /regional aktör eller privatperson.

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

Ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts avseende fastigheter som taxerats som hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder (typkod 320, 321) inom Örebro tätort. Övriga urvalskriterier har varit köp för vilka lagfart sökts sedan 1 januari 2020 samt uthyrningsbar area om minst cirka 200 kvadratmeter. Efter gallring av uppenbart orena köp kvarstår ett trettiotal köp som bedöms relativt jämförbara.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca 13 500 - 38 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett medelpris om cirka 25 100 kronor per kvadratmeter. Jämförelseobjektens uthyrbara area varierar mellan 210 och 4 371 kvadratmeter med en medelarea om 807 kvadratmeter. Genomsnittsfastigheten inrymmer cirka 90 procent bostäder.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan cirka 2,0 och 3,5 procent.

Till relevanta jämförelseköp hör:

- Fastigheten Örebro Skrikan 7 med adress Lagmansgatan 23A (Öster), Örebro kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 8,25 mkr. Transaktionen genomfördes under januari 2023. Säljare var Karaffen AB och köpare var MJK Hem AB. Fastigheten inrymmer 340 kvadratmeter bostäder med en snittstorlek på 68 kvm. Hyran för objektet som helhet bedöms uppgå till cirka 1 160 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1938 och bedöms som helhet inneha ett normalt skick och en normal standard med hänsyn till byggnadsåret. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för bostadsfastigheter inom Örebro kommun. Priset motsvarar cirka 24 000 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto till cirka 2,6 %.
- Fastigheterna Spettet 5 och 6, centralt på Norr i Örebro förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 22 500 000 kr. Transaktionen genomfördes under november 2022. Fastigheten inrymmer 1064 kvadratmeter, varav 999 kvadratmeter bostäder och 65 kvm förråd. Antal bostäder uppgått till 17 med en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 59 kvm. Genomsnittshyran för bostäderna är 1 186 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1940 och ROT-renoverades i mitten av 1990-talet. Byggnaderna bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar 1990-tal. Fastighetens läge bedöms som ett bra B-läge för bostadsfastigheter inom Örebro kommun. Priset motsvarar cirka 21 000 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto till cirka 3,1 %.
- Fastigheten Svarven 22 i Örebro kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 19,5 mkr. Transaktionen genomfördes under september 2022. Köpare var OP Fastigheter i Örebro AB. Fastigheten inrymmer totalt 758 kvadratmeter BOA fördelat på 16 lägenheter med en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 47 kvadratmeter. Till fastigheten tillhör även 2 garageplatser. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1952 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett bättre B-läge för bostadsfastigheter inom Örebro kommun. Priset motsvarar cirka 25 700 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,15 %.
- Fastigheten Aldebaran 12 i Eklund i centrala Örebro med adress Berghultsvägen 17 förvärvades av en privatperson under mars månad 2021 till ett underliggande fastighetsvärde av 11,6 mkr. Säljare var en privatperson. Objektet omfattar cirka 319 kvm bostäder (7 lägenheter) och 70 kvm för lokal/förråd. Byggnaden på objektet uppfördes 1941. Priset motsvarar cirka 29 700 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,75 %.
- Fastigheten Raspen 14 med adress Lindrothsgatan 25-27 förvärvades av ESA Home AB under våren 2021 av ESA Home AB till ett underliggande fastighetsvärde av 13,1 mkr. Säljaren är okänd. Det geografiska läget klassas som ett B-läge för bostäder. Objektet omfattar cirka 568 kvadratmeter och innehåller 6 st bostadslägenheter i ett äldre flerbostadshus. Byggnaden gjorde dock en helrenovering år 1985. Priset motsvarar cirka 23 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,4 %.

Resultat

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

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 3,25 och 3,75%.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 25 000 – 28 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 7 100 000 – 7 900 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-03-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 5,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet 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 3,50%

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 3,50%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms överstiga marknadsmässiga nivåer.

