



STRÖMSUND TÅSJÖ 1:112
Kyrktåsjö Köpmangatan 11 , 833 59 Hoting



Marknadsvärdesbedömning
januari 2024

Adress
Kunskapens väg 6
831 40 Östersund

Telefon
063-13 43 40

Org nr
556861-1684

E-post
info@varderingsinstitutet.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 1 | SAMMANFATTNING | 1 |
| 2 | UPPDRAG OCH VÄRDERINGSUNDERLAG | 2 |
| 2.1 | Uppdragsgivare | 2 |
| 2.2 | Uppdrag | 2 |
| 2.3 | Värderingsobjektet | 2 |
| 2.4 | Värdetidpunkt | 2 |
| 2.5 | Inspektion | 2 |
| 2.6 | Sakuppgifter och källor | 2 |
| 2.7 | Kvalitetssystem | 2 |
| 2.8 | Lagring av uppgifter och GDPR | 3 |
| 3 | VÄRDERINGSOBJEKTET | 4 |
| 3.1 | Fastighetsspecifika uppgifter | 4 |
| 3.2 | Tomt och läge | 4 |
| 3.3 | Planförhållanden | 4 |
| 3.4 | Servitut och inskrivningar | 4 |
| 3.5 | Miljöaspekter | 5 |
| 3.6 | Bebyggelse | 5 |
| 3.7 | Areor | 6 |
| 3.8 | Kontraktssammanställning | 6 |
| 3.9 | Redovisade drift- och underhållskostnader | 6 |
| 3.10 | Energideklaration | 6 |
| 3.11 | Taxeringsvärde och fastighetsskatt | 7 |
| 4 | VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER | 8 |
| 4.1 | Begreppet marknadsvärde | 8 |
| 4.2 | Värderingsmetod | 8 |
| 4.3 | Aktuell värderingsmetod | 8 |
| 5 | MARKNADSANALYS | 9 |
| 5.1 | Allmänt | 9 |
| 5.2 | Strömsund kommun | 10 |
| 5.3 | Objektet | 11 |
| 6 | EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR | 12 |
| 6.1 | Hyresgäster och omsättning | 12 |
| 6.2 | Hyresbedömningar | 12 |
| 6.3 | Areor och hyror | 12 |
| 6.4 | Vakanser och hyresförluster | 12 |
| 6.5 | Drift- och underhållskostnader | 12 |
| 6.6 | Fastighetsskatt | 13 |
| 7 | ORTSPRISANALYS | 14 |
| 8 | VÄRDERING | 15 |
| 8.1 | Nettokapitaliseringsmetod | 15 |
| 8.2 | Areametoden | 15 |
| 8.3 | Sammanfattning | 16 |
| 8.4 | Kassaflödesmetoden | 16 |
| 9 | SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING | 18 |
| BILAGOR | | |
| BILAGA I | Allmänna villkor och definitioner | |
| BILAGA II | Kassaflödeskalkyl | |
| BILAGA III | Fastighetsdatautdrag | |
| BILAGA IV | Karta | |
| BILAGA V | Fotografier | |

1 SAMMANFATTNING

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Värderingsobjekt:</i> | Strömsund Tåsjö 1:112 |
| <i>Adress:</i> | Kyrktåsjö Köpmangatan 11, 833 59 Hoting |
| <i>Lagfaren ägare:</i> | F-2047-23-23 |
| <i>Uppdragsgivare:</i> | Kronofogden Försäljning Norr Box 110 971 04 Luleå |
| <i>Fastighetstyp:</i> | Typkod 325 som avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. |
| <i>Uppdrag:</i> | Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde som underlag inför exekutiv försäljning |

Värderingsobjektet består av en kommersiell fastighet i kyrkbyn Tåsjö, Tåsjö socken, Strömsunds kommun. Fastigheten är belägen på östra sidan av Tåsjön och mellan länsväg Z988 och kyrkan, vilken i sin tur ligger i direkt anslutning till Tåsjön. Omgivande bebyggelse är främst enstaka flerfamiljshus, småhus samt allmänna byggnader. Närmsta större samhälle är Hoting ca 21 km. Avståndet till kommunens huvudort Strömsund är ca 66 km och till Östersunds stad ca 165 km. Det bedöms vara en mycket svag efterfrågan på kommersiella fastigheter i närområdet.

Fastigheten är bebyggd med en kombinerad affärs- och bostadsfastighet där det tidigare har bedrivits livsmedelsbutik i bv samt med en bostadslägenhet på vån 1 tr. På fastigheten finns även äldre drivmedelspumpar under tak. Byggnationen med verksamhet i bv och boende på vån 1 tr är vanligt i småorter utanför tätorterna i länet. Byggnaden är, enligt fastighetsdatautdraget, ursprungligen uppförd 1929 och tillbyggd 1990. Byggnaden har en översiktligt uppmätt uthyrningsbar area om 440 m² varav 80 m² är boarea på vån 1 tr.

Byggnaden har enligt uppgift varit kallställd under två år. Kallställning innebär alltid en risk och osäkerhet finns alltid om den är utförd fackmannamässigt. Felaktig kallställning av byggnader kan leda till omfattande skador på såväl byggnader som fasta inredningen. En potentiell köpare bedöms behöva säkerställa funktionalitet samt risken för skador innan byggnaden tas i bruk och värms upp samt att vatten och el kopplas på. Byggnaden bedöms i stort ha ett påtagligt renoveringsbehov innan den kan tas i bruk.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Strömsund Tåsjö 1:112 bedömts till

| |
|--|
| Bedömt marknadsvärde per januari 2024 |
| 300 000 KRONOR |
| TREHUNDRATUSEN KRONOR |
| Bedömt värdeintervall |
| 270 tkr - 330 tkr |

2 UPPDRAG OCH VÄRDERINGSUNDERLAG

2.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Försäljning Norr
Box 110
971 04 Luleå

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde som underlag inför exekutiv försäljning. Begreppet marknadsvärde, se vidare punkten 4.1. För uppdraget gäller bilaga "Allmänna villkor och definitioner".

