



Värdeutlåtande

Kommun **Härjedalen**

Objekt **Svarvaren 6**

Värdetidpunkt **2026-03-16**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Blå plåtfasad med vita detaljer samt grusad infart.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 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	11
7.3 Vakanser och hyresförluster	11
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	16
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 Driftnettoprognos	20
10.3 Kalkylränta	20
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	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 rapports 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 2026-03-16.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Svarvaren 6
<i>Adress</i>	Södra Hantverksgatan 5, 842 31 Sveg
<i>Kommun</i>	Härjedalen
<i>Område</i>	Sveg
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-3007-25-23
<i>Nybyggnadsår</i>	2004 (enligt ägaren)
<i>Värdeår</i>	2004 (enligt taxeringen)
<i>Användning</i>	Industrienhet, annan övrig byggnad (Typkod 433)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Sveg. Omgivande bebyggelse utgörs av industriområde med blandade verksamheter. Värderingsobjektet är bebyggt med en industribyggnad uppförd i 1 plan från 2004. Betongplatta på mark, plåtfasad, 3-glasfönster och plåttyttertak. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 360 kvm därtill finns det ett skärmtak. Lagerdelen har normal alternativanvändningsförmåga där takhöjd och innerväggarnas konstruktion möjliggör flertal verksamhetstyper. Uppvärmning med vedpanna/elpatron. Tomtarealen uppgår till 4 537 kvm vars obebyggda delar utgörs av grusade kör, parkerings och uppställningsytor.

2.3 Ekonomiska förhållanden

En marknadsmässig hyra bedöms uppgå till 144 Tkr/år, motsvarande 450 kr/kvm LOA. Hyran avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 32 Tkr/år, motsvarande ca 90 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 2 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 10,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 11,5% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
950 000 KRONOR
Niohundrafemtiotusenkroor

Bedömt värdeintervall
900 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	2 639
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,24
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	10,2%
Mot bedömt driftnetto:	11,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,60

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 2026-03-16 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

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).

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

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv björnen sågen stg 221d mm	1976-08-31	23-SVS-270

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Detaljplan Etanolfabrik mm, sveg 6:5 m fl	2009-02-11 Genomf. start: 2009-03-19 Genomf. slut: 2019-03-18 Laga kraft: 2009-03-18	2361-P09/7
--	---	------------

Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov och planer rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 4 537 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Försäkring finns ej, enligt uppgift från fastighetsägaren.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2004 enligt fastighetsägaren
Grundläggningsförfarande	Betongplatta
Bärande stomme	Limträ, stål
Fasader	Plåt
Fönster	3-glas ISO

Dörrar	Trä
Yttertak	Plåt. Enligt ägaren blir det ibland kondens i/på innertaket. Vidare undersökning rekommenderas.
Portar	1 st port i yttervägg
Invändiga golvbeläggningar	Betong, plastmatta
Invändiga takbeklädnader	Plåt samt ej färdigställd del med isolering och plast
Invändiga väggbeklädnader	Plåt , Målade skivor samt ej färdigställd del med isolering och plast
Köksstandard	Pentry i personalrum
Uppvärmning	Via Vedpanna och elpatron, Vattenburen i platta
Hygienutrymmen	WC i personalrum Golv: Plastmatta Vagg: Plastmatta. Mattan har släppt på några ställen
Ventilation	Självdreg samt fläktar i torkrum
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Skärmtak över betongplatta

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollerats 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.

Industrilokal, lager mm	360 kvm
<u>Summa uthyrningsbar LOA:</u>	<u>360 kvm</u>

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms huvudsakligen vara i normalt skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll kalkyleras ej.

5.8 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 650 000 kr.

Någon särskild pantbrevsutredning 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 kunigt, 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, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat 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).