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
Bostäder	306	1 962	-	234	1 500	-	202	1 600	-	436	1 545	-
Garage/P-platser	14	-	3 600	14	-	3 600	0	-		14	-	3 600
Summa/Medel	320	1 962	3 600	248	1 500	3 600	202	1 600	0	450	1 545	3 600

Hyror är redovisade inklusive indexuppräknings, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en vakansgrad på omkring 38,6% med anledning av pågående renoveringsarbeten.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	282	100	-	156	55	-	126	45	-	39,7%	0,5%
Garage/P-platser	-	-	4	-	-	4	-	-	0	0,0%	1,0%
Summa/Medel	282	100	4	156	55	4	126	45	0	38,6%	0,5%

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

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 0,5%.

Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

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
Bostäder	155	550	-	117	415	-	28	100	-	10	35	-
Garage/P-platser	1	-	360	1	-	360	0	-	0	0	-	0
Summa/Medel	157	550	360	118	415	360	28	100		10	35	

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

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Som nämnts i särskilda förutsättningar pågår renoverings- och ombyggnadsarbeten. För att möjliggöra uthyrning av samtliga krävs vissa anpassningar initialt under 2023, vilka har bedömts till ca 250 Tkr.

År	Hyresgästanpassningar/Övriga utbetalningar			
	Åtgärd	Kostnad kr/kvm	m ²	Kostnad tkr
2023	HG-anpassningar	-	-	250
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Totalt tkr				250

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2022 åsatts typkod 320 (HYRESHUSENHET, BOSTÄDER). Byggnaden har åsatts värdeår 1945.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 680 000
Byggnadsvärde	2 967 000
Totalt	4 647 000
Varav bostad	4 647 000
Varav lokaler	0
Totalt	4 647 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2023 till 1 589 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Denna avgift bedöms uppgå till 1 589. Avgiften indexregleras årligen.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2023 med cirka 10 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 27 113 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 8 000 000 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 bostäder	%	10,0%	1 321	16,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	44	0,5%
Drift och underhåll	%	10,0%	-399	-4,8%
Inflation	%-enheter	1,0%	-45	-0,5%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-134	-1,6%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-22	-0,3%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-836	-10,1%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-1 144	-13,8%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 7 100 000 – 7 900 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 7 600 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-03-31 till:

7 500 000 kr
Sju miljoner femhundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	26 596
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,61
Bruttokapitalisering, år 1	22,5
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	2,06%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	-1,10%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	3,76%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Örebro, 2023-03-31



Stefan Nehr, 070-246 47 44
Fastighetsanalytiker



Stefan Dahlman, 070-664 39 75
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Örebro Lingonet 11

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-03-01 Vårdeår: 1945 Tax. värde: 4 647 Typkod: 320												
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflation		5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Kalkylränta		8,67%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning												3,50%
Ekonomisk vakans												
Bostäder		32,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Totalt		31,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Helår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hyra bostäder (+)	1 671	471	451	460	469	478	488	498	508	518	528	539
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)	3 600	14	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-540	-152	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	-36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 182	333	464	473	482	492	502	512	522	532	543	554
Drift och underhåll (-)	-555	-157	-164	-168	-171	-174	-178	-181	-185	-189	-193	-196
- varav Administration (-)		-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
- varav Drift & Löpande UH (-)		-118	-124	-127	-129	-132	-135	-137	-140	-143	-146	-149
- varav Periodiskt UH (-)		-28	-30	-30	-31	-31	-32	-33	-33	-34	-35	-35
Fastighetsskatt (-)	-34	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12
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	593	167	289	295	301	307	313	320	326	333	339	346
Återstående investeringar	887	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	-293	-83	289	295	301	307	313	320	326	333	339	346

Nuvärde driftnetto	1 992
Nuvärde restvärde	5 654
Marknadsbaserat avkastningsvärde	7 646

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	27 113
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,65
Bruttokapitalisering, år 1	22,9
Direktavkastning, initial	2,02%
Direktavkastning, år 1	-1,08%
Marknadsmässig direktavkastning	3,69%