2.3 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består den kommersiella fastigheten Tåsjö 1:112 i Strömsunds kommun. I värderingen ingår ingen lös egendom.

2.4 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänförs till värdetidpunkten januari 2024.

2.5 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2024-01-13 av Mikael Andersson. Vid inspektionen deltog en representant från fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället samt inkomna uppgifter.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet med dess byggnation och kan mer jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av fastigheten.

2.6 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- Marknadsinformation –SCB, kommunens hemsida m.fl.
- Tidigare liknande utförda värderingar av Värderingsinstitutet i Jämtland AB
- VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

2.7 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, upprättas och/eller kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en medarbetare som är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare och/eller av Svenska Handelskammaren förordnad oberoende fastighetsvärderare.

2.8 Lagring av uppgifter och GDPR

Värderingsinstitutet sparar värderingen, med bilagor och övriga underlag, i sin verksamhet för att kunna användas som underlag vid eventuella kompletteringar och i eventuella kommande tvister i ärendet. Innehåller dessa några personuppgifter behandlas dessa i enlighet med de regler som följer av GDPR och kommer inte att användas för något annat identifierbart syfte än ovanstående. Värde och ingående fakta kan anonymiserat ingå i statistik, forskning och som värdeunderlag. Uppgifterna kommer inte att lämnas ut till någon annan om det inte krävs i en eventuell komplettering eller tvist. Värderingsinstitutet följer rekommendationerna från Svenska Handelskammaren och Samhällsbyggarna/Bankföreningen.

3 VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Fastighetsspecifika uppgifter

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Registerbeteckning:</i> | Strömsund Tåsjö 1:112 |
| <i>Adress:</i> | Kyrktåsjö Köpmangatan 11 , 833 59 Hoting |
| <i>Område:</i> | Kyrktåsjö, Tåsjö socken, Strömsunds kommun |
| <i>Upplåtelseform:</i> | Äganderätt |
| <i>Lagfaren ägare:</i> | F-2047-23-23 |
| <i>Nybyggnadsår:</i> | 1929 |
| <i>Ombyggnadsår:</i> | 1990 |
| <i>Värdeår:</i> | 1985 |
| <i>Användning:</i> | Typkod 325 som avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. |

3.2 Tomt och läge

Fastigheten är belägen på östra sidan av Tåsjön och mellan länsväg Z988 och kyrkan, vilken i sin tur ligger i direkt anslutning till Tåsjön. Omgivande bebyggelse är främst enstaka flerfamiljshus, småhus samt allmänna byggnader. Närmsta större samhälle är Hoting ca 21 km. Avståndet till kommunens huvudort Strömsund är ca 66 km och till Östersunds stad ca 165 km. Det bedöms vara en mycket svag efterfrågan på kommersiella fastigheter i närområdet. Tomtarealen mäter 1 180 m². Större delen av den obebyggda tomtmarken är hårdgjord. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt har anslutning med kommunikationsfiber.

3.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1989-04-13. Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas för handel. Obebyggda delar av fastigheten är prickmark och får ej bebyggas. Fastigheten bedöms inte ha någon ekonomiskt påverkande kvarvarande outnyttjad byggrätt. Efterfrågan på byggrätter i Tåsjö bedöms vara obefintlig eller mycket låg, varför någon utredning om kvarvarande byggrätter inte utförts inom ramen för detta uppdrag. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

3.4 Servitut och inskrivningar

I fastigheten finns fyra inteckningar till ett sammanlagt belopp av 1 273 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag. Enligt fastighetsdatautdraget berörs fastigheten av en inskriven nyttjanderätt gällande område från 1997-05-13 (akt 97/7006) vilket bedöms vara för kontroll av mark efter drivmedelsförsäljning. Enligt fastighetsdatautdraget så är en samfällighetsutredning ej verkställd vilket gör att redovisningen av fastighetens andel i samfällighet kan vara ofullständig. Någon särskild pantbrevsutredning, nyttjanderättsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

3.5 Miljöaspekter

Vid köp av en fastighet kan den nya fastighetsägaren enligt miljöbalken köpa på sig ett ansvar för föroreningarna på platsen enligt förvärvsansvaret. En förutsättning för att förvärvsansvaret ska aktualiseras är att fastighetsägaren känt till eller borde ha upptäckt föroreningen vid förvärvet.

Fastigheten finns med på Länsstyrelsen i Jämtlands läns EBH-karta med IDnr 176985 gällande drivmedelsförsäljning. Värderingen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnader förekommer.

3.6 Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med en lokalbyggnad i 1-2 plan utan källarvåning. Byggnaden är, enligt fastighetsdatautdraget, ursprungligen uppförd 1929 och tillbyggd 1990. Byggnaden har en översiktligt uppmätt uthyrningsbar area om 440 m² varav 80 m² är boarea på vån 1 tr. På fastigheten finns även äldre drivmedelspumpar under tak.

HUVUDBYGGNAD

BYGGTEKNIK

| | |
|---------------|---|
| GRUNDLÄGGNING | Hel betongplatta |
| STOMME | Trä |
| BJÄLKLAG | Trä |
| YTERTAK | Plåt |
| FASADER | Träpanel |
| FÖNSTER | 2-glas |
| UPPVÄRMNING | Direktverkande el (byggnaden kallställd sedan två år) |
| VENTILATION | Självdreg |

BESKRIVNING

Bv inrymmer butiksdel med entré, försäljningsytor, mjölkkyll, spelrum, diskrum, kompressorum, kylrum, frys, fruktkyl, kontor, kompressorum samt förråds/carporytor. Kontoret finns i utbyggd del. Varuintag med mindre port. Wc-rum har wc-stol samt tvättställ. Butikstrymmet har delvis butiksinredning som bedöms som lösöre och ingår inte i värderingen. Total uthyrningsbar area ca 360 m².