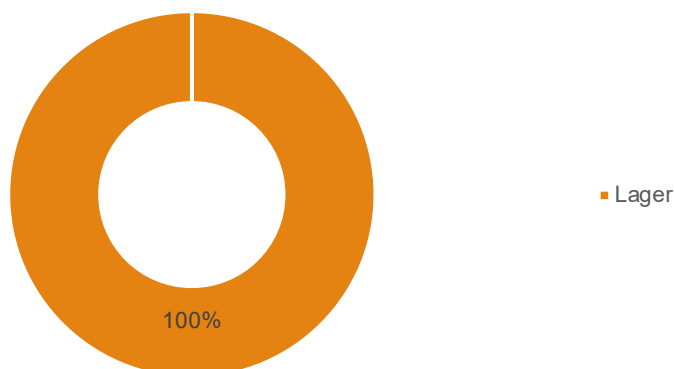
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på hyresgäst och areatyp. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant		Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
				t.o.m [mm-åå]					
Egenanvändare	Lager	360	0	-		-	-	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lager	360	0	0	144	400
Summa/snitt	360	0	0	144	400

7.3 Vakanser och hyresförluster

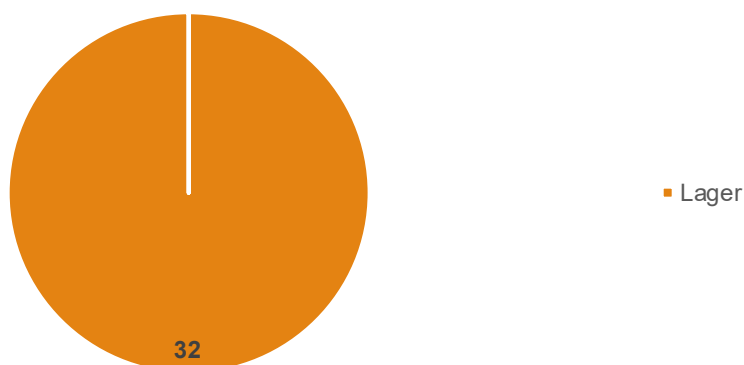
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala. Vakansen bedöms långsiktigt till 10,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 32 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

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)
Lager	360	0	0	32	90	30	60
Summa/snitt	360	0	0	32	90		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	433
Värdeår	2004

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	153	153
Mark	0	0	272	272
Taxeringsvärde	0	0	425	425

Industrienhet, annan övrig byggnad

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Industri</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	425	429	434	438	442
Fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	2
Summa fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	2

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 lågkonjunktureren 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.

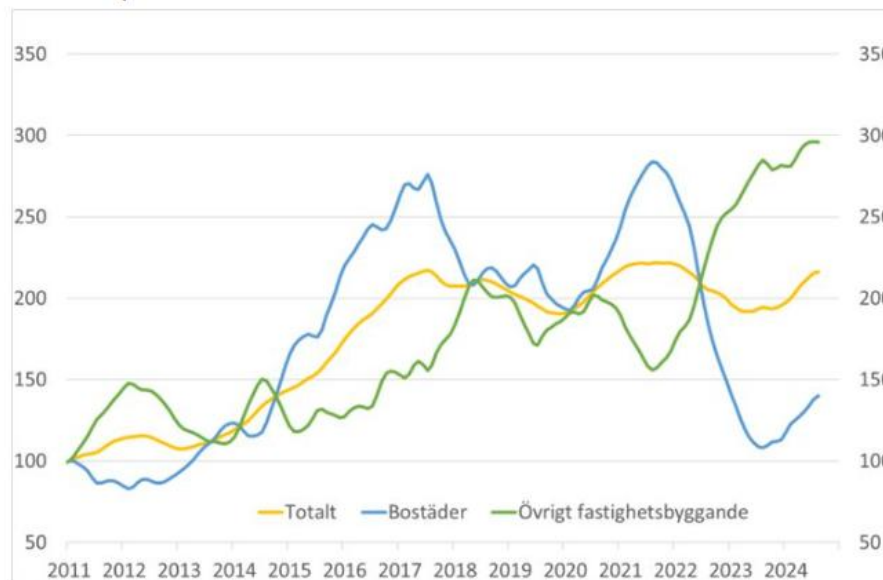
Fastighetsmarknaden

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)

