

Värdeutlåtande

Fastigheten Filipstad Västra Filipstad 1:110

Svefa AB, Våxnäsgatan 3, 653 40 Karlstad
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	16
6.	Värdering	17
7.	Slutsatser	24

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Filipstad Västra Filipstad 1:110.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Trafikverket genom Caroline Holmgren.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag vid eventuell försäljning.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2024-02-12.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms vid värdetidpunkten vakanta ytor. Möjligt användningsområde är bl.a. café- eller restaurangverksamhet alt. kontor eller samlingslokal.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

500 000 kr
Femhundrausen kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	500
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	0,19
	Bruttokapitalisering, år 1	4,9
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto	-55,28%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inv	-378,00%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	86,73%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	10,50%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Filipstad Västra Filipstad 1:110.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Trafikverket genom Caroline Holmgren.

Syfte

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

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-02-12.

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 och RICS 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 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Värdeutlåtandet förutsätter nytt användningsområde i enlighet med *Detaljplan för Västra Filipstad 1:110*, vilken medger café, restaurang, samlingslokal, detaljhandel, kontor och lager. Den nya planen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden 2023-09-18.

Som underlag vid bedömning av nödvändiga investeringsbehov har besiktningshandling och kostnadsuppskattning av Pontarius AB från december 2023 nyttjats.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-02-05 av Sofia Eliasson på Svefa. Vid besiktningen deltog Alfred Ferm som representant för uppdragsgivaren.

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

Följande uppgifter har använts som värderingsunderlag:

- Underhållsplan, kostnadsberäkning (från uppdragsgivaren)
- Besiktningsprotokoll från Pontarius AB (december 2023)
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning
- Riskbedömning (från uppdragsgivaren)

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB, REPAB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms vid värdetidpunkten en tomställd stationsbyggnad. Möjligt användningsområde enligt plan är café- eller restaurangverksamhet alt. kontor, lager, handel eller samlingslokal.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Trafikverket.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i centrala Filipstad. Gatuadressen är Järnväggsgatan 2. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt friliggande villor. Mot värdets värderingsobjektet, på andra sidan järnvägen ligger ett etablerat industriområde med bland annat Barilla och Wasa knäckebröd. Social och kommersiell service finns inom värderingsobjektets direkta närhet. Allmänna kommunikationer finns i form av länstrafik med buss. Större trafikleder (RV63) finns på nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 1 696 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar drygt en tredjedel av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av asfalterade parkeringsplatser, kommunikationsytor och gårdsytor.



Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1876 och inrymmer två plan ovan mark samt vind.

Den totala potentiellt uthyrbara arean uppgår till (bedömt) cirka 1 000 kvadratmeter.

Konstruktion

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Tegel
Bjälklag	Tegel alt. trä
Fasadmaterial	Puts
Yttertak	Plåttak
Fönster	Två-glasfönster i träkarm (1960-tal)
Balkonger	Ja, en

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme. Radiatorer via vattenburet system
Ventilation	Självdug och mekanisk ventilation. Från- och tilluftsfläktar med värmebatteri.

Övrigt

Parkering	Behovet bedöms tillgodosett inom fastigheten
-----------	--

Skick och standard

Sammantaget bedöms byggnaden hålla ett sämre skick och det föreligger en stor underhållsskuld.

I december 2023 utfördes en besiktning av byggnaden av Pontarius AB vilka redogör för bland annat fukt-skador i yttervägg samt i taket mellan våningsplanen. Vidare är yttertaket i behov av ommålning och renovering. Fasaden uppvisar mindre slitage och sprickor och är vattenskadad på flertalet ställen. Ytterdörrar bör bytas ut då de visar sig vara i dåligt skick. Även fönsterna bör renoveras.

Vad gäller VVS-installationer rekommenderar besiktningsmannen utbyte av gjutjärnsstammar med tanke på dess ålder. Detta skulle medföra renovering av samtliga våtutrymmen i byggnaden.

Ventilationen fungerar ej och är i behov av underhåll.

Besiktningsmannens åtgärdsförslag skulle innebära en investering på cirka 2 625 000 kr enligt besiktningsprotokollet. I summan ovan avseende åtgärdsförslag från besiktningsmannen ingår renovering av samtliga våtutrymmen.

Vid besiktningen, som utförts av Svefa, noterades att samtliga invändiga ytskikt behöver ses över och renoveras inom hela värderingsobjektets två plan. Det avser golv, tapetsering / målning av väggar samt målning av tak. Utöver den av Pontarius AB prognostiserade kostnaden tillkommer bedömt kostnad för renovering/modernisering av ytskikt samt renovering av kök för tilltänkt ändamål vilket främst avser café, restaurang eller kontor.

Men tanke på värderingsobjektets läge (mikroläge) och utformning bedöms det främst lämpat för café- och eller restaurangverksamhet i majoriteten av lokalerna samt kontor i den del på plan två som tidigare utgjorts av kontor.

Oavsett vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas i lokalerna kan dock konstateras att byggnaden är i behov av omfattande renovering och anpassningar för att försättas i ett brukbart skick.

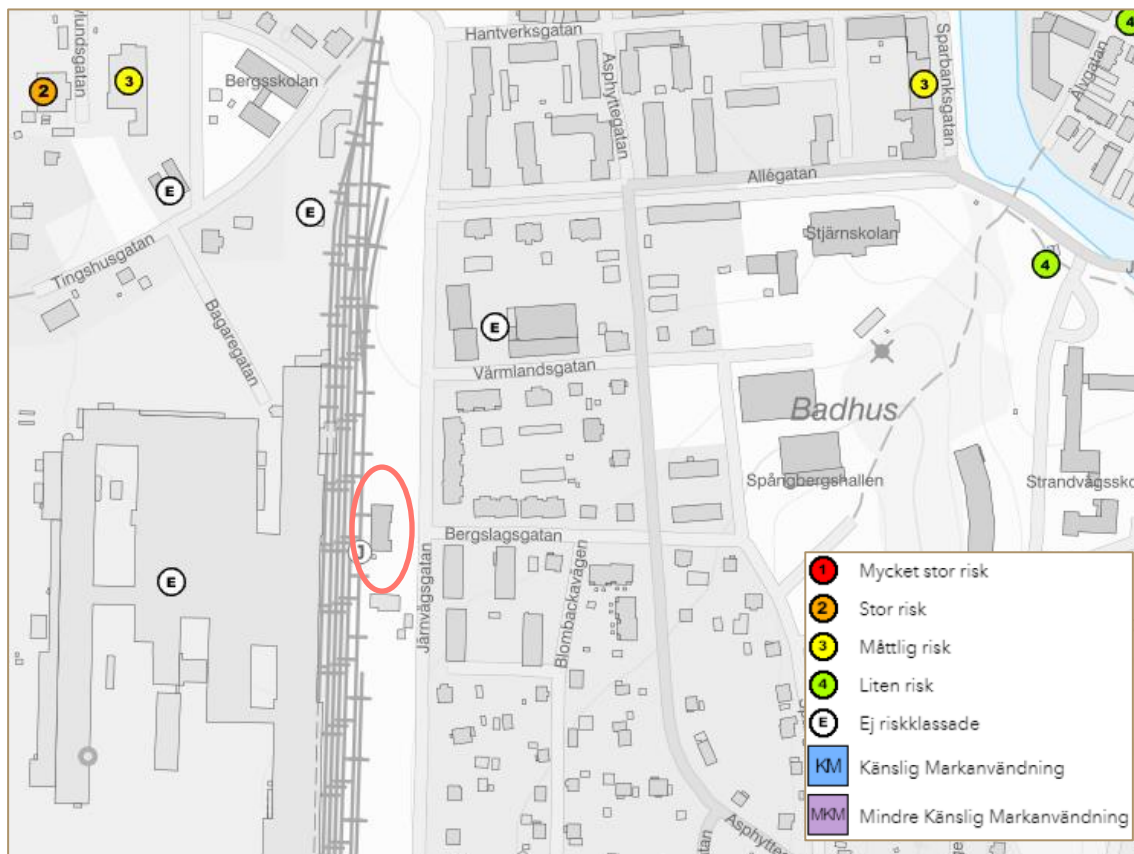
Lokalerna bedöms sammantaget vara relativt flexibla i sin utformning.