Vån 1tr inrymmer bostadslägenhet om fyra rum och kök. Wc/duschrum har wc, bidé, tvättställ, varmvattenberedare samt duschplats. Kök har rostfri diskbänk med avlastningsytor i trä, elspis och köksfläkt. Total uthyrningsbar area ca 80 m².

INVÄNDIGA YTSKIKT

| | GOLV | VÄGGAR | TAK |
|----------|-----------------------------|--------------|-------|
| BUTIK | Klinker, betong, plastmatta | Målat | Målat |
| KONTOR | Laminat | Panel | Panel |
| WC/DUSCH | Plastmatta | Våtrumstapet | Målat |
| LGH | Plastmatta | Målat, tapet | Målat |

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

Det allmänna omdömet är att utrymmena är inrett med äldre standard för verksamhetens art och att utrymmena är har ett större renoverings/moderniseringsbehov. De flesta ytskikten bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Delar av fasta inredningen bedöms ha behov av översyn/modernisering. Byggnaden har enligt uppgift varit kallställd under två år. Kallställning innebär alltid en risk och osäkerhet finns alltid om den är utförd fackmannamässig. Felaktig kallställning av byggnader kan leda till omfattande skador på såväl byggnader som fasta inredningen. En potentiell köpare bedöms behöva säkerställa funktionalitet samt risken för skador innan byggnaden tas i bruk och värms upp samt att vatten och el kopplas på. Byggnaden bedöms i stort ha ett påtagligt renoveringsbehov innan den kan tas i bruk.

Vi bedömer att byggnaden har ett akut underhållsbehov under den närmsta tidsperioden bortsett från sedvanlig avsättning för löpande och periodiskt underhåll.

3.7 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är översiktligt uppmätt på plats. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean bedöms vara sammanlagt 440 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

| Användning | Area [m ²] LOA | Andel % |
|------------|-------------------------------|---------|
| Kontor | 18 | 4% |
| Butik | 210 | 48% |
| Lokal | 132 | 30% |
| Lgh | 80 | 18% |
| | 440 | |

3.8 Kontraktssammanställning

Fastigheten med dess byggnation nyttjas i sin helhet av fastighetsägaren i egen regi varför det inte finns några hyreskontrakt att redovisa.

3.9 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inte redovisat årliga drifts- eller underhållskostnader inför denna värdering.

3.10 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

3.11 Taxeringsvärde och fastighetsskatt

Fastigheten är taxerad med Typkod 325 som avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2022).

Typkod: 325

Värdeår: 1985

| | Bostäder [tkr] | Lokaler [tkr] | Industri [tkr] | Totalt [tkr] |
|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Byggnad | 0 | 161 | 0 | 161 |
| Mark | 0 | 65 | 0 | 65 |
| Basvärde | 0 | 226 | 0 | 226 |
| Taxeringsvärde | 0 | 226 | 0 | 226 |

4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

4.1 Begreppet marknadsvärde

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

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

4.2 Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt och deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc.

Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de enligt vår tolkning speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader.

Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Metoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur aktörer tänker. Värdet fås genom att beräkna nuvärdet av respektive års driftnetto samt av nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång.

4.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom nettokapitaliseringsmetoden, areametoden samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

5 MARKNADSANALYS

5.1 Allmänt

Transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden slog rekord under 2021 och landade till sist på ca 72 miljarder EUR. Störst var den svenska marknaden med 49% följt av den norska på 22%. Den svenska transaktionsvolymen slutade på ca 35 miljarder EUR vilket är nästan en fördubbling i värde mot 2020 (+93%). Den utländska delen av kapitalinflödet på den svenska marknaden var 21% under 2021 vilket är det klart högsta under de senaste sex åren. Den totala europeiska transaktionsmarknaden var under 2021 ca 359 miljarder EUR vilket gör att den nordiska marknaden nådde 20% trots att andelen av befolkningen är endast 4% och andelen av BNP är endast 7%.

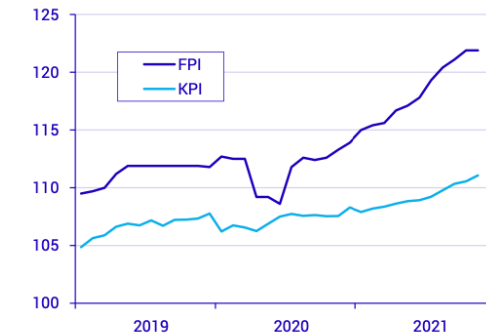
Viss optimism bedöms finnas att kunna återgå till ett mer normalt läge som var före Covid-19 pandemin men viss osäkerhet finns, dels hur eventuellt nya varianter av viruset utvecklas samt delvis låg vaccinationsgrad och viss vaccinationsovilja. En stigande inflation har gjort att förväntan på ränteökningar i såväl USA som Europa är högre. Den svenska räntan förväntas öka åtminstone upp till 0,5% till 2023. Högre energipriser och kostnader för omställning till klimatsmartare och hållbarare lösningar förväntas fortsätta och även varierar mer. Konflikter kring energiförsörjningar och klimatkonsekvenser bedöms bli vanligare. Totalt bedöms transaktionsmarknaden krympa under 2022 men fortfarande vara högre än 2019 och 2020.

På den svenska marknaden har Pangea bedömt att bostäder (30% marknadsandel) tillsammans med samhällsnyttiga fastigheter (11%) fortfarande har en positiv utveckling. Logistikfastigheter (13%) och kontorsfastigheter (28%) bedöms vara svagt positivt medan handelsfastigheter (12%) och hotellfastigheter (3%) bedöms utvecklas neutralt. Internationell efterfrågan bedöms fortsatt vara hög. Hyresnivåerna bedöms öka medan direktavkastningskraven bedöms vara oförändrande. Drift- och underhållskostnaderna bedöms behöva ses över, främst med tanke på ökade energikostnader/omställningskostnader men också som en konsekvens av ett förändrat klimat.