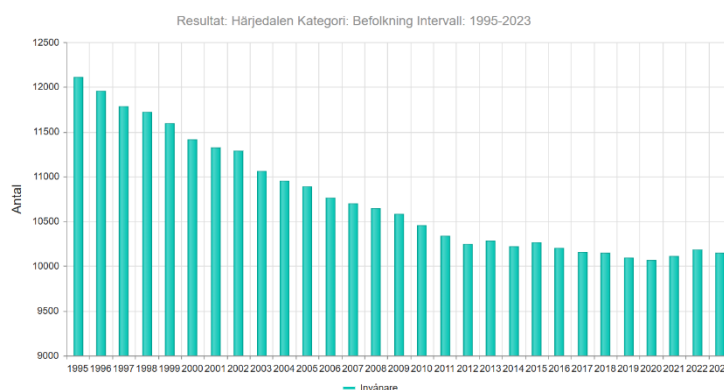


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Härjedalens kommun ligger i den sydvästra delen av Jämtlands län, och gränsar till både Norge och Dalarna. Kommunen består av vidsträckta fjäll- och skogsområden, där Sveg är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 10 145 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i mindre tätorter och byar. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

Härjedalens kommun har en yta på cirka 11 860 km², vilket gör den till en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Sverige och Norge genom riksväg 84 och riksväg 45, som passerar genom kommunen och kopplar Härjedalen till omkringliggande områden. Härjedalens kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Sveg har en flygplats, Sveg-Härjedalen Airport, som erbjuder flygförbindelser till Stockholm. För flygresor används även Åre Östersund Airport, belägen cirka 2,5 timmar med bil från Sveg. De största närliggande städerna är Östersund, Mora och Ljusdal, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Härjedalens kommun har en diversifierad näringslivsstruktur med starka sektorer inom turism, skogsbruk, energi och offentlig verksamhet. Kommunen har över 1 000 registrerade företag. Härjedalens kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare.

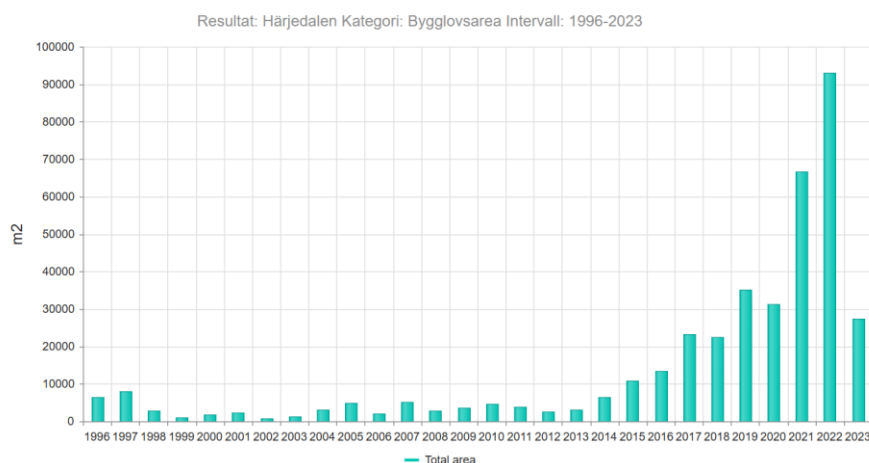
De största arbetsgivarna är Härjedalens kommun och Region Jämtland Härjedalen. Turismen och besöksnäringen spelar en central roll i kommunens näringsliv, med kända turistmål som fjällområdena i Funäsfjällen och Vemdalen mfl. Skogsbruk och energi är

också viktiga sektorer, med skogsindustrin och vattenkraftsproduktion som betydande delar av ekonomin.