Hållbarhet

Potentiellt förorenad mark

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

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



Översvämningsrisk

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

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

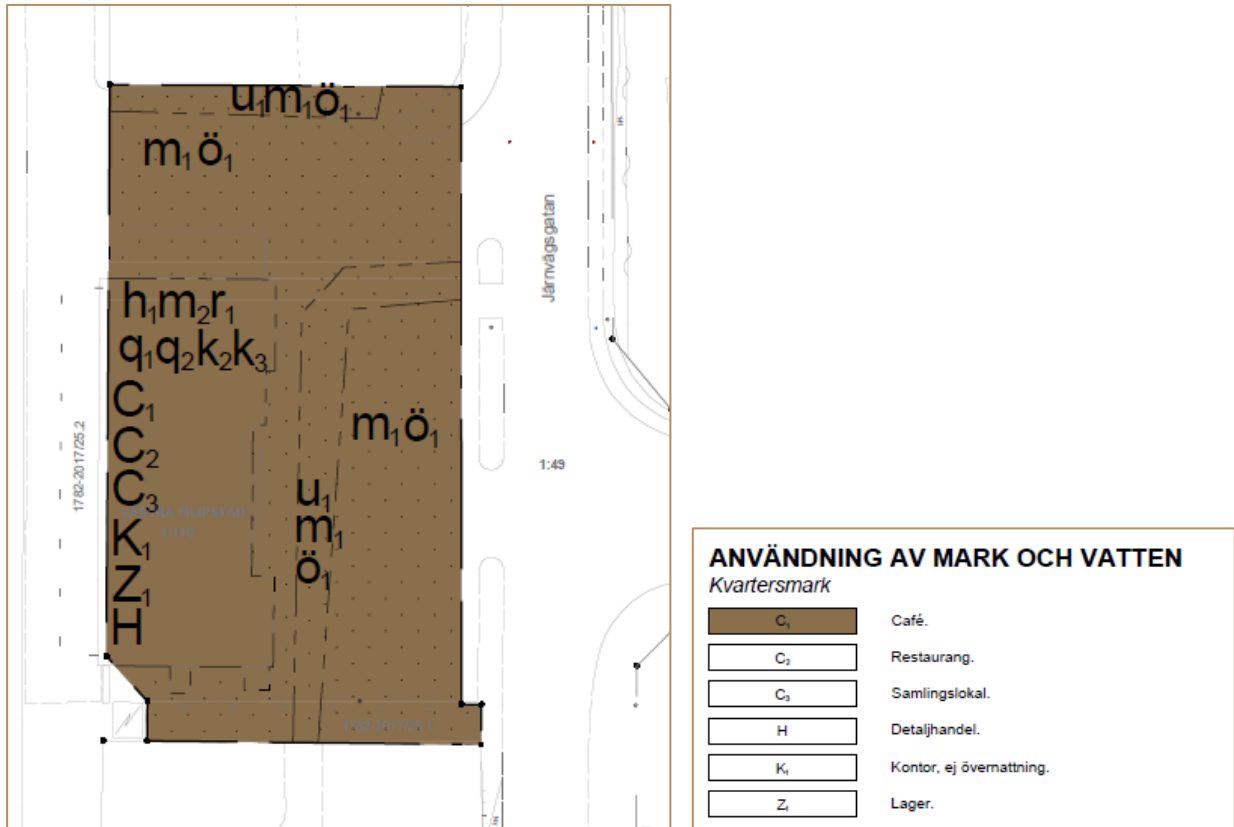
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

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

Planförhållande

Värdeutlåtandet förutsätter nytt användningsområde i enlighet med planbesked avseende *Detaljplan för Västra Filipstad 1:110*, vilken medger café, restaurang, samlingslokal, detaljhandel, kontor och lager med en högsta nockhöjd om 10 meter. Planbeskedet anger även skydd av kulturvärden vilket medför att delar av byggnadens exteriör och interiör skall bevaras alternativt andras med särskild varsamhet.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.



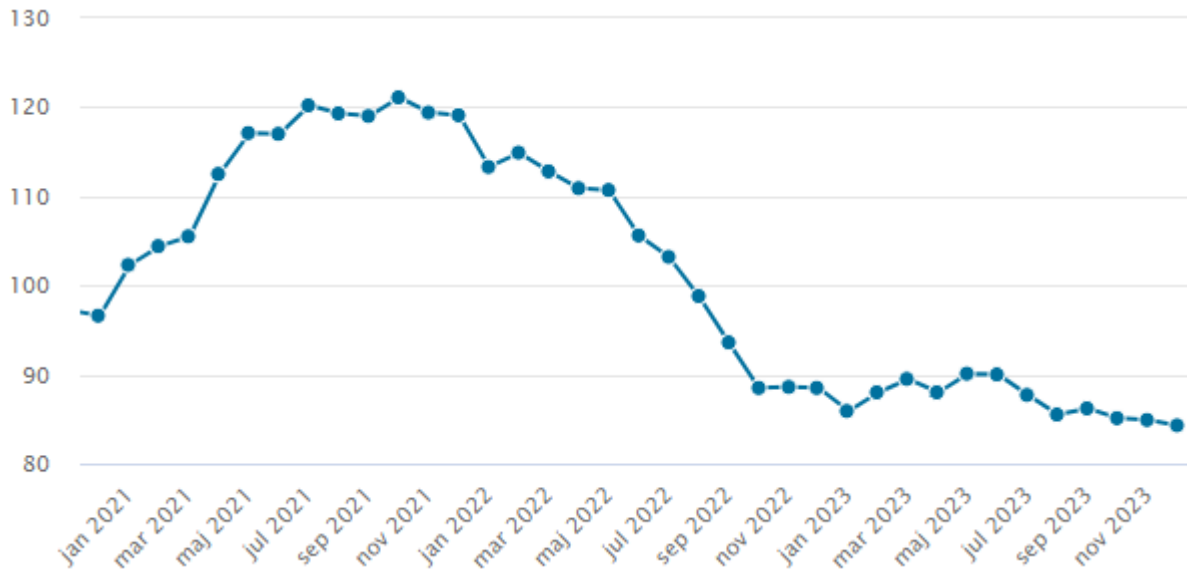
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig i lågkonjunktur. BNP väntas förvisso notera en positiv utveckling under 2024 (+1,0%) och 2025 (+2,8%), men Konjunkturinstitutets prognos (dec-23) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas 2024 – och att den består till 2026.

Konjunkturbarometern har noterat kortsiktiga upp-/nedgångar under 2023, men visar fortfarande på ett "mycket svagt" läge för svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 4,4% i dec-23 (med KPIF 2,3%). Trots den positiva utvecklingen väntas penningpolitiken vara fortsatt restriktiv under 2024 i syfte att nå inflationsmålet om 2,0% (KPIF). Risken för en höjning av styrräntan (från 4,0%) bedöms ha minskat, men Riksbankens prognos från nov-23 är att KPIF stabiliseras kring 2,0% först under 2025/2026. Konjunkturinstitutet och samtliga svenska "storbanker" har emellertid en klart mer positiv prognos med en styrränta kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,5%, 16–65 år, nov-23). Lågkonjturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025). Arbetslösheten väntas öka mest i storstadsregionerna p.g.a. den konsumtionsberoende privata tjänstesektorn.