Enligt SCB:s fastighetsprisindex för permanenta småhus på riksnivå, så steg priserna med nästan 17 procent under helåret 2021, jämfört med helåret 2020. Vid en motsvarande jämförelse för fritidshus, så steg priserna med 17 procent. Dock sjönk priserna på riksnivå under fjärde kvartalet 2021 jämförelse med kvartalet innan på såväl småhus (-4%) som hyreshusfastigheter (-3%) men var oförändrat gällande lantbruk och permanent boende (villor, par-, rad- och kedjehus).

I december 2021 hade hushållens bostadslån från monetära finansinstitut en årlig tillväxttakt på 6,9 procent. Tillväxttakten har successivt ökat det senaste året. Motsvarande tillväxttakt för utlåning till icke-finansiella företag var 7,1 procent. Räntorna på bundna bolån har ökat. Den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushåll var 6,8 procent i december och utgjorde 82 procent av utlåningen till hushållen. Konsumtionslånen, som utgjorde 6 procent av hushållens lån, hade en tillväxttakt på 7,0 procent. Bostadslån från nya aktörer på bolåne marknaden, s.k. bostadskreditinstitut, har en betydligt högre tillväxttakt än de från MFI. Under 2021 ökade den årliga tillväxttakten från 41,9 procent till 50 procent mellan januari och april. Tillväxttakten har dock mattats av och i december noterades tillväxttakten till 41,6 procent. Bostadskreditinstitut stod i december för 1,0 procent (40 miljarder kronor) av hushållens bostadslån.

Faktorprisindex för byggnader (FPI), vilket under 2022 byter namn till Byggekostnadsindex (BKI) har haft en trend som tydligt stigande från och med tredje kvartalet 2020. Under denna period har även den allmänna prisnivån, mätt med konsumentprisindex (KPI), ökat markant. Men uppgången för FPI har varit klart snabbare.



Källa: Faktorprisindex för byggnader och konsumentprisindex (SCB)

Boverket bedömer att byggtakten har ökat med cirka 15 procent under 2021 då 66 000

bostäder påbörjas. Byggandet förväntas fortsätta öka under 2022, men marginellt då 66 500 bostäder påbörjas. Enligt Boverkets långsiktiga byggbehovsberäkning behöver cirka 60 000 bostäder tillkomma per år fram till 2030. Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Sammantaget står sektorn för mellan 5 och 35 procent av miljöpåverkan i Sverige från svensk produktion inom de områden som följs upp med Boverkets miljöindikatorer. Det är en ökning jämfört med året innan. Dessutom bidrar sektorn till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter.

Under 2022 och början av 2023 har inflationen stigit markant i såväl Sverige som många andra länder. Rysslands krigsföring i Ukraina, fortsatta svårigheter för Kina kring Covid-19 och förtroendekriser för bankväsendet, har påtagligt påverkat både produktions- och leveranskedjor med ökade kostnader och minskat utbud. Ökade kostnader för energi (olja, el och gas) samt pågående restriktioner mot Ryssland bedöms kunna påverka ekonomin påtagligt även resterande del av 2023 och första halvan av 2024. Riksbanken har höjt styrräntan och även förändrat räntebanan påtagligt för att möta den allt högre inflationen (KPIF 9,4% i feb 2023, KPI 12,0 i feb 2023). Svårigheter att få tag i material, ökade kostnader för transporter, ökade lönekrav samt ökade lånekostnader bedöms påverka fastighetsmarknaden negativt under större delen av 2023. Osäkerhet finns hur länge påverkan sker och om/när en mer normalisering nås, dock bedöms räntenivåerna stabiliseras kring 3-4% på sikt när inflationen åter närmar sig 2%. Fastighetsmarknaden i Sverige bedöms vara klart räntekänslig då den, i europeiskt mått mätt, är klart högt belånat. Fastighetspriserna bedöms därför ha haft en negativ utveckling under senaste månaderna, främst högbelånade objekt samt objekt med större kommande behov av renoveringar. Fastigheter i ytterområden och utanför stadskärnorna bedöms ha haft största värdeförändringarna.

5.2 Strömsund kommun

Strömsunds kommun är en kommun i Jämtlands län i landskapen Jämtland och Ångermanland. Strömsunds kommun är Sveriges 6:e största kommun med en yta om 106 kvadratmil. Kommunen sträcker sig från söder om Hammerdal upp mot norska gränsen mot Gäddede, Jorm och Stora Blåsjön. Centralort i kommunen är Strömsund. Kommunikationer till och från Strömsund sker mestadels med bil, genom Strömsund och kommunen leder Europaväg 45. Inlandsbanan trafikeras under vissa tider av året med ett antal avgångar mestadels turismavgångar. Inom kommunen och till och från kommunen finns dessutom dagliga avgångar med busstrafik.

Strömsund kommun har totalt 11 397 invånare (dec 2022) med en medelålder på 46,9 år (riket är 41,6 år). Antalet invånare har under de senaste åren varit fallande och befolkningsökningen mellan 2019-2022 har varit -1,8% (riket +1,9%).

Centralorten Strömsund har drygt 3 700 invånare och kommunens näst största ort Hammerdal har drygt 1 000 invånare. Strömsunds kommun har i 2022 års rakning för företagsklimat bland Sveriges kommuner, plats 248 vilket är klart sämre än 2019 års plats 179 (av 290 möjliga). Kommunens kostnader per invånare är 74 827 för år 2021 (riket 58 058 kr). Kommunen har sjätte högsta skattesatsen i Sverige med 34,92 (rikets snitt 32,24) för 2023.