Nyckeltal (å satt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	3,50%
--	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Örebro Lingonet 11																			Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut Månader	Bedömd HG-anpassning			Not
						Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²						Kr/m²	Tkr	År	
Bostäder 3 st lgh befintliga lgh	Bo	Bostäder - Oförhandlad	156	2023-03-01	2023-06-30	306	1 962	100%	234	1 500	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	250	2 023	1
Bostäder 3 st lgh under renovering	Bo	Bostäder - Oförhandlad	126	2023-03-01	2023-10-01	0	0	100%	202	1 600	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	0	
Parkering	G	Garage och P-platser	4	2023-03-01		14	3 600	100%	14	3 600	100%	0	0	N	N	-	J	0	-	-		
Summa/Medel			282			320	1 962		450	1 545		0	0						250			

*) 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:
1 Bedömd hyra efter renovering utifrån 1600 kr/m2 rel.hyra 77 m2 3 rok

Fastighet: Örebro Lingonet 11

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbare area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	282	100	-	156	55	-	126	45	-	39,7%	0,5%
Garage/P-platser	-	-	4	-	-	4	-	-	0	0,0%	1,0%
Summa/Medel	282	100	4	156	55	4	126	45	0	38,6%	0,5%

*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
Bostäder	306	1 962	-	234	1 500	-	202	1 600	-	436	1 545	-
Garage/P-platser	14	-	3 600	14	-	3 600	0	-	0	14	-	3 600
Summa/Medel	320	1 962	3 600	248	1 500	3 600	202	1 600	0	450	1 545	3 600

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
Bostäder	155	550	-	117	415	-	28	100	-	10	35	-
Garage/P-platser	1	-	360	1	-	360	0	-	0	0	-	0
Summa/Medel	157	550	360	118	415	360	28	100		10	35	

* 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/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	155	550	-	117	415	-	28	100	-	10	35	-
Garage/P-platser	1	-	360	1	-	360	0	-	0	0	-	0
Summa/Medel	157	550	360	118	415	360	28	100		10	35	

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





































FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖREBRO LINGONET 11 Nyckel: 180023560 UUID: 909a6a73-594f-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Örebro Mikael Nr: 211037		2022-12-16 10:19	2023-03-17

ADRESS
Verkmästaregatan 10 703 57 Örebro

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6571580.3	511363.5	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	756 kvm	756 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19790604-6672 Soovik, Johan Fredrik VERKMÄSTAREGATAN 10 LGH 1001 703 57 ÖREBRO Gåva: 2022-12-02 Andel: 1/1	1/1	2022-12-06	D-2022-00496532:1

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-ÖREBRO OLAUS PETRI LINGONET:11	1959-01-01	1880K-99/1958
T-ÖREBRO LÅNGBRO LINGONET:11	1977-01-01	1880K-72/1976
T-ÖREBRO MIKAEL LINGONET:11	1986-09-03	1880-86/55

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 1 120 015 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev Innehavare: ÖREBRO LÄNS SPARBANK BOX 1443 70114 ÖREBRO	60 000 SEK	1944-09-20	44/1231 46/2441
2	Datapantbrev	1 400 SEK Utbyte: 46/1189	1944-11-01	44/1637A
3	Datapantbrev	10 600 SEK Utbyte: 46/1189	1944-11-01	44/1637B
4	Datapantbrev	10 515 SEK	1945-01-24	45/86
5	Datapantbrev	67 500 SEK	2005-03-30	05/7315
6	Datapantbrev	970 000 SEK	2010-12-21	10/25809

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: LINGONET	1941-11-17	1880K-M208/T11
Detaljplan: KV BLÅBÄRET OCH LINGONET	2006-02-16 Laga kraft: 2006-03-13 Genomf. start: 2006-03-14 Genomf. slut: 2011-03-13 Registrerad: 2006-04-20	1880-P355

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 164868-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
4 647 000 SEK	2 967 000 SEK	1 680 000 SEK	756 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
19450109-9396 Soovik, Elmo Mait VERKMÄSTAREGATAN 10 LGH 1003 703 57 ÖREBRO	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 22199379			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
1 680 000 SEK	1880050		
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt		
336 kvm	5000 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 22198379			

TAXERINGSINFORMATON		
Id hyresmark: 22199379		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
2 967 000 SEK	1880050	
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1945	1945	2012
Bostadsyta	Under byggnad	Hyra
282 kvm	Nej	313 000 SEK/år