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

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

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

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1% och 85+ år med ca 40,7%.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Filipstad

Befolkning

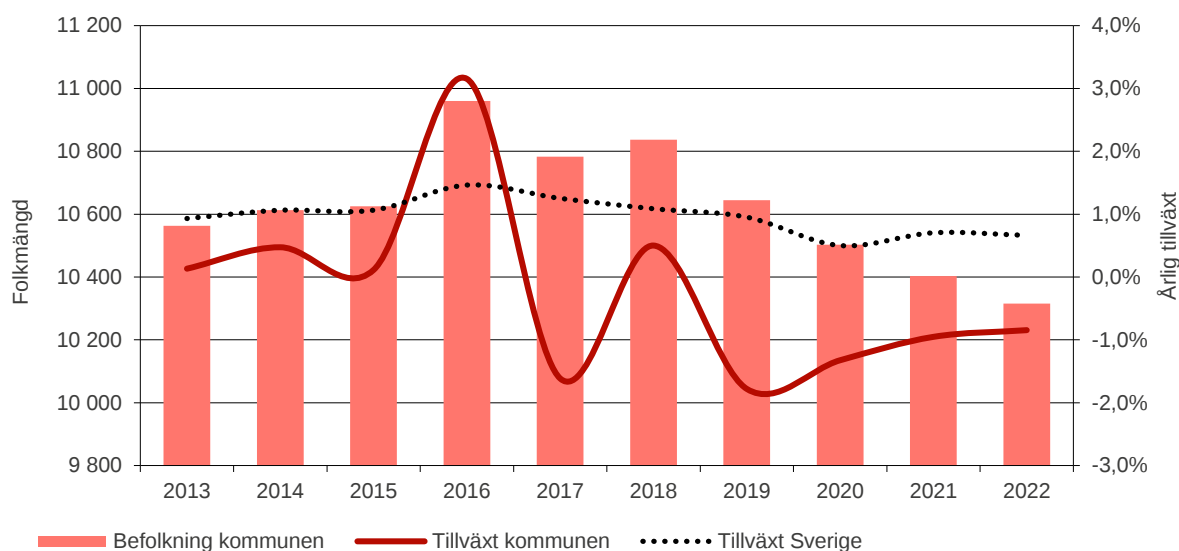
Befolkningen i Filipstad uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 10 315 invånare, en minskning med -0,8% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -51 invånare inom kommunen.

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

Filipstad	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	10 563	10 613	10 625	10 960	10 783	10 837	10 644	10 503	10 403	10 315
Befolkning 20-64 år	5 571	5 578	5 559	5 707	5 545	5 531	5 382	5 288	5 254	5 178
Tillväxt kommunen	0,1%	0,5%	0,1%	3,2%	-1,6%	0,5%	-1,8%	-1,3%	-1,0%	-0,8%
Tillväxt 20-64 år	0,0%	0,1%	-0,3%	2,7%	-2,8%	-0,3%	-2,7%	-1,7%	-0,6%	-1,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

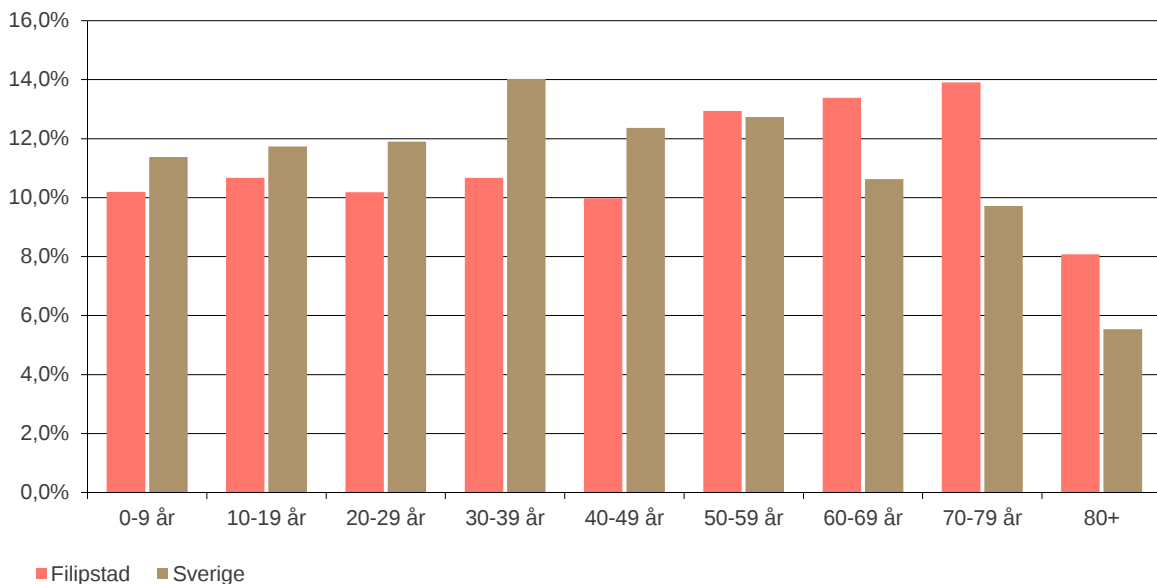
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 60 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Filipstad är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

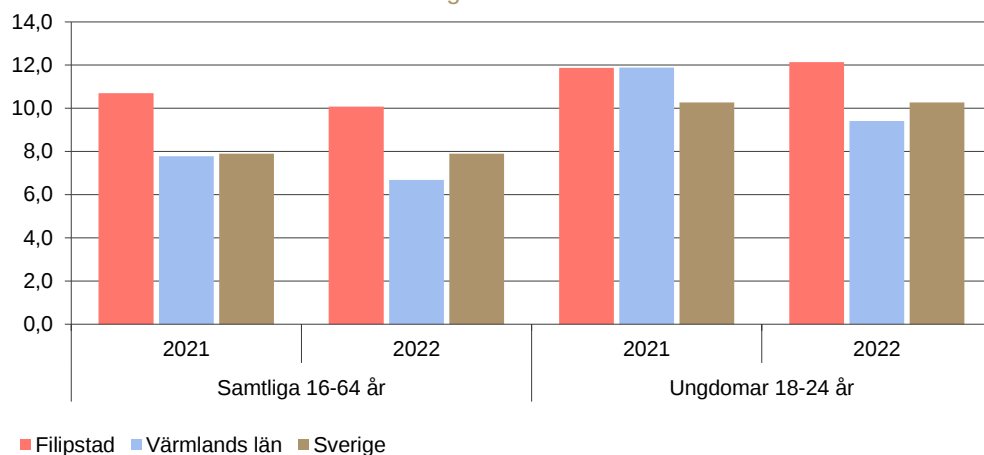
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	185,0	167,5	165,8
25-29 år	245,4	259,9	270,3
30-44 år	284,5	341,2	374,0
45-64 år	330,3	393,5	440,3
65+ år	236,2	261,8	279,1
Totalt 20+ år	272,0	314,9	346,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Filipstad till 10,1 % vilket kan jämföras med Värmlands län som har en arbetslöshet om 6,7 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9%.