Inskrivna arbetslösa i % av den registerbaserade arbetskraften (16 – 64 år) uppgår till ca 6,2 % för år 2022 där motsvarande siffra för riket är 6,7 %. De sektorer som dominerar antalet arbetstillfällen är vård och omsorg, tillverkning samt handel och kommunikation. Största arbetsgivarna inom Strömsundsområdet är Strömsunds kommun, SCF Betongelement AB, Engcon AB m fl verkstadsföretag. Inom Strömsund finns dessutom några tjänsteföretag av olika storlekar. Andel bidragsförsörjda är (2021) i kommunen 16,4% vilket är högre än rikssnittet om 13,9%.

5.3 Objektet

Värderingsobjektet består av en kommersiell fastighet i kyrkbyn Tåsjö, Tåsjö socken, Strömsunds kommun. Fastigheten är belägen på östra sidan av Tåsjön och mellan länsväg Z988 och kyrkan, vilken i sin tur ligger i direkt anslutning till Tåsjön. Omgivande bebyggelse är främst enstaka flerfamiljshus, småhus samt allmänna byggnader. Närmsta större samhälle är Hoting ca 21 km. Avståndet till kommunens huvudort Strömsund är ca 66 km och till Östersunds stad ca 165 km. Det bedöms vara en mycket svag efterfrågan på kommersiella fastigheter i närområdet.

Fastigheten är bebyggd med en kombinerad affärs- och bostadsfastighet där det tidigare har bedrivits livsmedelsbutik i bv samt med en bostadslägenhet på vån 1 tr. På fastigheten finns även äldre drivmedelspumpar under tak. Byggnationen med verksamhet i bv och boende på vån 1 tr är vanligt i småorter utanför tätorterna i länet. Byggnaden är, enligt fastighetsdatautdraget, ursprungligen uppförd 1929 och tillbyggd 1990. Byggnaden har en översiktligt uppmätt uthyrningsbar area om 440 m² varav 80 m² är boarea på vån 1 tr.

Byggnaden har enligt uppgift varit kallställd under två år. Kallställning innebär alltid en risk och osäkerhet finns alltid om den är utförd fackmannamässigt. Felaktig kallställning av byggnader kan leda till omfattande skador på såväl byggnader som fasta inredningen. En potentiell köpare bedöms behöva säkerställa funktionalitet samt risken för skador innan byggnaden tas i bruk och värms upp samt att vatten och el kopplas på. Byggnaden bedöms i stort ha ett påtagligt renoveringsbehov innan den kan tas i bruk.

Ett rimligt direktavkastningskrav bedömes till ca 10,5 – 12,0 %.

6 EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Hyresgäster och omsättning

Eftersom driftsbolaget och fastighetsägaren är samma bolag finns inget marknadsmässigt hyresförhållande till denna anläggning. Någon fastighetshyra har ej redovisats för fastigheten. Någon verksamhet har inte bedrivits i byggnaden senaste två åren.

6.2 Hyresbedömningar

Några hyror finns inte att redovisa då hela fastigheten nyttjas av fastighetsägaren själv i sin verksamhet och något hyresförhållande finns således inte. En bedömning av rimliga marknadsmässiga hyror har därför gjorts utifrån lokalkännedom, tidigare värderingar av liknande objekt, bedömd efterfrågan och utbud samt objektets läge, skick, standard och utformning. Hyresnivåerna för bostäder är styrda av bruksvärde-systemet. Variationen härrör sig i första hand från standarden, skicket, byggnadens ålder, utformningen och lägenheternas storlek men även i mindre utsträckning från läget.

6.3 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyrorna för lokaler avser varmhya inklusive fastighetsskatt. Hyran för bostäder avser varmhya inklusive fastighetsskatt. Fastighetsskatten är inte värdegrundande därmed sker reglering i nettokapitaliseringsmetoden respektive i kassaflödeskalkylen.

| Areatyp | Area [m ²] | Utg. hyra [tkr] | Utg. hyra [kr/m ²] | Markn. hyra [tkr] | Markn. hyra [kr/m ²] | Inkl. värme | Inkl. F-skatt |
|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|---------------|
| Kontor | 18 | 0 | 0 | 12 | 650 | Ja | Ja |
| Butik | 210 | 0 | 0 | 137 | 650 | Ja | Ja |
| Lokal | 132 | 0 | 0 | 73 | 550 | Ja | Ja |
| Lgh | 80 | 0 | 0 | 48 | 600 | Ja | Ja |
| Summa/snitt | 440 | 0 | 0 | 269 | 611 | | |

| Tillägg | Antal | Utg | /st o år | Markn | /st o år ² |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------|
| Carport | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 500 |
| Summa/snitt | 1 | 0 | | 2 | |

6.4 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge, skick och utformning gör att det bedöms vara troligast att det finns endast en hyresgäst för hela fastigheten så har riskbedömningen beaktats vid bedömningen av direktavkastningskravet.

6.5 Drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Driftkostnaderna är redovisade inklusive uppvärmning. För carport bedöms drift- och underhållskostnaderna till ca 20 % av hyresintäkterna.

| Areatyp | Area [m ²] | Fakt. DoU [tkr] | Fakt. DoU [kr/m ²] | Bedömd DoU [tkr] | Bedömd DoU [kr/m ²] |
|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Kontor | 18 | | | 7 | 400 |
| Butik | 210 | | | 84 | 400 |
| Lokal | 132 | | | 33 | 250 |
| Lgh | 80 | | | 32 | 400 |
| Summa/snitt | 440 | | | 156 | 355 |

| Tillägg | Antal | Bedömd [tkr] | kr/st o år |
|---------------------|----------|--------------|------------|
| Carport | 1 | 0 | 300 |
| Summa/snitt: | 1 | 0 | |

Vi har bedömt att fastighetens huvudbyggnad har ett akut underhållsbehov, se byggnadsbeskrivningen i kapitel 3. Kostnaden för att avhjälpa det akuta underhållsbehovet bedöms till ca 750 000 kronor och bedöms belasta fastigheten under det första kalkylåret.