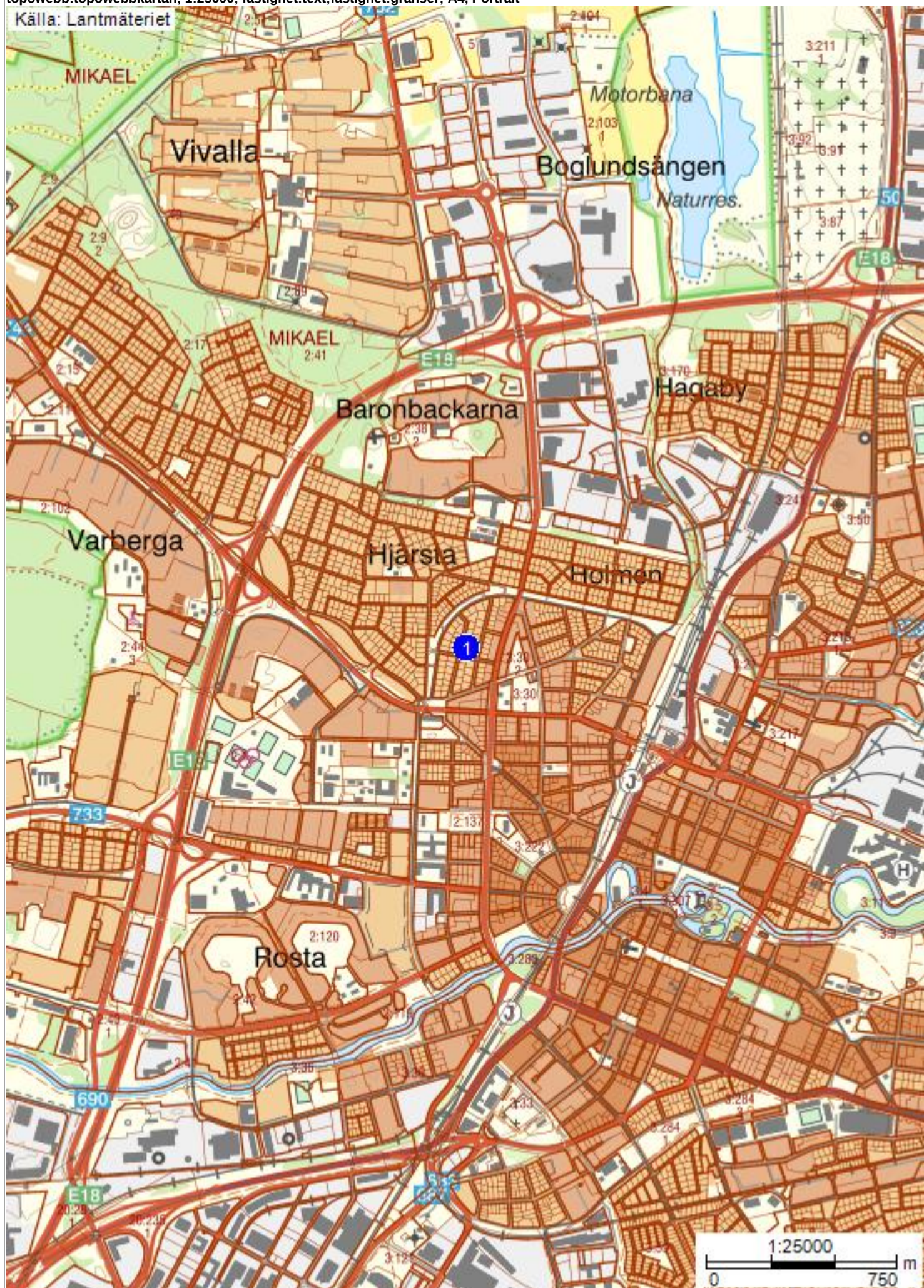
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1941-12-15	1880K-M208/TM11
Sammanläggning	1941-12-22	1880K-72/1941