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

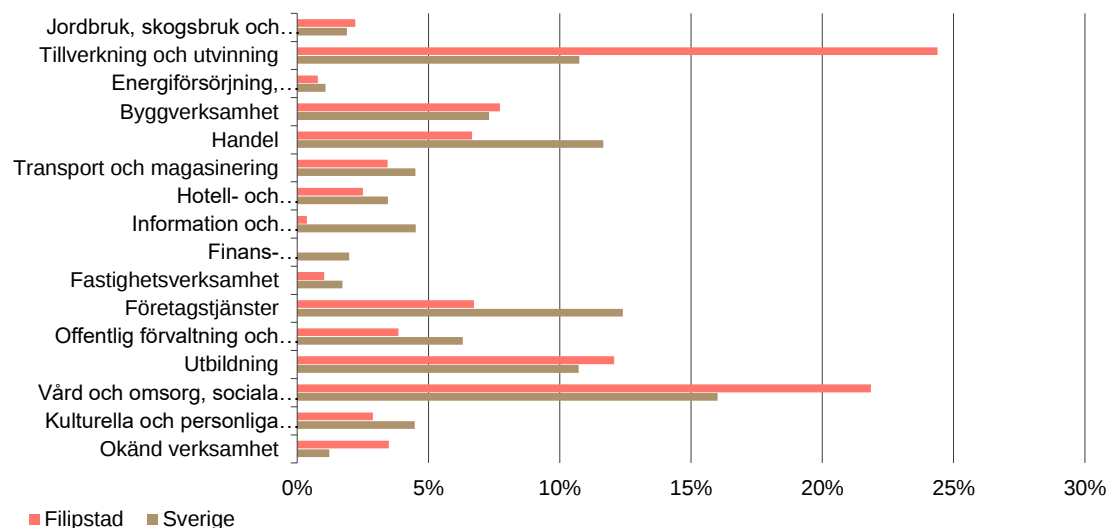


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

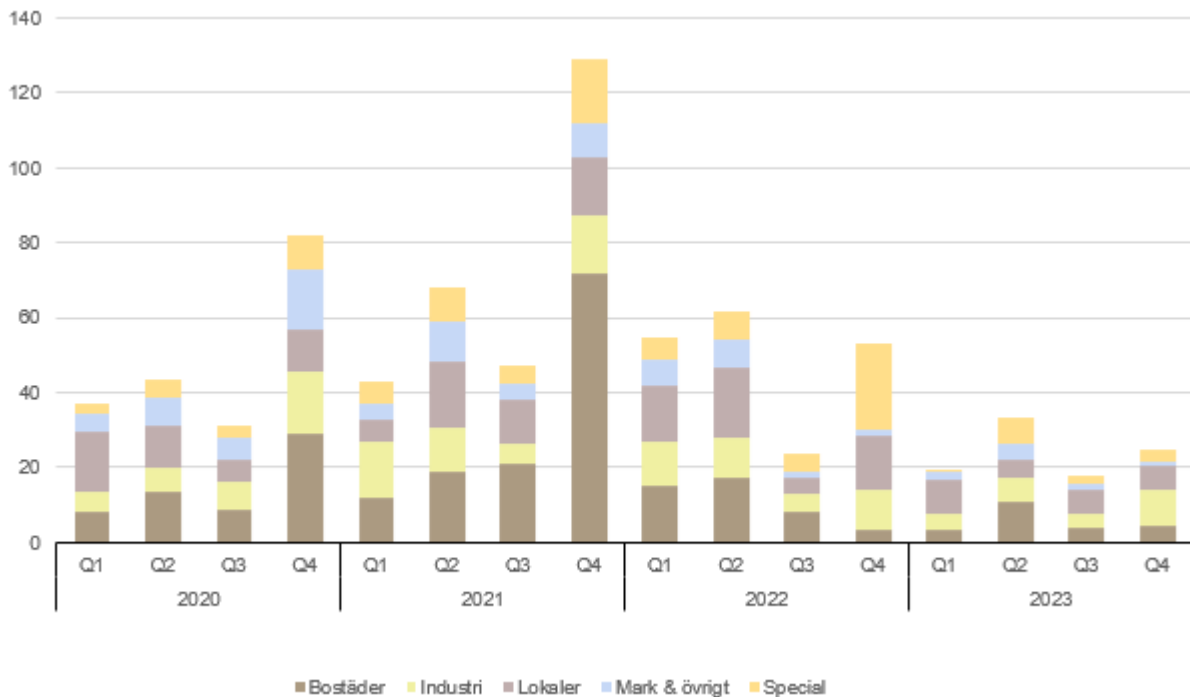
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Filipstad på plats 123 i rankingen för 2022, vilket är en förbättring med 71 platser jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit exceptionellt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under 2023 noterades en total transaktionsvolym om ca 95 mdkr, en minskning med drygt 50% jämfört med 2022.



Källa: Svefa

Intresset från utländska investerare har ökat och stod 2023 för ca 25% av den totala transaktionsvolymen. Närvaron av utländska investera är dock än större genom tillskjutet kapital hos svenska fastighetsfonder som utgör de klart största köparna på fastighetsmarknaden 2023.

En relativt stor andel av de transaktioner som genomförts har i praktiken varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under inledningen av 2024, med risk för stigande direktavkastningskrav (köpare/säljare har fortsatt inte samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, men det bedöms som sannolikt att transaktionsaktiviteten åter tar fart mot slutet av 2024).

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

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i "framkant" kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

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

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 18 månaderna. Med stigande direktavkastningskrav följer sjunkande marknadsvärden, trots relativt höga hyreshöjningar 2023 och 2024 (och förväntan om relativt hög höjning även till 2025). De långsiktiga marknadsförutsättningarna är starka, men under Q1/Q2 bedöms marknaden som avvaktande med risk för stigande direktavkastningskrav. För att realisera försäljningar (som kan vara "tvingande") ses det som mest sannolikt att det är säljarna som måste revidera sin syn på aktuella direktavkastningskrav, och den kortsiktiga marknadsutvecklingen.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår en tydlig risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav i Q1/Q2.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. Den svaga utvecklingen väntas fortsätta i Q1/Q2. Detta särskilt med hänsyn till att många hyresgäster har haft svårt att hantera stigande kostnader i kombination med sjunkande omsättning.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget SBB och en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktivitet varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav 2023 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för Q1/Q2 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). På projektmarknaden är det fortsatt en del "spekulationsprojekt", d.v.s. projekt som startats utan tecknade hyreskontrakt. Marknaden bedöms i huvudsak som stabil under Q1/Q2, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

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

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Filipstad avseende hyresfastigheter (321 och 325) är mycket låg vilket är vanligt för mindre städer och kommuner inom landsorten. Under den senaste femårsperioden har endast ett fåtal lagfarna köp gjorts. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer.

För butiks- och kontorsfastigheter i Filipstad bedöms marknadsmässiga hyresnivåer (varmhyra) normalt ligga i intervallet ca 500 – 1 100 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet ca 5 – 15 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett, för ändamålet, bra läge med närhet till centrala Filipstad och RV63.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som relativt låg. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör eller regional aktör.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Flexibel byggnad och flexibla lokaler
- Hyrespotential
- Bra kommunikationer

Svagheter och hot:

- Stor underhållsskuld
- 100 % vakant vid värderingstidpunkten
- Transaktionsfattig delmarknad
- Delmarknad med mediokra marknadshyror

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

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

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

6. Värdering

Ortsprismetoden

Värderingsobjektet är behäftat med mycket särskilda förutsättningar avseende bl.a. skick, standard och vakanssituation. För att spegla generella prisnivåer för lokaldominerade hyresfastigheter presenteras dock ett urval av jämförelseobjekt nedan.

Det har sedan januari 2019 enbart skett ca 20 lagfarna försäljningar av lokaldominerande hyresfastigheter (typkod 321 och 325) inom Filipstads kommun. På grund av få transaktioner i den lokala marknaden har ortsprisanalysen utökats till att även omfatta fler värmlandskommuner som bedöms ha relativt liknande marknadsförutsättningar som Filipstad.

Det har sedan januari 2019 skett cirka 150 lagfarna försäljningar av hyresfastigheter inom de valda värmlandskommunerna. Efter gallring med avseende storlek, läge, värdeår, lokalfördelning, användning och uppenbara eller bedömda interköp återstår 26 objekt.

Objekten i jämförelsematerialet har sålts till priser som varierar mellan ca 3 400 och 15 600 kr/kvm uthyrbar area med ett medelpris i nivå ca 6 800 kr/kvm uthyrbar area. Medelobjektet i ortsprismaterialet har en uthyrbar area om ca 730 kvadratmeter.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Värdeår	Ombyggn.år	Totalyta	Areal	Typkod
Kil	HALSMO 1:33	2021-10-29	4 995	15 609	1978		320	4 705	321
Arvika	ARKEN 7	2021-06-01	8 750	11 320	1929		773	738	321
Hagfors	VÅGEN 11	2021-09-28	2 050	10 513	1950		195	941	321
Arvika	VAKTEN 1	2022-12-29	4 800	9 877	1929		486	749	321
Sunne	TAXERUD 1:14	2022-07-06	6 000	8 571	1929		700	27 145	321
Sunne	SKÄGGEGERG 14:24	2020-07-01	2 700	8 232	1993	1993	328	1 277	321
Arvika	PILEN 10	2022-03-01	3 200	8 205	1985		390	544	325
Kil	SÄLDEBRÅTEN 1:154	2022-07-01	3 500	8 102	1988		432	10 042	321
Säffle	TRÄTÄLJA 4	2020-01-31	3 650	6 887	1949		530	711	321
Arvika	NORRA KLÄSSBOL 1:156	2021-11-01	2 500	6 887	1967		363	1 715	321
Forshaga	SKOMAKAREN 10	2020-10-30	2 450	6 712	1965		365	1 091	321
Grums	GRÖNBERG 1:222	2019-08-23	2 300	6 150	1945		374	1 585	321
Säffle	HYTTAN 4	2021-12-30	10 000	6 105	1985		1 638	1 746	321
Säffle	MERKURIUS 2	2021-03-15	3 975	5 606	2007	2014	709	731	321
Säffle	ÄNGEN 14	2022-05-31	5 600	5 578	1953	2019	1 004	2 746	321
Arvika	FURAN 6	2021-04-01	4 500	5 474	1939	2002	822	738	321
Forshaga	KASTANJEN 27	2023-03-03	2 700	5 400	1970		500	1 787	325
Torsby	BOGRANGEN 1:121	2022-04-01	2 100	5 290	1984	2017	397	1 432	321
Forshaga	DEJE 6:3	2021-07-27	2 000	5 181	1932		386	1 385	321
Säffle	HYTTAN 3	2021-12-30	8 000	5 057	1981		1 582	1 067	321
Säffle	TRÄTÄLJA 3	2020-10-14	2 170	4 966	1959		437	862	321
Säffle	SMEDJAN 4	2021-12-30	6 500	4 862	1959		1 337	1 536	321
Hagfors	SLÄGGAN 3	2021-10-08	7 100	4 814	1954		1 475	1 015	321
Säffle	HYTTAN 6	2021-12-30	13 000	4 732	1939		2 747	2 309	321
Torsby	HÖLJES 1:117	2022-05-02	775	3 875	1929		200	5 360	325
Arvika	BRUNSBORG 1:27	2023-01-09	1 300	3 412	1950		381	6 481	325
Medel:			4 485	6 824			726	3 094	

