

Värdeutlåtande

Kommun Sala
Objekt Bokaren 10
Värdetidpunkt 2025-11-04



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Gulmålad och gråmålad träpanel med röda och gråa detaljer samt asfalterad innergård.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Vämbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon
Hemsida
E-post

026-10 29 04
www.properate.se
norra@properate.se

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare	1
1.2	Syfte och ändamål	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Särskilda förutsättningar	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	Värderingsobjekt	2
2.2	Allmän beskrivning	2
2.3	Ekonomiska förhållanden	2
2.4	Marknadsvärde	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	Sakuppgifter	4
3.2	Besiktning	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	Energideklaration	5
4.2	Miljöcertifiering	5
4.3	Miljöbelastningar	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	Planförhållanden	6
5.2	Tomt	6
5.3	Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4	Försäkring	6
5.5	Byggnadsbeskrivning	6
5.6	Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.7	Underhållsbehov och investeringar	8
5.8	Servitut, inskrivningar	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	Begreppet marknadsvärde	9
6.2	Värderingsmetod	9
6.3	Värderingsstandard	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Kontraktssammanställning	11
7.2	Areor och hyror	12
7.3	Vakanser och hyresförluster	12
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5	Taxeringsvärde	13
7.6	Fastighetsskatt	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	15
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	Ortsprisanalys	18
9.2	Areametod	18
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	Förutsättningar och antaganden	20
10.2	Driftnetto prognos	20

10.3	<i>Kalkylränta</i>	20
10.4	<i>Avkastningsbaserat marknadsvärde</i>	21
11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	22
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	22
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

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

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-04.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från hyresgäster och fastighetsägaren.

Faktiska och bedömda hyror för externa hyresgäster förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Byggnaderna är fullt uthyrda, enligt hyresgäst.

Faktiska hyror för 2st. lgh 3 rok á 75 kvm har verifierats genom kopia på hyreskontrakt, erhållna av hyresgäster. Därtill har faktiska hyror för 1 rok och 3 rok 93 kvm erhållits genom fastighetsägarens hemsida/annons. Hyresnivån för 2st lgh 3 rok (90 och 86 kvm) har bedömts enligt marknadsmässiga nivåer i kalkylen.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Bokaren 10
<i>Adress</i>	Trädgårdsgatan 3 A, 3 B, 5
<i>Kommun</i>	Sala
<i>Område</i>	Stora torget
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1675-25-19
<i>Nybyggnadsår</i>	1929
<i>Värdeår</i>	1982
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i centrala Sala. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus. 3st. byggnader uppförda 1929 i 2 plan. Torpargrund. Fasad av puts och yttertak av takpannor. Fönster, 2-3 glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 479 kvm fördelat på 7st. lägenheter och tvättstuga. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 592 kvm. Asfalterad innergård med förrådsbyggnad och cykelförvaring.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter bedöms uppgå till 665 Tkr/år, motsvarande 1 389 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 275 Tkr/år, motsvarande ca 575 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 14 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 0 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 5,5%.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
6 900 000 KRONOR
Sexmiljonerniohundratusen kronor

Bedömt värdeintervall
6 555 tkr - 7 245 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	14 405
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,53
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	4,9%
Mot bedömt driftnetto:	5,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	10,37

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2025-10-30. Vid besiktningen deltog hyresgäst, utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Okulärbesiktning utfördes invändigt i 2 av 7 lägenheter. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd: 2021-11-18, giltigt tom 2031-11-18, Energiklass F. Källa: Boverket