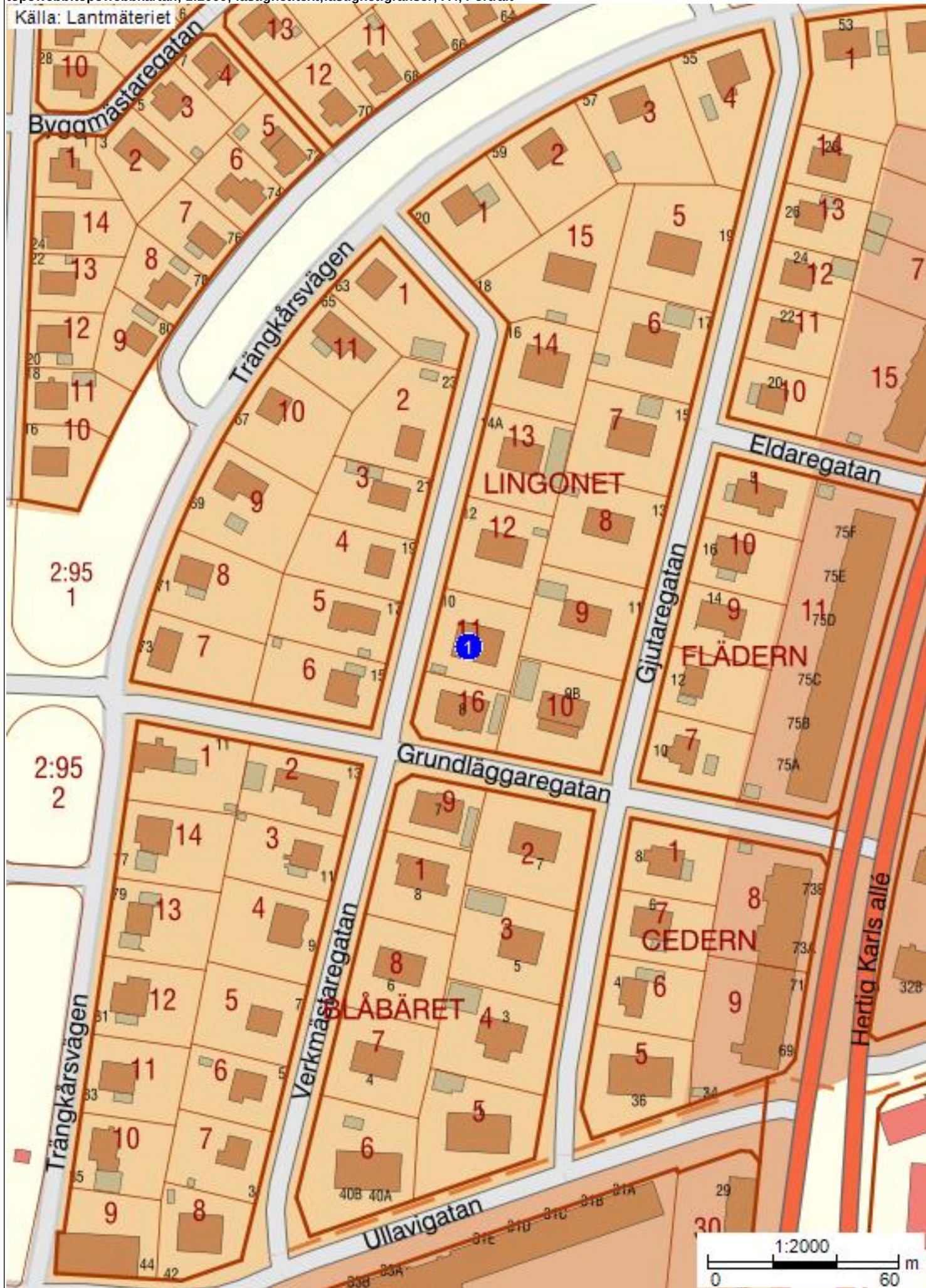
URSPRUNG
ÖREBRO LINDEN 12
ÖREBRO VIDET 12

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 Advice 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 2010-12-01 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 Föresättningar 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.
- 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 förutsätts 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 föresättningen 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.

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 förutsätts ha det skick och den standard som okulär 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.

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 föresättningar 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.