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 7,0 och 11,0 %.

Det bör dock noteras att ortsprismaterialet ovan avser "fungerande" fastigheter med pågående verksamhet samt att majoriteten av försäljningarna ovan genomfördes under år med en mer positiv marknadsutveckling än den vid värdetidpunkten rådande.

Tomställda publika byggnader

Värderingsobjektet omfattas av mycket särskilda omständigheter och inom den lokala delmarknaden finns inga försäljningar av direkt jämförbara objekt att relatera till. Mot bakgrund av bristfälligt ortsprismaterial på den lokala delmarknaden (utifrån objektets särskilda förutsättningar) har ortsprisanalysen utvidgats för att omfatta objekt med så långt som möjligt jämförbara egenskaper inom ett större geografiskt område (Mellansverige). Nedan redovisas ett urval av objekt (huvudsakligen tomställda publika fastigheter):

- Fastigheten Karlskrona Fur 1:84 m.fl. inrymmandes Furs Sanatorium såldes under hösten 2021 och tillträdades under sommaren 2022. Byggnaderna omfattar bedömt ca 16 000 kvm lokalarea som har stått tom sedan 2017. De har tidigare bl.a. inrymt vårdlokaler samt senare även flyktingboende. Köpeskillingen uppgår enligt medierapportering till 25 mkr motsvarande ca 1 560 kr/kvm lokalarea.
- Fastigheten Sunne Åsegård 1:218 inrymmandes en tomställd skola i Mallbacken såldes under vintern 2021 av Sunne kommun. Byggnaderna omfattar ca 900 kvm skollokaler. Byggår 1956. Köpeskillingen uppgick till 51 000 kronor motsvarande ca 57 kr/kvm lokalarea. Byggnadernas skick bedöms sammantaget som förhållandevis normalt sett till ålder och bruk. Dock relativt omoderna lokaler sett till dagens krav för objektstypen.
- I oktober 2020 sålde Ljungby kommun det f.d. kommunhuset i Lidhult till Amalia Bygg & Fastigheter AB för 1,2 mkr eller ca 1 260 kr/kvm. Tomställd byggnation från 1950-talet, ombyggd på 1980-talet. Lokalarea ca 950 kvm.
- Götene kommun tog i februari månad 2021 beslut att sälja Västerbyskolan, tomställd skola till övervägande del byggd på 1970-talet. Priset var 11,5 mkr eller ca 2 100 kr/kvm. Lokalarea ca 5 500 kvm.
- I Tidaholm har kommunen en överenskommelse med lokalt byggföretag om försäljning av fastigheten Drott 10 för 1,5 mkr eller ca 1 500 kr/kvm. Tegelbyggnad med ca 1 000 kvadratmeter tomställda lokaler för f.d. skola.
- I Tibro har kommunen fattat en överenskommelse år 2022 med Olinsgymnasiet om köp av Nyboskolan. Överenskommelse är 15,5 mkr eller ca 2 800 kr/kvm. Tomställd skolbyggnad med centralt läge. Lokalarea ca 5 500 kvm.
- I augusti 2022 köpte EMFAB-Emmaboda Fastighetsaktiebolag fastigheten Gullregnet 14 i centrala Emmaboda. Fastigheten var tomställd vid köpet och inrymmer f.d. banklokaler. Byggnation från 1970-talet i gott skick. Priset var 2,4 mkr eller cirka 3 000 kr/kvm. Lokalarea ca 800 kvm.
- I augusti 2019 förvärvade Centrumbostäder i Skara AB fastigheten Rådhuset 11 av Skara kommun. Fastigheten var ett tomställt f.d. kommunhus. Köpeskillingen, 8 250 000 kronor, motsvarar cirka 5 400 kr/kvm. Tomställd lokalfastighet vid torget i Skara som köpts för att byggas om till Folkvandvård och egna lokaler. Lokalarea ca 1 500 kvm.

- Äldre f d tingshuset som innehåller Skara Skolscen såldes 2017 för 3 100 000 kronor motsvarande cirka 3 000 kr/kvm. Skara Skolscen avsåg att flytta till annan lokal. Lokalarea ca 1 000 kvm.
- År 2018 förvärvade Skövde kommun Fastigheten Vårhuset 20 med f.d. kyrkolokal av Svenska Kyrkan. Priset är 500 000 kronor eller cirka 670 kr/kvm. Byggnaden var i ordinarie skick invändigt men behäftat med exceptionellt stora kostnader avseende renovering av fasad. Lokalarea ca 750 kvm.
- I december 2016 förvärvade Falköpings kommun fastigheten Sankt Bernhard 9 av Falköpings Pastorat. Fastigheten är ett f d församlingshem om cirka 2 000 kvadratmeter där kommunen själv avser bedriva verksamhet. Kommunen äger även intilliggande fastighet och får genom köpet rådgivning över ett större sammanhängande område. Köpeskillingen, 8 000 000 kronor, motsvarar cirka 4 000 kr/kvm.
- År 2016 förvärvade ITolv AB fastigheten Nannylund 4, f.d. sanatoriebyggnad "Nannylund" i centrala Eksjö. Tomställd lokal i mycket dåligt skick. Priset var 400 000 kronor eller cirka 100 kr/kvm. Lokalarea ca 4 000 kvm.
- År 2016 förvärvade Forma Framtid i Eksjö AB fastigheterna Nannylund 5–6 bebyggda med f.d. vårdbyggnad och badhus i centrala Eksjö. Tomställda lokaler i dåligt skick. Priset var 1 600 000 kronor eller cirka 500 kr/kvm. Lokalarea ca 3 200 kvm.
- I Lidköping sålde Kungsleden år 2015 fastigheten Tingshuset 1 till ett lokalt fastighetsbolag. Köpeskillingen för var 8 800 000 kronor motsvarande cirka 5 700 kr/kvm. Lokalarea ca 1 550 kvm.
- Lidköping Valhall 8 såldes år 2014 av Kungsleden. Köpare var AB Bostäder i Lidköping. Priset var 26,8 mkr eller cirka 4 300 kr/kvm. Lokalarea ca 6 200 kvm.
- I Skövde noteras från 2013 försäljningen av det fd tingshuset för 6 500 000 kronor eller cirka 3 380 kr/kvm. Tegelbyggnaden från 1938, som var tomställd vid överlåtelsen, används numera för bostadsändamål. Lokalarea ca 1 900 kvm.
- Tomställd vårdfastighet i Vaggeryd, såldes år 2013, tegelbyggnad i gott skick, tomställda ytor med fint läge vid ån Lagan, pris 2 000 000 eller 1 800 kr/kvm. Lokalarea ca 1 100 kvm.
- Tomställd fabrikslokal i centrala Lidköping, belägen i projektområde "Hamnstaden". Söld år 2013 för 3 500 000 kronor eller cirka 300 kr/kvm. Projektfastighet, cirka 12 000 kvm lokaler.
- I Skövde såldes år 2011 Volvo fastigheten Penta 9 till Skövde kommun. Centralt belägen tegelbyggnad i två plan som kommunen anpassat till ungdomshus. Priset var 10 400 000 kronor och detta motsvarar cirka 5 000 kr/kvm. Lokalarea ca 2 100 kvm.
- Tingshuset i Mariestad såldes år 2011 för 3 800 000 kronor eller 1 766 kr/kvm, tomställd byggnad uppförd år 1993. Lokalarea ca 2 150 kvm.
- År 2011 såldes Equmeniakyrkan i Falköping till Falköpingshyresbostäder. Projektfastighet såld för 2 250 000 kronor eller cirka 2 000 kr/kvm. Lokalarea ca 1 100 kvm.