Härjedalens kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Härjedalens marknad och olika skid- och friluftsanslagningar, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som skidåkning, vandring, fiske och jakt i de omfattande fjäll- och skogsområdena, är också viktiga delar av turismen i Härjedalens kommun.

Byggnader i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med under 1000 m² (år 2014) till över 90 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industrifastigheter i Härjedalens kommun, bedöms avtalande. Med en avvaktande marknad har antalet försäljningar varit tämligen få under en period. Under 2025 har dock några transaktioner genomförts.

Hyran för industrilokaler/lokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms huvudsakligen ligga i intervallet 300 till 600 kr per kvm, och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 8,0 – 13,0% med en långsiktig vakansnivå mellan 5-15%.

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 Härjedalens Kommun under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar industrifastigheter med typkod 42x-43x. Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 2 824 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,45.

Datum	Fastighetsbeteckning	Distrikt	Köpe skilling (kSEK)	Area (m ²)	Area lokaler (m ²)	Area industri (m ²)	Köpesk/ area (SEK/m ²)	Areal (m ²)	Typ kod	K/T	Värde år
2025-12-17	LILLHÄRDALS KYRKBY 39:16	Lillhärdal	900	1 265	165	1 100	711	9 194	422	0,86	1978
2025-10-15	MÅLAREN 3	Sveg	1 000	395		395	2 531	2 030	431	3,34	1937
2025-05-30	GLISSJÖBERG 20:3 (+)	Sveg	750	442	45	397	1 696	13 147	422	1,56	1986
2025-05-30	YTTERHOGDALS-ÖSTANSJÖ 4:17	Ytterhogdal	840	595		595	1 411	3 040	430	3,31	1964
2025-01-02	ÖRNEN 7	Sveg	1 600	412	130	282	3 883	3 735	432	1,88	2015
2024-10-09	HEDE KYRKBY 57:11	Hede	675	192		192	3 515	3 381	432	2,81	1989
2024-09-01	VEMDALENS KYRKBY 32:71	Vemdalen	7 000	890		890	7 865	7 978	433	5,19	2022
2023-06-15	BJÖRNEN 7	Sveg	1 100	314	54	260	3 503	3 271	423	2,88	1979
2023-06-01	VIKEN 48:2 (+)	Ytterhogdal	300	1 000		1 000	300	6 440	433	0,60	1998
Medel							2 824	5 802		2,49	

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Varav försäljningar inom Svegs distrikt återfinns i nivån ca 1 700 – 3 900 kr/m².

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]
Lager	360	2 800	1 008
Summa/snitt	360	2 800	1 008
Areametoden			1 008

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. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Lager	144	400	32	2	109	304	10,0	1 095
Summa/snitt	144	400	32	2	109	304	10,0	1 095
Nettokapitaliseringsmetoder								1 095

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga kring medel för ortsprismaterialet med motsvarande 10,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 2 920 kr/kvm LOA och 2,47 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 008
Nettokapitaliseringsmetod	1 095
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 051

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 [%]	12 mån				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	147	150	153	156	159
Vakans- och hyresförlust	15	15	15	16	16
Drift och underhåll	33	33	34	34	35
Fastighetsskatt	2	2	2	2	2
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	97	100	102	104	106

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 inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 12,0 %, år 5 till 12,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 10,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn [%]					10,0
Driftnetto [tkr]	97	100	102	104	106

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Nuvärde av driftnetton	364
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	613
Avkastningsbaserat marknadsvärde	977

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens 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	1 008
Nettokapitaliseringsmetod	1 095
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 051
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 15 Tkr x BKF 6,6	-102
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	949
Bedömt värde avkastningsmetoden	977

Värderingsobjektets geografiska läge, storlek och skick 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 950 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 900 000 Kr och 1 000 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per mars 2026
950 000 KRONOR
Niohundrafemtiotusenkroor