4.2 Miljöcertifiering

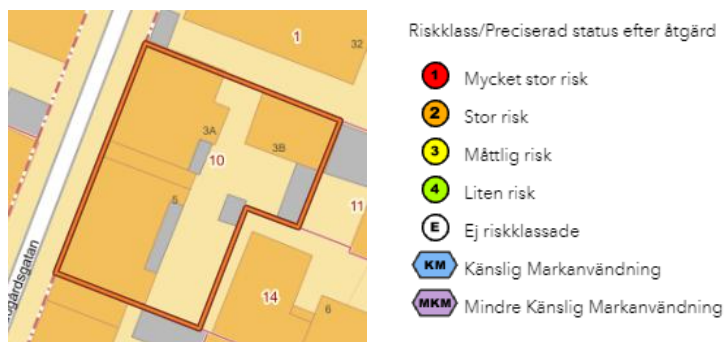
I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

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

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria



5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Detaljplan: Tränaren och löparen mfl 1998-05-26

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Ange om nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 592 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

3st. byggnader i 2 plan

Byggnadsår	1929
Grundläggningsförfarande	Torpargrund
Grundmur	Sten och betong
Bärande stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel

Fönster	2-glas & 3-glas
Dörrar	Trä
Yttertak	Lertegel
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta, Parkett , Laminat
Invändiga takbeklädnader	Målat, Målad skiva
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet
Köksstandard	Normal standard/skick
Uppvärmning	Via Fjärrvärme. Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	WC, Dusch, tvättställ. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Våtrumstapet
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns i Trädgårdsgatan 3B
Ventilation	Mekanisk till och frånluft. Funktion ej verifierad.
Anslutning	Allmänna nät
Övriga byggnader	Förråd och cykelförråd. Trästomme under plåttak.

5.6 Areor, beskrivning och alternativ användning

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

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 68,4 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

2 st.1 rok	(30 kvm x 2)	60 kvm
5 st.3 rok	(75 kvm x 2, 93 kvm, 86 kvm, 90 kvm)	419 kvm

Summa uthyrningsbar BOA: 479 kvm

5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

5.8 Servitut, inskrivningar

Inga inskrivna servitut hittades.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 14 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 7 550 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

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 kunligt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

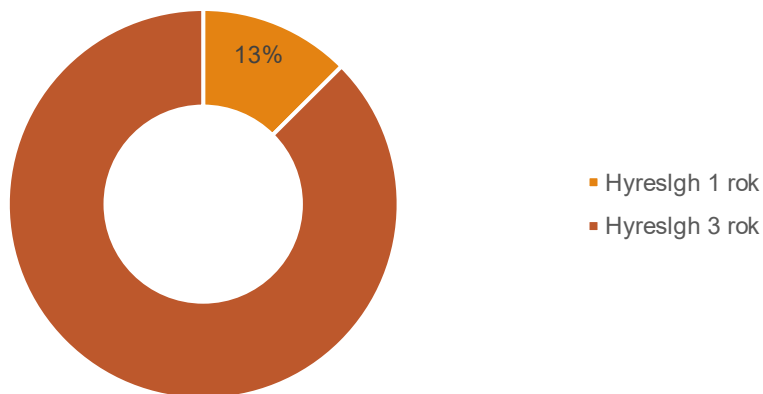
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Hyreslgh 3 rok	75	1433	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 3 rok	75	1433	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 1 rok	30	1973	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 1 rok	30	1973	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 3 rok	93	1206	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 3 rok	86	1250 (Bedömd)	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 3 rok	90	1250 (Bedömd)	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Hyreslgh 1 rok	60	118	1972	118	1973
Hyreslgh 3 rok	419	327	781	547	1306
Summa/snitt	479	445	930	665	1 389