- År 2011 såldes f.d. tingshuset i Falköping, Yxan 1, såldes för 2 800 000 kronor eller 1 500 kr/kvm. Lokalarea ca 1 900 kvm.
- Fastigheten Hagfors Rektorn 4 (Asplundsskolan) förvärvades av Elms Byggnadsfirma i januari 2011 till en köpeskilling om 200 000 kronor. Objektet inrymmer huvudsakligen skollokaler och var till stora delar vakant vid förvärvstidpunkten. Lokalarean uppgår till ca 5 000 kvm och köpeskillingen motsvarar ca 40 kr/kvm uthyrbar area. Byggår 1965.
- 2010 noteras i Mariestad försäljningen av en äldre skolbyggnad för 2 000 000 kronor motsvarande ca 3 600 kr/kvm. Byggnaden bedöms lämplig för ombyggnad för alternativ användning och var vid köpetidpunkten i behov av underhåll. Lokalarea ca 550 kvm.
- Fastigheten Filipstad Lasarettet 2 förvärvades av Bäckfåran Fastigheter i Filipstad AB i februari 2003 till en köpeskilling om 1 krona. Objektet inrymde bedömt vid förvärvstidpunkten tomställda vårdlokaler. Lokalarean uppgår till ca 2 200 kvadratmeter. Objektet såldes därefter vidare under december 2007 till en köpeskilling om 1 125 000 kronor vilket motsvarar ca 500 kr/kvm uthyrbar area. Byggår 1960. Vid detta tillfälle bedöms att merparten av lokalerna var vakanta.

Resultat

Sammantaget bedöms ortsprismaterialet avseende tomställda byggnader vara mest relevant för jämförelse.

Jämförelseköpen (tomställda byggnader) är sålda mellan 1 – 5 700 kr/kvm, vägt medeltal under perioden är cirka 1 800 kr/kvm. Priserna varierar beroende på byggnadernas storlek, läge samt ombyggnads/renoveringsbehov.

Det kan konstateras att inga direkt jämförbara objekt återfinns i ortsprismaterialet. Ortsprismaterialet är spretigt och avsaknaden av ingående information avseende jämförelseobjektens tekniska status gör att det ej går att dra några säkra slutsatser.

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

Sammantaget bedöms ortsprismetoden indikera ett värde inom intervallet ca 250 – 750 kr/kvm uthyrbar area motsvarande ett totalt värde om ca 250 000 – 750 000 kronor.

Avkastningsmetod

Då värderingsobjektet vid värdetidpunkten präglas av mycket höga vakanser, en stor underhållsskuld samt omfattande moderniseringsbehov mm krävs stora inslag av marknadssimulering vid upprättandet av en kassaflödeskalkyl dvs att antaganden måste göras avseende hur den mest sannolika köparen skulle resonera avseende tex vakansscenarion och nödvändiga investeringskostnader mm. vid en förvärvssituation. Då avkastningsmetoden under dessa omständigheter är förenad med stor osäkerhet bör den i detta fall främst ses som en rimlighetskontroll av ortsprismetoden.

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2024-02-01.

Inflation

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

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 10,50%

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 10,50%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. De vakanta ytorna har utifrån ett uthyrningsscenario åsatts bedömda marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen för att spegla ett tänkbart scenario då en ny ägare tar över ägandet och förvaltningen av värderingsobjektet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra 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
Kontor	0	0	-	0	0	-	225	900	-	225	900	-
Café / Restaurang	0	0	-	0	0	-	675	900	-	675	900	-
Summa/Medel	0	0		0	0	0	900	900	0	900	900	

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

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten helt vakant.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	250	25	-	0	0	-	250	100	-	100,0%	10,0%
Café / Restaurang	750	75	-	0	0	-	750	100	-	100,0%	10,0%
Summa/Medel	1 000	100	0	0	0	0	1 000	100	0	100,0%	10,0%

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

Med beaktande av värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normal till relativt hög. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

Avseende befintliga vakanser tillämpas ett hyresscenario där kontorslokalerna hyrs ut från och med juli 2024 och övriga lokaler från och med januari 2025 med en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Vakanstiden bedöms i kalkylscenariot motsvara en rimlig renoverings- och etableringsperiod vilket även är tillämpligt i det fall en köpare skulle vara en egenanvändare.

Drift och underhåll

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har genom statistik (REPAB, Svefa) och erfarenhet.

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
Kontor	94	375	-	60	240	-	25	100	-	9	35	-
Café / Restaurang	281	375	-	180	240	-	75	100	-	26	35	-
Summa/Medel	375	375		240	240		100	100		35	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 och övriga driftsrelaterade tillägg.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgäst Anpassningar

Med anledning av den underhållsskuld som råder, vilka beskrivits ovan, har kostnader om 1 700 000, 500 000 respektive 1 500 000 kronor bedömts som nödvändiga under år 1, 2 och 3 i kalkylen.

I summorna igår samtliga kostnader som sammanställts i underhållsplanen som erhållits av uppdragsgivaren (totalt cirka 2 650 000 kr). Därutöver har cirka 1 000 000 kr (fördelat på år 1 och 2 i kalkylen) bedömts utgöra kostnader för renovering av ytskikt m.m. för att kunna hyra ut och bedriva verksamhet i lokalerna.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 829 (specialenhet, kommunikationsbyggnad). Byggnaden saknar därmed värdeår.

Utifrån antagandet om annat användningsområde i och med ny detaljplan, bedöms värderingsobjektet åsättas ett taxeringsvärde avseende lokaldominerande fastighet, typkod 325. Ett nytt taxeringsvärde har därmed beräknats schablonmässigt med hjälp av Skatteverkets internetjänst *Beräkna taxeringsvärde*.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	300 000
Byggnadsvärde	2 339 000
Totalt	2 639 000
Varav lokaler	2 639 000
Totalt	2 639 000

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2024 med cirka 26 000 kronor. I scenariot återfås för närvarande ingen fastighetsskatt från hyresgästerna avseende lokalerna (100% vakant). Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 90% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Driftnetto

Initiala och normaliserade intäkter och kostnader ger driftnetto enligt nedan.

Driftnetto	Initialt		Normaliserat	
	Tkr	Kr/m2	Tkr	Kr/m2
+ Hyra	900	900	900	900
+ Tillfälliga tillägg och rabatter (netto)	0	0	0	0
- Drift- och underhåll	-266	266	-375	-375
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (bostäder)	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (lokaler)	-26	-26	-26	-26
+ Fastighetsskatt åter (lokaler)	0	0	23	23
- Vakans	-798	798	-88	-88
- Investering /HGA	-1 700	1 700	0	0
Driftnetto före investering/HGA	-190	-190	434	434
Driftnetto efter investering/HGA	-1 890	-1 890	434	434

Initialt:

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget.

Normaliserat:

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

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms utifrån detta scenario till 505 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 500 000 kronor (se bilaga 1:1). Sammantaget indikerar avkastningsmetoden att, det i ortsprismetoden angivna prisintervallet, bedöms rimligt utifrån antagna parametrar.

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	700	138,7%
Drift och underhåll	%	10,0%	-342	-67,8%
Inflation	%-enheter	1,0%	-3	-0,6%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-421	-83,4%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-68	-13,5%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-157	-31,2%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 250 000 – 750 000 kronor
Avkastningsmetoden (kontrollmetod)	cirka 500 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas främst resultatet från ortsprismetoden.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-02-12 till:

500 000 kr
Femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	500
Marknadsvärde / taxeringsvärde	0,19
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	4,9
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	-55,28%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inve (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-378,00%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	86,73%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	10,50%

Karlstad, 2024-02-12



Sofia Eliasson
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna aukt. fastighetsvärderare



Dennis French
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna aukt. fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 4	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Filipstad Västra Filipstad 1:110

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-02-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: 2 639												
Typkod: 829												
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
	Kalkylränta	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%	12,71%
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											10,50%
Ekonomisk vakans												
	Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Lokaler	88,7%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Garage / P-platser											
	Totalt	88,7%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Helår											
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	900	900	918	936	955	974	994	1 014	1 034	1 054	1 076	1 097
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-798	-798	-92	-94	-96	-97	-99	-101	-103	-105	-108	-110
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	102	102	826	843	860	877	894	912	930	949	968	987
Drift och underhåll (-)	-266	-266	-383	-390	-398	-406	-414	-422	-431	-439	-448	-457
- varav Administration (-)		-35	-36	-36	-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-4
- varav Drift & Löpande UH (-)		-131	-245	-250	-255	-260	-265	-270	-276	-281	-287	-25
- varav Periodiskt UH (-)		-100	-102	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-117	-120	-10
Fastighetsskatt (-)	-26	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32
Fastighetsskatt åter (+)		0	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	-190	-190	441	450	459	468	477	487	497	507	517	527
Investeringar och HGA	1 700	-1 700	-510	-1 561	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		-1 700	-510	-1 561	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	-1 890	-1 890	-69	-1 111	459	468	477	487	497	507	517	527

Nuvärde driftnetto	-986
Nuvärde restvärde	1 490
Marknadsbaserat avkastningsvärde	505

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	505
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,19
Bruttokapitalisering, år 1	4,9
Direktavkastning, initialt driftnetto	-37,65%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	-374,59%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	85,95%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	10,50%
---	--------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Filipstad Västra Filipstad 1:110																			Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	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
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²						Kr/m²	Tkr	År	
Hyreslokal, vakant	R	Café	750		2025-01-01	0	0	100%	675	900	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Hyreslokal vakant	K	Kontor	250		2024-06-30	0	0	100%	225	900	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-		
Summa/Medel			1 000			0	0		900	900		0	0								0	

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

*NOTER:



Fastighet: Filipstad Västra Filipstad 1:110

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	250	25	-	0	0	-	250	100	-	100,0%	10,0%
Café / Restaurang	750	75	-	0	0	-	750	100	-	100,0%	10,0%
Summa/Medel	1 000	100	0	0	0	0	1 000	100	0	100,0%	10,0%

*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
Kontor	0	0	-	0	0	-	225	900	-	225	900	-
Café / Restaurang	0	0	-	0	0	-	675	900	-	675	900	-
Summa/Medel	0	0		0	0	0	900	900	0	900	900	

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
Kontor	63	250	-	29	115	-	25	100	-	9	35	-
Café / Restaurang	188	250	-	86	115	-	75	100	-	26	35	-
Summa/Medel	250	250		115	115		100	100		35	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
Kontor	94	375	-	60	240	-	25	100	-	9	35	-
Café / Restaurang	281	375	-	180	240	-	75	100	-	26	35	-
Summa/Medel	375	375		240	240		100	100		35	35	

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













FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
FILIPSTAD VÄSTRA FILIPSTAD 1:110 Nyckel: 170232794 UUID: 68882b2f-2f32-65f7-e053-7e44ed8f725f	2020-01-03	2018-04-10 10:40	2024-01-23

ADRESS
Järnvägsgatan 2 682 31 Filipstad Distrikt: Filipstad Nr: 213070

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6619232.5	452726.7

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 696 kvm	1 696 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
202100-6297 Trafikverket 781 89 BORLÄNGE Köp: 1949-08-03 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 10/10488, Anmärkning Akt: 03/4278	1/1	1974-09-04	74/1090

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

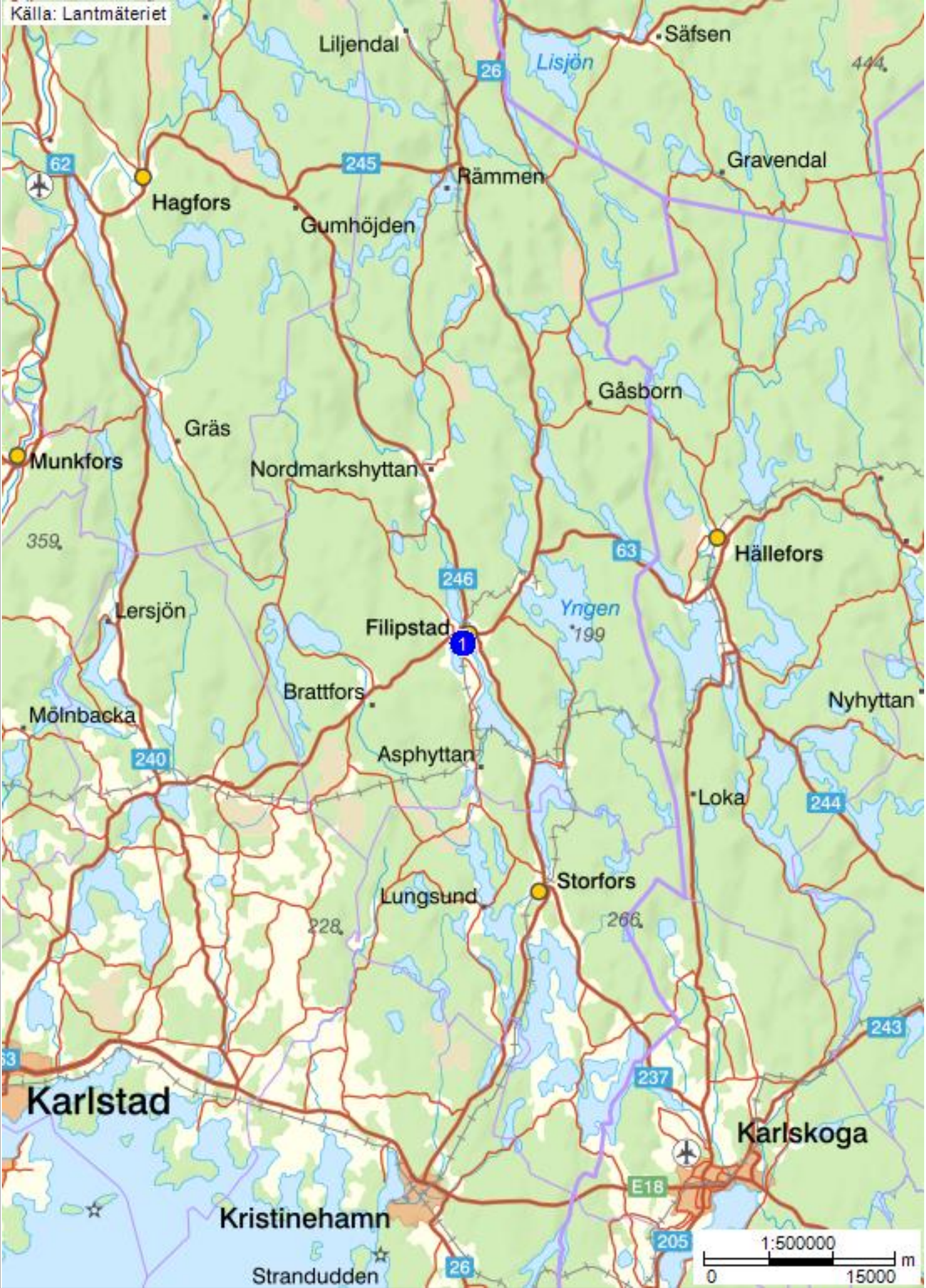
RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Last	Officialservitut	2018-04-03	1782-2017/25.1
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	2018-04-03	1782-2017/25.2

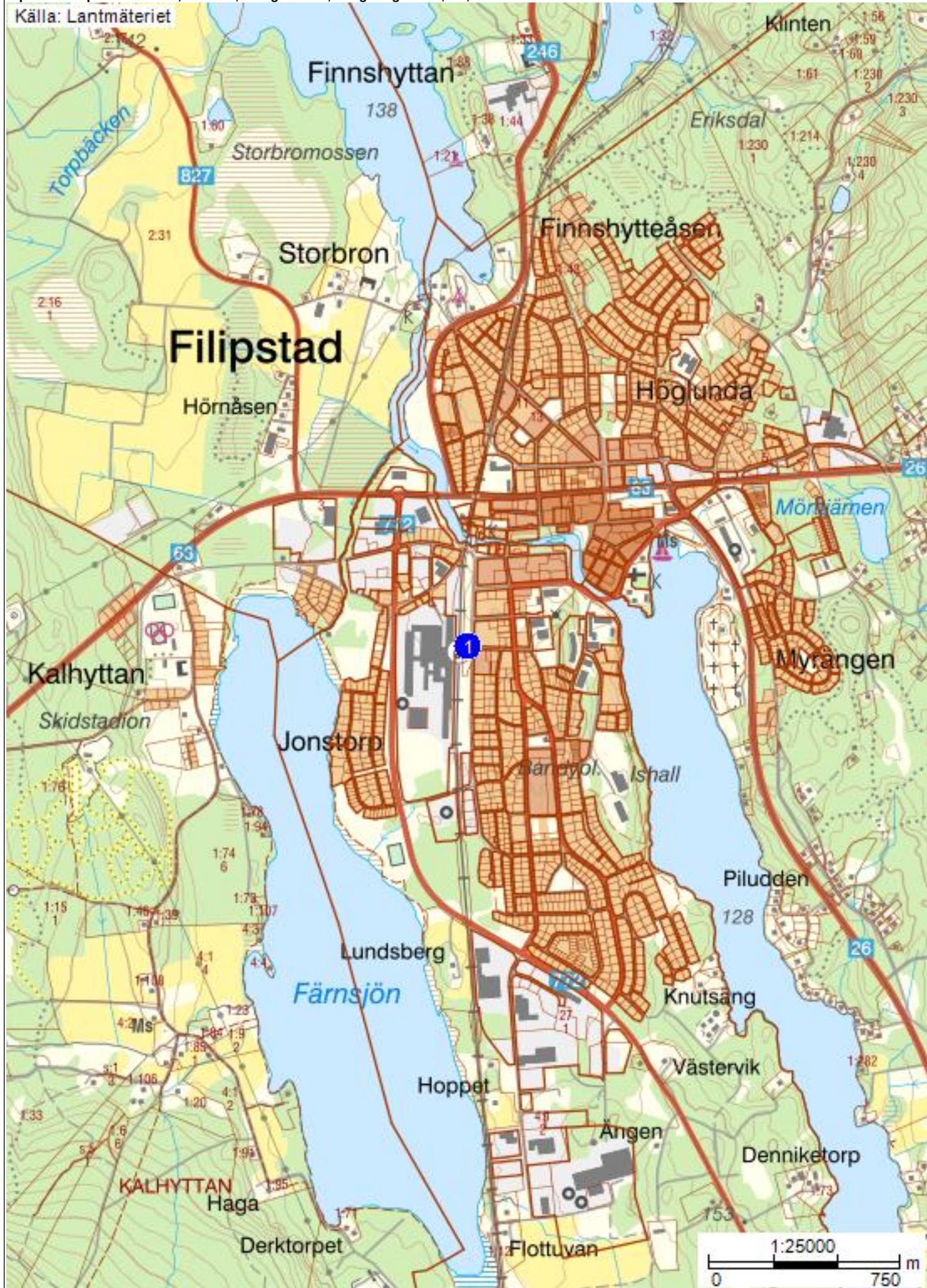
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: Detaljplan för Västra Filipstad 1:110, Filipstads stationshus gällande	2023-09-18 Laga kraft: 2023-10-12 Genomf. start: 2023-10-13 Genomf. slut: 2033-10-12 Registrerad: 2023-10-27	1782-P2023/4

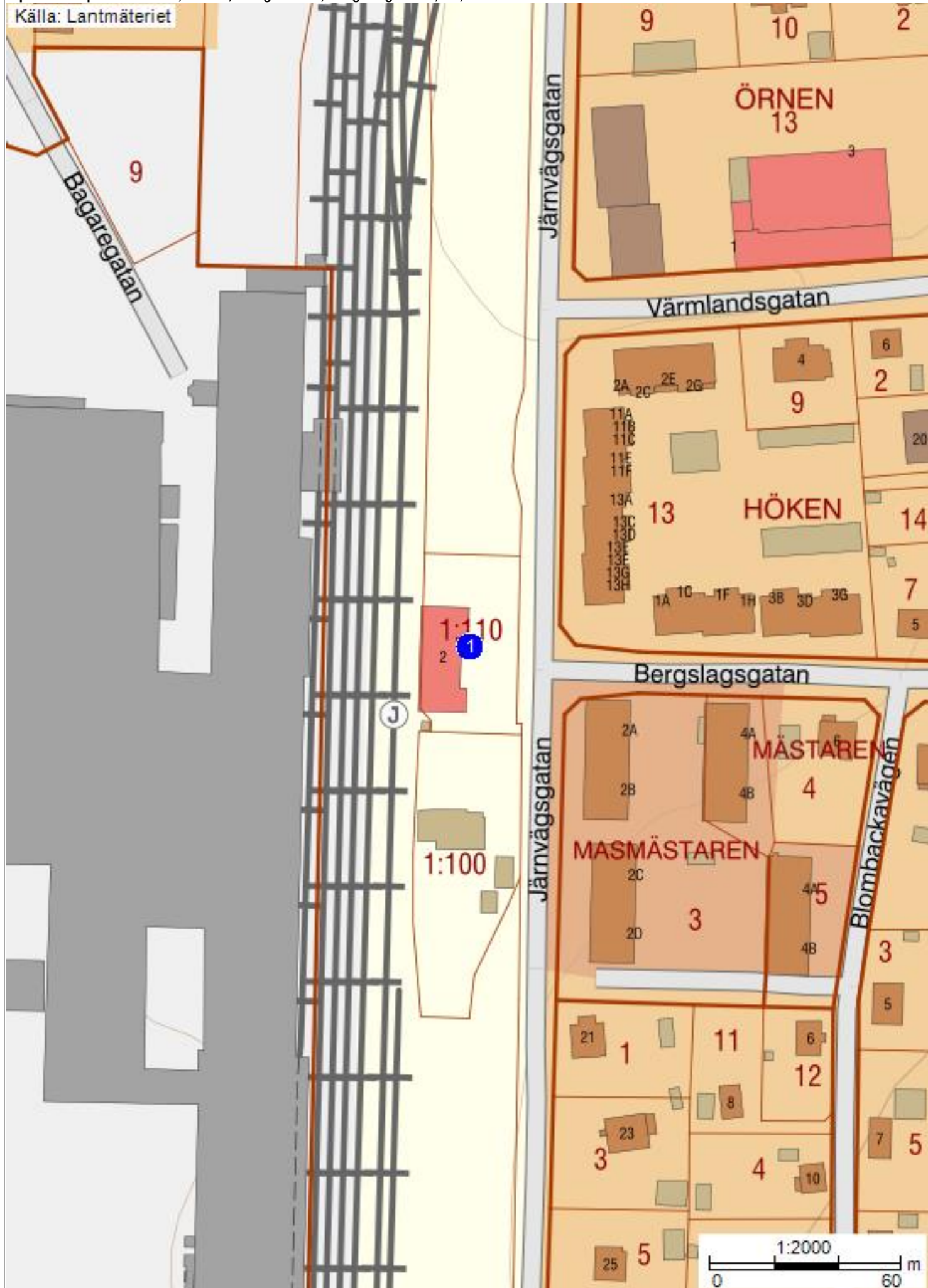
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYGGNAD (829) 738355-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			1696 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
202100-6297 Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Statliga enheter

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2018-04-03	1782-2017/25

URSPRUNG
FILIPSTAD VÄSTRA FILIPSTAD 1:12







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de 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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.