Bedömt värdeintervall
900 tkr - 1 000 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:	2 639
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,24
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	10,2%
Mot bedömt driftnetto:	11,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,60

Sundsvall 2026-03-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör

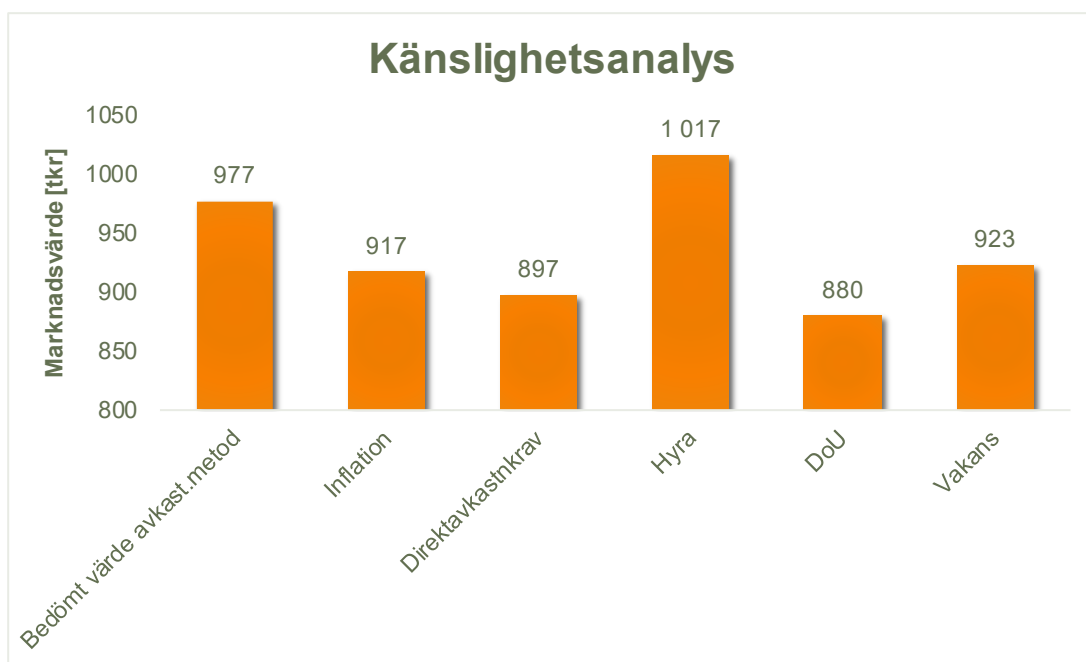
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 -80 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -10,0%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -54 Tkr vilket motsvarar -5,5%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	917	-60	-6,1%
Direktavkastningskrav [%]	1	897	-80	-8,1%
Hyra [kr/m ²]	20	1 017	39	4,0%
DoU [kr/m ²]	20	880	-97	-10,0%
Vakans [%]	2	923	-54	-5,5%



BILAGA II

KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III FOTOGRAFIER

UTVÄNDIGA FOTON



Industribyggnad med blå plåtfasad med vita detaljer. Vy från Södra Hantverksgatan.