6.6 Fastighetsskatt

| Areatyp / Kalenderår | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Lokaler | | | | | | | | |
| Fastighetsskattesats [%] | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Uppräkning av taxeringsvärde [%] | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 0,0 |
| Bedömd utv taxeringsvärde [tkr] | 226 | 226 | 226 | 240 | 240 | 240 | 254 | 254 |
| Fastighetsskatt [tkr] | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,5 |
| Summa fastighetsskatt [tkr] | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,5 |

Vi har estimerat framtida omtaxeringar (vart tredje år) genom att räkna upp taxeringsvärdet med fastighetens långsiktiga driftnettoförändring

7 ORTSPRISANALYS

Fastigheter likartad denna finns i närområdet i tämligen begränsad omfattning, vilket innebär att försäljning sällan eller aldrig förekommer. I allmänhet är fastigheter med denna typ av verksamhet sammankopplad med annan verksamhet och på det sättet ingående i en fastighet med flera verksamhetsgrenar. Med anledning av detta är det svårt att via ortsprismaterial hitta jämförbara köp. En värdebedömning med ledning av ortsprismaterial låter sig således svårligen göras. Värderingen får därför i sin helhet baseras på fastighetens ekonomiska bärformåga, där fastighetens beräknade driftsnetto får utgöra den bärande grunden för värdebedömningen.

8 VÄRDERING

8.1 Nettokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Med utgångspunkt från ovan genomförd ortsprisanalys och med tanke på fastighetens läge, byggnadernas utformning och skick samt nuvarande kontraktsstruktur bedömer vi att ett rimligt direktavkastningskrav för värderingsobjektet bör ligga kring 10,9%.

| Areatyp | Hyra [tkr] | Bedm. DoUh [tkr] | F.skatt [tkr] | Va- kans [tkr] | D- netto [tkr] | D- netto [kr/m ²] | Netto- kap. [%] | Del- värde [tkr] |
|---------------------|---------------|------------------------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Kontor | 12 | 7 | 0 | 0 | 4 | 245 | 11,0 | 40 |
| Butik | 137 | 84 | 1 | 0 | 51 | 245 | 11,0 | 467 |
| Lokal | 73 | 33 | 1 | 0 | 39 | 295 | 11,0 | 354 |
| Lgh | 48 | 32 | 0 | 0 | 16 | 195 | 10,0 | 156 |
| Summa/snitt: | 269 | 156 | 2 | 0 | 110 | 251 | 10,8 | 1 017 |

| Tillägg | | | | | | |
|---------------------|---|---|--|------------|-------------|--------------|
| Carport | 2 | 0 | | 1 | 12,0 | 10 |
| Summa/snitt: | | | | 112 | 10,9 | 1 027 |

8.2 Areametoden

| Areatyp | Area [m ²] | Delvärde [kr/m ²] | Delvärde [tkr] |
|--------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|
| Kontor | 18 | 1 500 | 27 |
| Butik | 210 | 2 500 | 525 |
| Lokal | 132 | 1 000 | 132 |
| Lgh | 80 | 5 000 | 400 |
| Summa/snitt | 440 | 2 464 | 1 084 |

| Tillägg | Antal | Delvärde [tkr] |
|--------------------|----------|----------------|
| Carport | 1 | 10 |
| Summa/snitt | 1 | 10 |

| Summa | Area [m ²] | Delvärde [kr/m ²] | Delvärde [tkr] |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|
| Uthyrningsbar area | 440 | 2 464 | 1 084 |
| Tillägg | | | 10 |
| Bedömt värde areametoden: | | | 1 094 |

Prisnivåerna för denna fastighetstyp baserar sig till stor del på fastighetens avkastningsförmåga och med stöd av ortsprisanalysen indikeras en värdenivå för fastigheten inom intervallet 2 000 – 3 000 kr/m² BRA i snitt. Detta är baserat på fastighetens läge, skick samt fördelning mellan olika lokaltyper.

8.3 Sammanfattning

Med ledning av ortsprisanalysen, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms således objektet ha en värdenivå enligt nedan. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

| | |
|--|------------|
| Värde areametod [tkr]: | 1 094 |
| Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]: | 1 027 |
| Bedömt värde före justeringar [tkr]: | 1 061 |
| Justering | |
| Renovering: | -750 |
| Värde efter justeringar [tkr]: | 311 |
| Avrundning [tkr]: | -11 |
| Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]: | 300 |

8.4 Kassaflödesmetoden

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

I kassaflödeskalkylen i (se bilaga) visas in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m.m.) som bedöms infalla under vald kalkylperiod. Kalkylen utgör en illustration av potentiell framtida utveckling över dagens ekonomiska situation med korrigering för intäkts/kostnadsförändringar. I avkastningskalkylen används de marknadsantagande som diskuterades under marknadsanalysen samt nedanstående kalkylförutsättningar.

Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, februari 2024 - januari 2029.

Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0% under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Inflationssiffrorna för innevarande år och nästkommande bedöms dock högre.

Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 10,9% använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut.

Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten 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 beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 13,1%.

Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Nedan presenteras ett diagram över de årliga driftnetton som genereras genom de antaganden som vi gjort för det aktuella objektet.



Den fullständiga kassaflödeskalkylen redovisas i bilaga 2. Nedan redovisas resultatet av den avkastningsbaserade marknadsvärdesbedömningen.

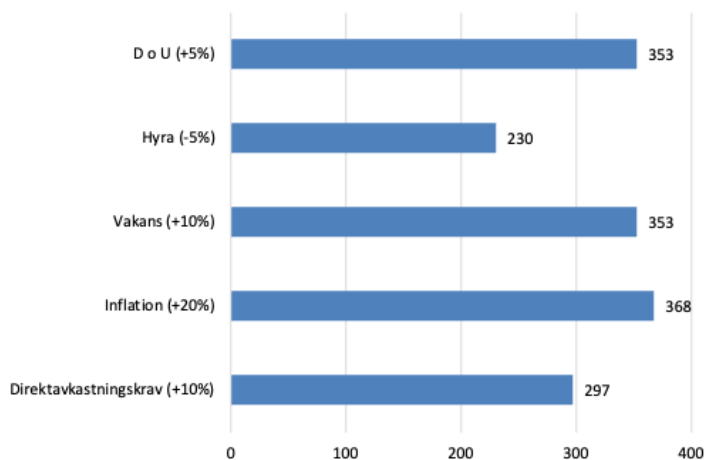
| Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning | [tkr] |
|--|------------|
| + Nuvärde av driftnetton | -258 |
| + Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut | 610 |
| = Bedömt värde avkastningsmetoden | 353 |

Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

| Parameter | Test | +/- | Testparameter | Alt värde | Diff tkr | Diff % |
|-----------------------|------------------|-----|-----------------------|-----------|----------|--------|
| Direktavkastningskrav | +10% | | 11,99 % | 297 | 55 | -18,7% |
| Inflation | +20% | | 2,40 % | 368 | -15 | 4,1% |
| Vakans | +10% | | 0,00 % | 353 | 0 | 0,0% |
| Hyra | -5% | | 580 kr/m ² | 230 | 122 | -53,1% |
| D o U | +5% | | 373 kr/m ² | 353 | 0 | 0,0% |
| | Max | | | 368 | 122 | 4,1% |
| | Min | | | 230 | -15 | -53,1% |
| | Intervall | | | 137 | | 57,2% |

Känslighetsanalys alt. värden (tkr)



9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms marknadsvärdet för fastigheten Strömsund Tåsjö 1:112 till:

| |
|--|
| Bedömt marknadsvärde per januari 2024 |
| 300 000 KRONOR |
| TREHUNDRATUSEN KRONOR |
| Bedömt värdeintervall |
| 270 tkr - 330 tkr |

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

Nyckeltal:

| | |
|--|-------|
| Kr/m ² uthyrbar area: | 682 |
| K/T: | 1,3 |
| Direktavkastning 2024 (totalt kapital) | |
| Mot bedömt driftnetto: | 37,2% |
| Bruttokapitaliseringsfaktor 2024 | |
| Mot marknadsmässig hyra: | 1,1 |

Östersund 2024-01-24



Mikael Martinsson

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare / Byggingenjör SBR

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

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 fastighets-ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

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 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.

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 okulärbesiktningen 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 förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.


BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 | ÅR 6 |
|---|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Till och med: | jan.-25 | jan.-26 | jan.-27 | jan.-28 | jan.-29 | jan.-30 |
| Inflation | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Drift- och underhållsutveckling [%] | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Hysesutveckling [%] | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Vakans- o hyresförlustgrad [%] | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| + Kontrakterad hyra [tkr] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + Marknadshyra [tkr] | 269 | 274 | 280 | 285 | 291 | 297 |
| Tillägg | | | | | | |
| + Carport [tkr] | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| - Vakans- och hyresförlust [tkr] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| = Utgående hyra | 270 | 276 | 281 | 287 | 293 | 298 |
| | | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| - Drift och underhåll [tkr] | 156 | 159 | 163 | 166 | 169 | 172 |
| Tillägg (DoU-kostnad) | | | | | | |
| - Carport [tkr] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr] | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| - Akut underhåll [tkr] | 750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| = Operativa kostnader | 909 | 162 | 165 | 168 | 172 | 175 |
| | | -461,3% | 1,9% | 2,0% | 1,9% | 1,9% |
| =Driftnetto [tkr] | -638 | 114 | 116 | 118 | 121 | 123 |
| (Driftnetto [kr/m ²]) | -1 451 | 259 | 264 | 269 | 275 | 280 |
| <i>Driftnettoutveckling:</i> | | 661,0% | 2,0% | 1,9% | 2,0% | 2,0% |

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 | ÅR 6 |
|---|-------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Till och med: | jan.-25 | jan.-26 | jan.-27 | jan.-28 | jan.-29 | jan.-30 |
| Kalkylränta | | | | | | |
| - Nominellt [%] | 13,1 | 13,1 | 13,1 | 13,1 | 13,1 | 13,1 |
| - Realt [%] | 10,9 | 10,9 | 10,9 | 10,9 | 10,9 | 10,9 |
| Nettokapitalisering för restv.ber. [%] | | | | | 10,9 | |
| Driftnetto [tkr] | -638 | 114 | 116 | 118 | 121 | 123 |
| Nuvärde driftnetton | -258 | -292 | 392 | 315 | 225 | 121 |
| Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] | | | | | | 1 131 |
| Nuvärde restvärde (sista året) | 610 | 690 | 781 | 884 | 999 | 1 131 |
| Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning | | | | | | [tkr] |
| + Nuvärde av driftnetton | | | | | | -258 |
| + Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut | | | | | | 610 |
| = Bedömt värde avkastningsmetoden | | | | | | 353 |

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Strömsund Tåsjö 1:112



038 Allmän+Taxering 2024-01-22

Fastighet

| | | |
|---|--|--|
| Beteckning Strömsund Tåsjö 1:112 | UUID: 909a6a84-07bc-90ec-e040-ed8f66444c3f | |
| Nyckel: 230085794 | Län- och kommunkod 2313 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-10-27 |
| Distrikt Tåsjö Socken: Tåsjö | Distriktskod 321049 | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-01-22 |

Adress

Adress
Kyrktåsjö Köpmangatan 11
833 59 Hoting

Läge, karta

| | | |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Område 1 | N (SWEREF 99 TM) 7122131.8 | E (SWEREF 99 TM) 543817.7 |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|

Areal

| | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 1 180 kvm | 1 180 kvm | |

Lagfart

| | | | |
|---|--------------|------------------------|------------|
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|  | 1/1 | 1997-01-29 | 97/1651 |

Köp (även transportköp): 1996-07-15
Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.

Metria FastighetSök - Strömsund Tåsjo 1:112

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2023-10-24 297 664,25 sek jämte ränta och kostnader
01-537557-23

Inskrivningsdag

2023-10-26

Akt

D-2023-00339730:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 90/2428
Avser inteckning 90/2429
Avser inteckning 90/2430
Avser inteckning 90/2431

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.273.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|-------------|-----------------|---------|
| 1 | 772.900 SEK | 1990-04-25 | 90/2428 |
| 2 | 217.100 SEK | 1990-04-25 | 90/2429 |
| 3 | 105.000 SEK | 1990-04-25 | 90/2430 |
| 4 | 178.000 SEK | 1990-04-25 | 90/2431 |

Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar | Inskrivningsdag | Akt |
|----|----------------------|-----------------|---------|
| 5 | Nyttjanderätt område | 1997-05-13 | 97/7006 |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Kyrktåsjo samhälle tåsjo 1:112

Datum

1989-04-13
Genomf. start:
1989-05-11
Genomf. slut:
1994-12-31

Akt

2313-P89/31

Metria FastighetSök - Strömsund Tåsjö 1:112

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

368247-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------|----------------|------------------------|-----------------|
| 2022 | 226.000 SEK | 161.000 SEK | 65.000 SEK |

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyyp

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 017962485.

Taxeringsvärde 65.000 SEK Riktvärdeområde 2313400

Bygg rätt ovan mark 467 kvm Riktvärde bygg rätt 140 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 017961485.

Taxeringsvärde 161.000 SEK Lokalyta 374 kvm

Årtal för hyresnivå 1929 Hyra 126.000 SEK/år Under byggnad Nej

Nybyggnadsår 1929 Tillbyggnadsår 1990 Värdeår 1985

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|------------|
| Avstyckning Sammanläggning | 1942-04-17 | 23-TÅS-760 |

Ursprung

Strömsund Tåsjö 1:41, 1:65

Tidigare Beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---------------------|----------------------|------------|
| Z-Tåsjö Tåsjö 1:112 | 1992-06-03 | 2380-92/20 |

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Metria FastighetSök - Strömsund Tåsjö 1:112

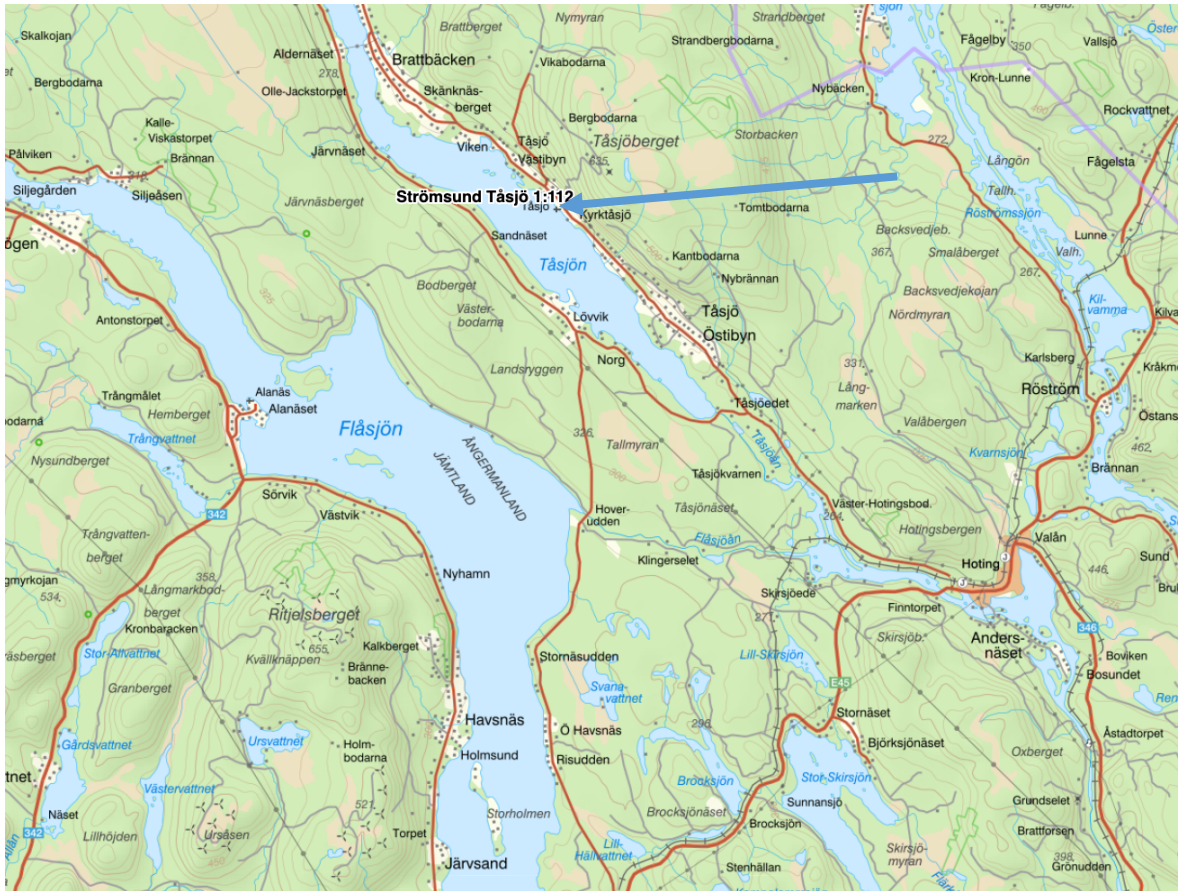
Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet

BILAGA V FOTOGRAFIER



Översiktsbild



Översiktsbild



Översiktsbild



Översiktsbild



Översiktsbild



Äldre drivmedelpumpar under tak