7.3 Vakanser och hyresförluster

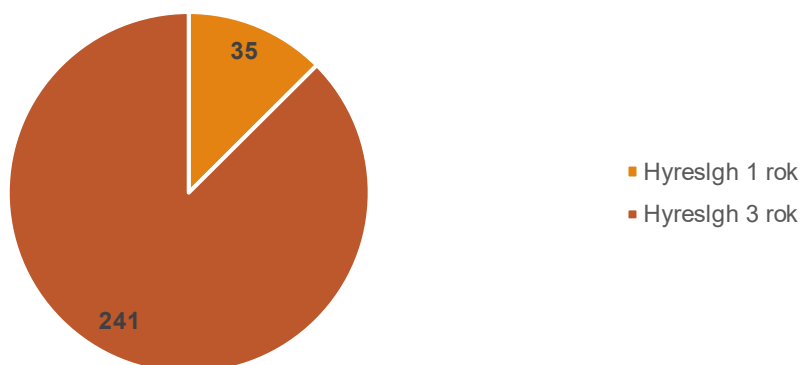
Med tanke på aktuella hyresnivåer bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som något över normalt. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 275 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Hyreslgh 1 rok	60	0	0	35	575	365	210
Hyreslgh 3 rok	419	0	0	241	575	365	210
Summa/snitt	479	0	0	275	575		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1982

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	3589	0	0	3589
Mark	930	0	0	930
Taxeringsvärde	4519	0	0	4519

Hyreshusenhet, bostäder

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Bostäder</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	4519	4564	4610	4656	4702
Fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14
Summa fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunkturer består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

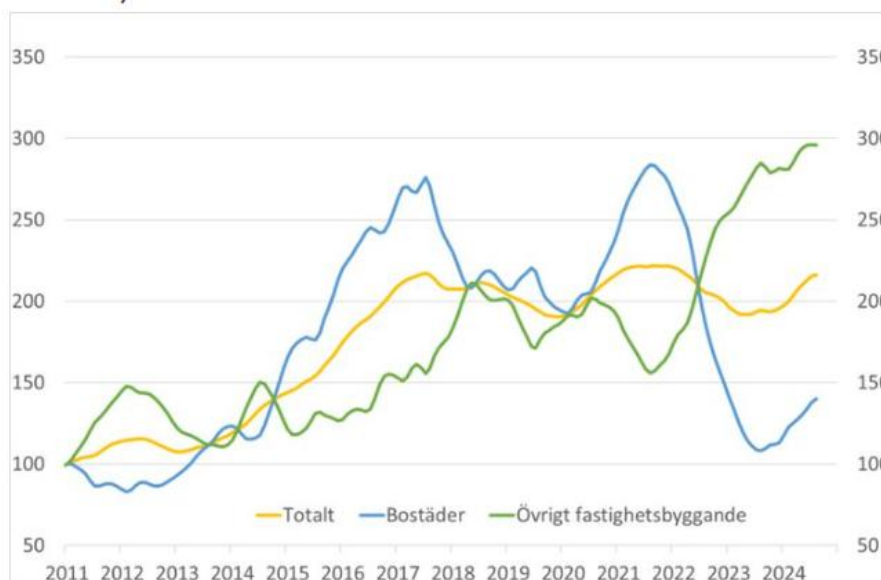
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

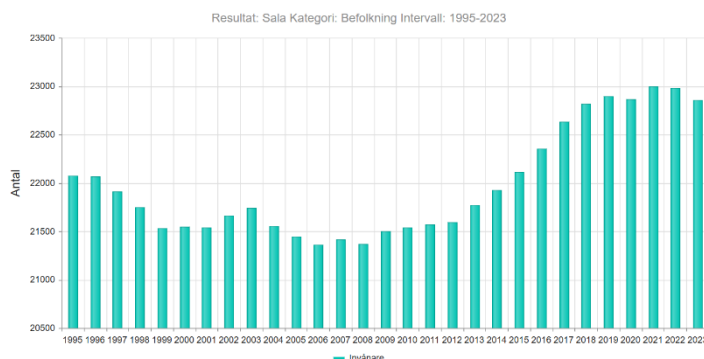


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Sala kommun ligger i Västmanlands län, i den östra delen av Bergslagen. Kommunen är känd för sin gruvhistoria, där Sala silvergruva varit en av Sveriges mest betydelsefulla silvergruvor. Landskapet består av en blandning av skog, åkermark och sjöar, och genom kommunen rinner Sagån och Svartån. Centralorten Sala är den största tätorten och har en befolkning på cirka 13 000 invånare. Andra samhällen i kommunen inkluderar Ransta, Västerfärnebo, Möklinta och Saladamm. Totalt har kommunen en befolkning på cirka 22 800 personer (2023, MSCI). Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Sala har goda transportförbindelser och ligger vid riksväg 56 och riksväg 72, vilket ger snabba vägförbindelser till Västerås (ca 35 minuter), Uppsala (ca 50 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter).

Sala järnvägsstation är en viktig knutpunkt i Mälardalen och erbjuder direkttåg till Stockholm, Västerås, Uppsala och Avesta/Krylbo. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 50 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 100 km).

Näringsliv:

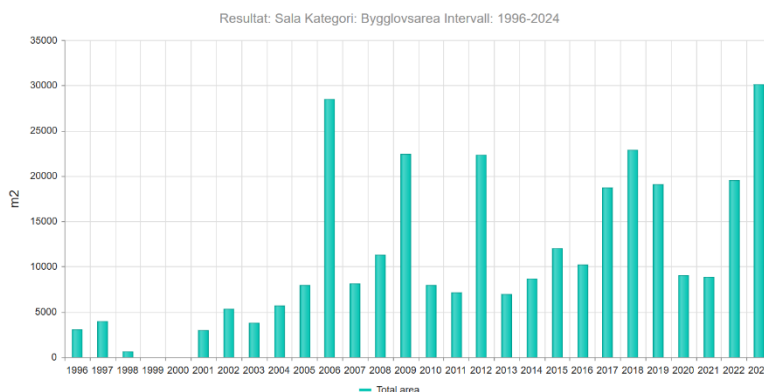
Sala har en varierad näringslivsstruktur, där jordbruk, skogsbruk, industri och handel är viktiga sektorer. Kommunen har många små och medelstora företag. Det finns ungefär 1500 registrerade företag i kommunen.

De största arbetsgivarna i kommunen är Metso Sweden AB och kommunen själv.

Besöksnäringen är också en viktig del av ekonomin, där Sala silvergruva är en av kommunens största turistattraktioner. Andra besöksmål inkluderar Möklinta bygdegård, Sättra Brunn och Sala stadspark.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 8000 m² (2014) och 30 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus i Sala kommun, centralt läge, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1988 bedöms i genomsnitt ligga i intervallet 1140 till 1255 kr per kvm, medel på 1200 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Små och renoverade lägenheter bedöms kunna erhålla högre hyror.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 4,4 till 5,4 % och medel på 4,9 % med en långsiktig vakansnivå mellan 1-2 %.

9 ORTSPRISMETOD

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

9.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Sala och Heby Kommun under perioden 2020-11-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 11 098 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,45.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Area (m ²)	Areal (m ²)	Värdeår	SEK/m ²	K/T	Typkod
2024-04-30	ZION 8	Heby	312	992	1942	9 336	1,11	320
2024-04-29	MORGONGÅVA 15:8	Heby	767	3 690	1984	15 156	1,71	320
2023-05-30	NORA PRÄSTGÅRD 2:30 (+)	Heby	835	3 551	1948	6 257	1,96	320
2022-12-27	HUDDUNGEBY 1:13	Heby	243	2 655	1990	15 226	2,91	320
2022-05-20	KALKEN 3	Sala	498	1 028	1940	10 040	2,72	320
2022-04-29	STADSTJÄNAREN 27	Sala	271	1 002	1936	16 789	3,88	320
2022-01-31	DISPONENTEN 1	Sala	490	2 627	1986	7 873	1,46	320
2021-11-30	SÖRSALBO 4:39	Sala	296	1 306	1952	7 770	3,16	320
2021-06-01	HOV 4:66	Heby	280	2 404	1935	15 000	4,40	320
2021-06-01	ANRIKAREN 7 (+)	Sala	576	2 191	1935	8 850	1,97	320
2020-12-18	BIKUPAN 5	Heby	276	1 200	1930	9 782	1,62	320
Medel						11 098	2,45	

9.2 Areametod

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

Areotyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Hyseslgh 1 rok	60	15 000	900
Hyseslgh 3 rok	419	13 000	5 447
Summa/snitt	479	13 251	6 347
Areametoden		6 347	

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

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

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap.	Delvärd
	[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[tkr]	[tkr]	[kr/m ²]	[%]	[tkr]
Hyreslgh 1 rok	118	1973	35	2	81	1358	5,0	1 629
Hyreslgh 3 rok	547	1306	241	11	295	704	5,0	5 901
Summa/snitt	665	1 389	275	14	377	786	5,0	7 530
Nettokapitaliseringsmetoder								7 530

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 5,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 14 486 kr/kvm BOA och 1,54 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	6 347
Nettokapitaliseringsmetod	7 530
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 939

10 AVKASTNINGSMETOD

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

10.1 Förutsättningar och antaganden

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

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,5	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	665	682	696	710	724
Vakans- och hyresförlust	33	34	35	35	36
Drift och underhåll	282	281	287	292	298
Fastighetsskatt	14	14	14	14	14
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tilllägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	336	354	361	368	376

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 7,5 %, år 5 till 7,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 5,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn [%]					5,0
Driftnetto [tkr]	336	354	361	368	376

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	1 459
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	5 439
Avkastningsbaserat marknadsvärde	6 899

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

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

11.2 Sammanfattande värdebedömning

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

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	6 347
Nettokapitaliseringsmetod	7 530
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 939
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträtsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	6 939
Bedömt värde avkastningsmetoden	6 899

Värderingsobjektets geografiska läge och standard avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

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

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 6 900 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 6 555 000 Kr och 7 245 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per november 2025
6 900 000 KRONOR
Sexmiljonerniohundrausenkronor

Bedömt värdeintervall
6 555 tkr - 7 245 tkr

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

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	14 405
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,53
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	4,9%
Mot bedömt driftnetto:	5,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	10,37

Gävle 2025-11-10

VärderingsInstituten Norra AB



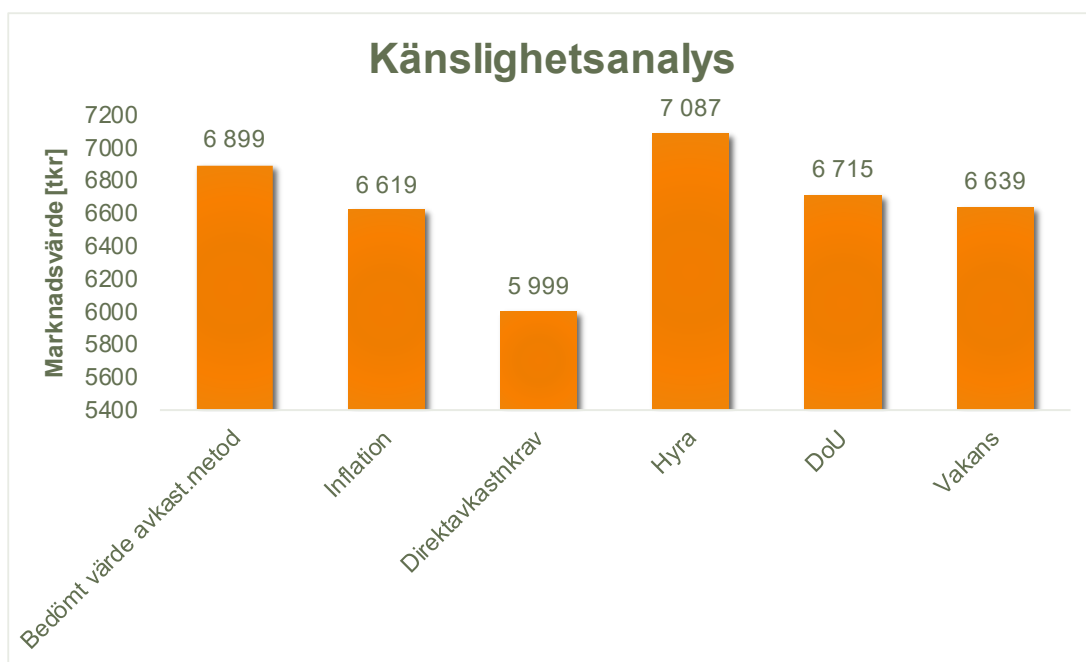
Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -900 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -2,7%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -260 Tkr vilket motsvarar -3,8%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	6 619	-280	-4,1%
Direktavkastningskrav [%]	1	5 999	-900	-13,0%
Hyra [kr/m ²]	20	7 087	188	2,7%
DoU [kr/m ²]	20	6 715	-184	-2,7%
Vakans [%]	2	6 639	-260	-3,8%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER



Foto, Trädgårdsgatan 5



Foto, Trädgårdsgatan 3A



Foto, Trädgårdsgatan 3B, cykelförråd och asfalterad innergård



Foto, Trädgårdsgatan 3A från vägen.



Foto, förråd

Beteckningar

Beteckning Sala Bokaren 10	UUID 909a6a75-f601-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190052978	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-10-02
Län- och kommunkod 1981	Distrikt Sala	Distriktskod 214063	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-03

Adress

Adress

Trädgårdsgatan 3 A, 3 B, 5
733 31 Sala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-30, 2 370 973 sek, beslutsnummer 12253859727	2025-07-02	D-2025-00235178:1

Anmärkningar

- Avser inteckning D-2017-00098024:1B
- Avser inteckning D-2019-00541472:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 7 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	547 000 SEK	1985-08-21	85/7574
2	468 000 SEK	1989-10-24	89/15405
3	690 000 SEK	1989-10-24	89/15407A
Anmärkningar Utbyte 94/4736			
4	468 000 SEK	1989-10-24	89/15407B
Anmärkningar Utbyte 94/4736			
5	615 000 SEK	1989-10-24	89/15409
6	412 000 SEK	1989-10-24	89/15411
7	100 000 SEK	2010-04-13	10/9078
8	150 000 SEK	2013-05-02	13/4963
9	530 000 SEK	2017-03-06	D-2017-00098024:1A
Anmärkningar Utbyte D-2020-00402794:1			
10	570 000 SEK	2017-03-06	D-2017-00098024:1B
Anmärkningar Utbyte D-2020-00402794:1			
11	1 000 000 SEK	2019-12-11	D-2019-00541472:1
12	500 000 SEK	2019-12-11	D-2019-00541472:2
13	500 000 SEK	2019-12-11	D-2019-00541472:3
14	1 000 000 SEK	2021-03-26	D-2021-00125504:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Mora

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Tränaren och löparen mfl

Datum

1998-04-23
Genomf. start: 1998-05-27
Genomf. slut: 2011-12-31
Laga kraft: 1998-05-26

Akt

1981-P42

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning

Fornlämning

Akt

L2003:9180

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 356126-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 4 519 000 SEK	därav byggnadsvärde 3 589 000 SEK	därav markvärde 930 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 11683403 (2025)

Taxeringsvärde 930 000 SEK	Riktvärdeområde 1981020	Byggrätt ovan mark 620 kvm	Riktvärde byggrätt 1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 11682403 (2025)

Taxeringsvärde 3 589 000 SEK	Riktvärdeområde 1981020	Bostadsyta 479 kvm	Hyra 565 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 1989	Värdeår 1982
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1978-12-15	19-SAS-588
Fastighetsbestämning	1979-11-16	19-SAS-628
Fastighetsreglering	1985-08-09	19-SAS-823
Annan åtgärd inställd förrättning 1990	1998-10-02	1981-732:40

Ursprung

Sala Bokaren 2-3

Avskild mark

Sala Bokaren 11

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6643620.0	E (SWEREF99 TM) 590125.8
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	592 m ²	592 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
U-Sala Bokaren:10		1988-10-19	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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