Industribyggnad med blå plåtfasad med vita detaljer. Gavel samt del med skärmtak



Industribyggnad. Vy från kör- och uppställningsyta



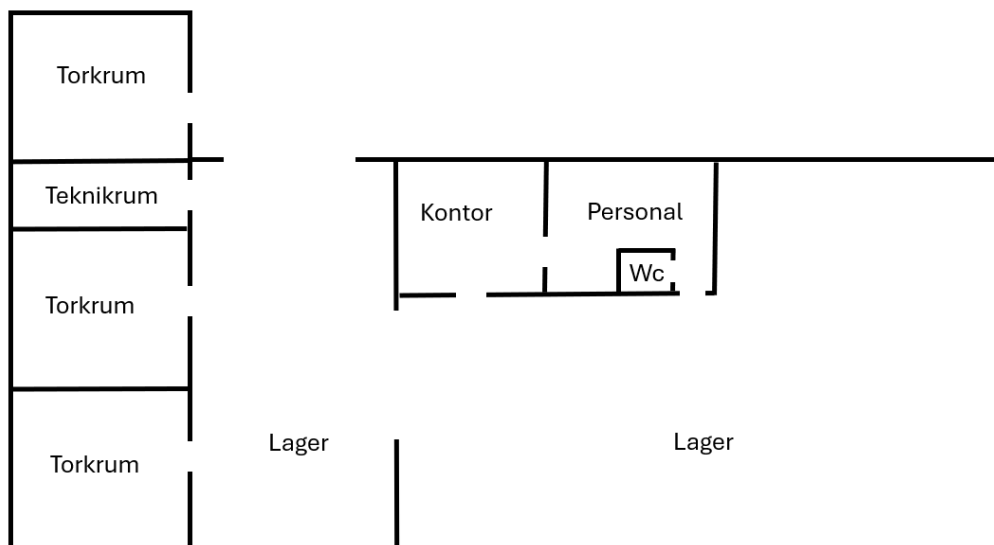
Skärmtak med stålstomme

FOTO TOMTMARK



Tomtmark med grusade kör- och uppställningsytor

PLANRITNING/SKISS



Planritning/skiss. Avvikelse kan förekomma. Ej skalenlig

Beteckningar

Beteckning Härjedalen Svarvaren 6	UUID 909a6a84-bac4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230131634	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-09-26
Län- och kommunkod 2361	Distrikt Sveg	Distriktskod 319002	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-13

Adress

Adress
Södra Hantverksgatan 5
842 31 Sveg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag 2018-01-30	Akt D-2018-00044354:1
--------------	--------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
D-2018-00044354:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2018-01-29
Köpeskilling: 300 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-10-20, 131 817 sek jämte ränta och kostnader (01-538236-25)	Inskrivningsdag 2025-10-22	Akt D-2025-00383385:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 04/3379

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 650 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	2004-03-10	04/3379
2	150 000 SEK	2008-11-27	08/19274

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	100 000 SEK	2022-05-16	D-2022-00206434:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Härnösand
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv björnen sågen stg 221d mm	1976-08-31	23-SVS-270

Anmärkningar
 Genomförandetiden har utgått

Detaljplan Etanolfabrik mm,sveg 6:5 m fl	2009-02-11 Genomf. start: 2009-03-19 Genomf. slut: 2019-03-18 Laga kraft: 2009-03-18	2361-P09/7
---	---	------------

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	2361-03/59.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att för utfart använda området a

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån
 Härjedalen Svarvaren 6
Last
 Härjedalen Sveg 6:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledning	Last	Ledningsrätt	2361-03/59.2

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån
 Härjedalens Kommun
Last
 Härjedalen Svarvaren 6

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod Industrienhet, annan övrig byggnad (433) Industritillbehör saknas	Taxeringsenhetsnummer 336247-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 425 000 SEK	därav byggnadsvärde 153 000 SEK	därav markvärde 272 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300071029 (2025)			
Taxeringsvärde 153 000 SEK	Riktvärdeområde	Återanskaffningskostnad 1 706 000 SEK	Typ av byggnad Annan verksamhet
Nybyggnadsår	Under uppförande Nej	Värdeår 2004	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år
Värderingsenhet industri tomtmark 300071026 (2025)			
Taxeringsvärde 272 000 SEK	Riktvärdeområde 2361702	Tomtareal 4 537 kvm	Riktvärde tomtareal 60 SEK/kvm

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Ledningsrättsåtgärd

Datum

2003-09-26

Akt

2361-03/59

Ursprung

Härjedalen Sveg 6:5

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6877947.3

E (SWEREF99 TM)

465693.2

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

4 537 m²

Därav landareal

4 537 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet