

# Värdeutlåtande

**Kommun**                      **Katrineholm**

**Objekt**                        **Granfred 1:1**

**Värdetidpunkt**            **2025-03-05**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.  
Vit eternitfasad med vita detaljer och tegeltak.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

026-10 29 04

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>UPPDRAGET .....</b>	<b>1</b>
1.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
1.2	<i>Syfte och ändamål</i>	1
1.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
1.4	<i>Särskilda förutsättningar</i>	1
<b>2</b>	<b>VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING .....</b>	<b>2</b>
2.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
2.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
2.3	<i>Ekonomiska förhållanden</i>	2
2.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
<b>3</b>	<b>VÄRDERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
<b>4</b>	<b>HÅLLBARHET .....</b>	<b>5</b>
4.1	<i>Energideklaration</i>	5
4.2	<i>Miljöcertifiering</i>	5
4.3	<i>Miljöbelastningar</i>	5
<b>5</b>	<b>BESKRIVNING FASTIGHET .....</b>	<b>6</b>
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar</i>	6
5.4	<i>Försäkring</i>	6
5.5	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	6
5.6	<i>Areor, beskrivning och alternativanvändning</i>	8
5.7	<i>Underhållsbehov och investeringar</i>	8
5.8	<i>Servitut, inskrivningar</i>	8
<b>6</b>	<b>VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER .....</b>	<b>9</b>
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	9
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	9
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	10
<b>7</b>	<b>EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>11</b>
7.1	<i>Kontraktssammanställning</i>	11
7.2	<i>Areor och hyror</i>	11
7.3	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	12
7.4	<i>Drift- och underhåll, hyresgästanpassning</i>	12
7.5	<i>Taxeringsvärde</i>	13
7.6	<i>Fastighetsskatt</i>	13
<b>8</b>	<b>MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....</b>	<b>14</b>
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	14
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	15
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	16
<b>9</b>	<b>ORTSPRISMETOD .....</b>	<b>17</b>
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	17
9.2	<i>Areametod</i>	17
9.3	<i>Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning</i>	18
9.4	<i>Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod</i>	18
<b>10</b>	<b>AVKASTNINGSMETOD .....</b>	<b>19</b>
10.1	<i>Förutsättningar och antaganden</i>	19
10.2	<i>Driftnettoprognos</i>	19
10.3	<i>Kalkylränta</i>	19
10.4	<i>Avkastningsbaserat marknadsvärde</i>	20

---

<b>11</b>	<b>SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....</b>	<b>21</b>
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	21
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	21
<b>12</b>	<b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....</b>	<b>22</b>

## Bilagor

<b>Bilaga I</b>	<i>Känslighetsanalys</i>
<b>Bilaga II</b>	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
<b>Bilaga III</b>	<i>Karta</i>
<b>Bilaga IV</b>	<i>Fotografier</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 2025-03-05.

## 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>	Granfred 1:1
<i>Adress</i>	Tinghusgatan 2
<i>Kommun</i>	Katrineholm
<i>Område</i>	Sköldinge
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-315-25-04
<i>Nybyggnadsår</i>	1930
<i>Värdeår</i>	1930
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, lokaler (typkod 325)

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Sköldinge och ca 15 km öster om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1930 i 2 plan. Betongplatta på mark. Fasad av eternitplattor och yttertak av tegel. Fönster, 2-glas kopplade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 260 kvm. Uppvärmning ingen uppgift. Tomtarealen uppgår till 755 kvm. Delvis grusad innergård med plats för parkeringsplatser.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter uppgår till 163 Tkr/år, motsvarande 625 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 138 Tkr/år, motsvarande ca 530 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 5 Tkr. Aktuell vakans bedöms till 100 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 10,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 39,0% inklusive tillägg och justeringar.

## 2.4 Marknadsvärde

<p>Marknadsvärde per mars 2025 50 000 KRONOR Femtiotusen kronor</p> <p>Bedömt värdeintervall 45 tkr - 55 tkr</p>
--

### Nyckeltal

Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:	192
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,10
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-0,4%
Mot bedömt driftnetto:	39,0%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	0,31

### **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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Fastigheten besiktigades 2025-03-05 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden. 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

Byggsplan Ramsta 5:1 m fl 1961-05-03

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

### 5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 755 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

Byggnadsår	1930
Grundläggningsförfarande	Betongplatta
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Eternit

---

Fönster	2-Glas kopplat
Dörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta
Invändiga takbeklädnader	Undertaksskivor
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	Saknas
Uppvärmning	Saknas, troligen direktverkande el
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	På fastigheten finns en förrådsbyggnad i äldre skick på ca 140 kvm, eftersatt underhåll.

### 5.6 Areor, beskrivning och alternativ användning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. 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.

Lokal 260 kvm

**Summa uthyrningsbar LOA: 260 kvm**

P-Platser finns

### 5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

### 5.8 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 90 900 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 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 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](http://www.properate.se)).

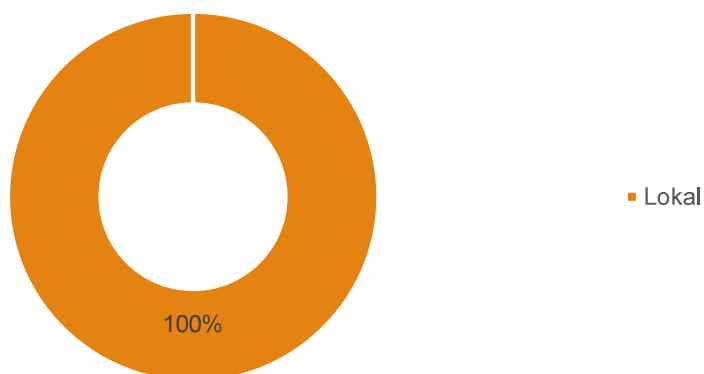
## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Kontraktssammansättning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ]	Hyra [kr/m <sup>2</sup> ]	Kontrakterat	Uppsäg	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg
				/vakant t.o.m [mmm-åå]	ningstid [mån]			för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Lokal	260	625	-	-	-	100	ja

Uthyrbara areatyper



### 7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammansättning 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 <sup>2</sup> ]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]	[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]
Lokal	260	163	625	163	625
Summa/snitt	260	163	625	163	625

### 7.3 Vakanser och hyresförluster

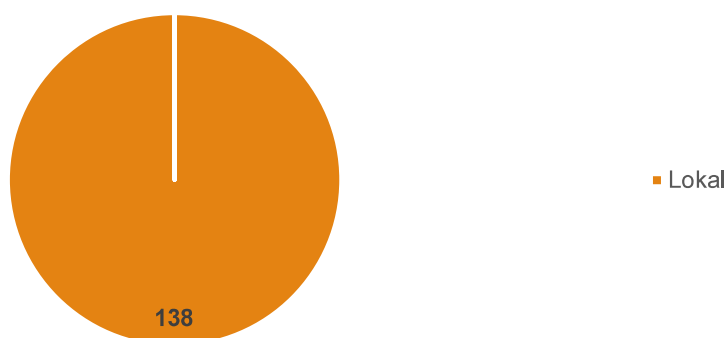
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 10,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

### 7.4 Drift- och underhåll, hyresgästpassning

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 138 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m <sup>2</sup> ]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m <sup>2</sup> ]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m <sup>2</sup> ]	Varav	
						löpande DoU (kr/m <sup>2</sup> )	Varav periodisk underhåll (kr/m <sup>2</sup> )
Lokal	260	0	0	138	530	310	220
Summa/snitt	260	0	0	138	530		

### Fördelning bedömd DoU [tkr]



## 7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	321
Värdeår	1920

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	405	0	405
Mark	0	113	0	113
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>0</b>	<b>518</b>	<b>0</b>	<b>518</b>

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

-  
-

## 7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	518	523	528	534	539
Fastighetsskatt [tkr]	5	5	5	5	5
<b>Summa fastighetsskatt [tkr]</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## 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.

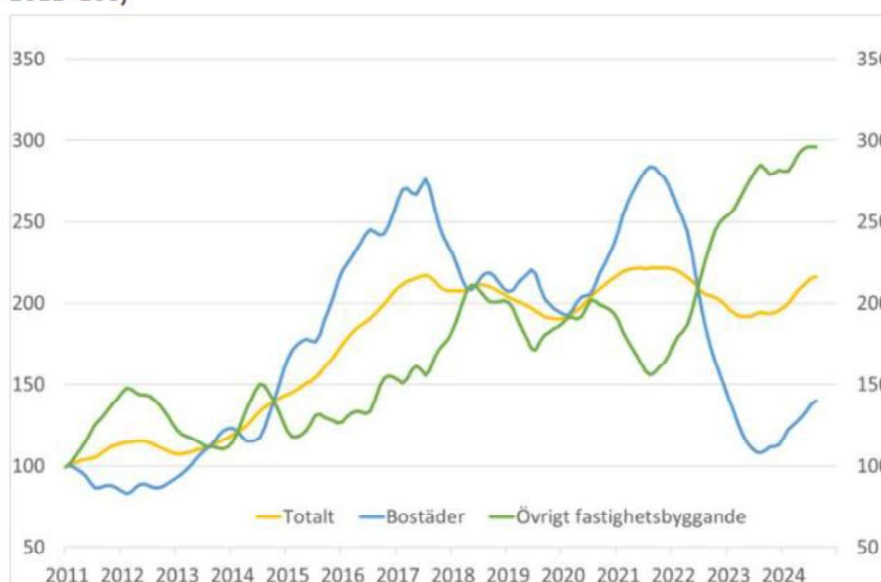
#### Fastighetsmarknaden

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

Katrineholms kommun ligger i Södermanlands län och befolkningstillväxten har under de senaste åren varit relativt konstant och staden har närmare 35 000 invånare. Katrineholm ligger efter södra och västra stambanan, mindre än 1 timmes resa från Stockholm. Förutom centralorten finns sju tätorter i kommunen: Bie, Björkvik, Forssjö, Sköldinge, Strångsjö, Valla och Julita/Åsköping. Både Norrköpings flygplats och Stockholm/Skavsta ligger ca 5 mil från staden. Katrineholms logistikcentrum är den största satsningen i kommunens historia och även på Lövåsens handelsområde har det skett satsningar innebärande fler nya företag och butiker. Den största arbetsgivaren är kommunen med nästan 4 600 anställda. Det finns ca 2 300 privata företag varav de största

är Kronfågel, SKF Mekan, och Finja Prefab. Katrineholms sportcentrum är en av Sveriges största anläggningar. Riksvägarna 52, 55, 56 och 57 möts här och flera större städer ligger inte långt från Katrineholm bl.a. Örebro, Nyköping, Norrköping och Eskilstuna.

### **8.3 Fastighets- och hyresmarknad**

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

Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1930 bedöms ligga i intervallet 625 till 850 kr per kvm, medel på 700 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 8,5 till 11,0 % och medel på 9,5 % med en långsiktig vakansnivå mellan 6-10 %.

## 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 Katrineholm, Eskilstuna, Nyköping, Flen Kommun under perioden 2020-05-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 29 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 10 471 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,58.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Adress	Köpare	Överlåtelseform	Area (m <sup>2</sup> )	Area loa	Area ind	Köp / kvm	Areal (m <sup>2</sup> )	Typ kod	Värde år
2024-11-06	VALHALLA 2:19	Eskilstuna	FRAKTTGATAN 11 (+)	TINGSVALVET FASTIGHETS AB (PUBL)	Bolagstransaktion	3 160		3 160	18 670	11 120	325	3,26
2024-10-21	NÄTET 3	Flen	Åsegatan 9	FASTIGHETSBOLAGET I FLEN AB	Lagfart	900	900		4 622	2 205	325	1,64
2024-09-27	BRANDSTODEN 28	Nyköping	Västra Tullgatan 4	VÄSTRA STORGATAN 1 I NYKÖPING FASTIGHETS AB	Lagfart	1 269	1 269		5 215	1 466	325	1,59
2024-09-17	STRÅKEN 4	Eskilstuna	Köpmangatan 68	LISA REAL ESTATE AB	Lagfart	634	634		10 725	1 239	325	2,09
2024-09-16	EKEBY 3:193	Eskilstuna	Majvägen 2	KAKAI, CHIA	Lagfart	160	160		6 218	1 125	325	3,27
2024-01-01	NITHAMMAREN 4	Eskilstuna	BRYGGÄREGATAN 7A (+)	VOLVO PERSONVAGNAR AB	Bolagstransaktion	6 013	6 013		10 809	14 256	325	1,78
2023-04-21	FRUÅNGEN 10	Nyköping	Kungsgatan 5	WESTBARN INVEST AB	Lagfart	416	416		13 497	1 364	325	3,64
2023-03-31	GESÄLLEN 6	Eskilstuna	Gesällgränd 2, (+)	WÄSBYCAFE OCH RESTAURANG MÄLARDALEN AB	Lagfart	214	214		21 962	1 116	325	3,67
2023-01-31	VÄSTER 1:41	Nyköping	Centrallän 1A (+)	NYKÖPINGS KOMMUN	Lagfart	599	599		10 444	7 630	325	2,30
2022-12-08	RAMEN 4	Katrineholm	Ljungvägen 33	CAMILLA UEBEL FORVALTNING AB	Lagfart	612	612		6 535	3 000	325	1,92
2022-12-01	GERSNÄS 3:17 (+)	Katrineholm	Energikullen 1 (+)	ETC BYGG AB	Lagfart	578	578		10 553	56 957	326	1,99
2022-07-06	VALHALLA 2:33 (+)	Eskilstuna (+)	SINGELGATAN 3 (+)	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB (PUBL)	Bolagstransaktion	12 044	12 044		21 587	49 657	325	3,17
2022-05-24	VÄSTERGÅRD 2 (+)	Flen	Kyrkvägen 3 (+)	KHH FASTIGHETSFÖRVALTNING AB	Lagfart	2 106	2 106		1 336	2 622	325	1,03
2022-04-01	BRÄNDHOLMEN 1:5	Nyköping	Idrottsvägen 10	ROSVALLA FASTIGHETSPARTNER AB	Lagfart	400	400		15 250	697	325	2,59
2022-02-22	JÄRNHANDLAREN 3	(Nyköping (+)	GLÄDJEVÄGEN 34 (+)	ESTE AB (+)	Bolagstransaktion	2 690	1 340	1 350	31 895	5 166	325	8,97
2022-02-18	STIFTET 3	Flen	Industrivägen 3	EV FASTIGHETER I KATRINEHOLM AB	Lagfart	104	104		11 538	2 425	325	3,42
2022-01-12	JÄRNHANDLAREN 2	Nyköping	Västra Storgatan 9	PELAGOR FÖRVALTNINGS AB	Lagfart	539	539		19 387	378	325	1,65
2021-12-15	VÄDUREN 20	Eskilstuna	Langsgatan 3	GOLDCUP 29274 AB	Lagfart	1 495	1 495		7 268	1 750	325	2,09
2021-11-05	VIPAN 14 (+)	Eskilstuna (+)	LIDINGÖVÄGEN 50 (+)	SVENSK INFRASTRUKTUR AB	Bolagstransaktion	446 521	142 597	3 924	11 197	99 930	325	3,07
2021-05-03	STAMMEN 3	Katrineholm	Starrvägen 7	IMPACTA FASTIGHETSFÖRVALTNING AB	Lagfart	2 147	2 147		5 309	7 167	325	1,76
2021-04-27	HARBYPÖR 1:5	Eskilstuna	Harby 1	DRAKENBORG, MARC-DANIEL MELANDER	Lagfart	290	290		2 586	25 704	325	1,02
2021-04-20	SLAGSTA 1:24 (+)	Eskilstuna (+)	LAGERVÄGEN 5 (+)	TVÄTTBJÖRNEN HOLDING AB	Bolagstransaktion	24 300	24 300		8 230	94 036	325	1,70
2021-01-14	FABRIKÖREN 1	Flen	Furugatan 23	VALFRIDSSON, MATS BERTIL	Lagfart	350	350		4 214	1 611	325	1,63
2020-12-15	VALHALLA 2:29	Eskilstuna	Gap Sundins Väg 2	EGERYDS FASTIGHETER ESKILSTUNA AB	Lagfart	912	912		13 157	5 013	325	3,59
2020-12-14	FLUNDRAN 13	Katrineholm	Djulögatan 54	VIKINGSÖN FASTIGHETS AB	Lagfart	365	365		8 630	1 152	325	2,82
2020-11-03	BYGGEN 16	Flen	Landsvägsgatan 3C	HAVERMAN, HENRIK DAVID	Lagfart	250	250		3 300	348	325	2,79
2020-10-13	BOKEN 17	Flen	Södra Kungsgatan 28	DAVIDS FAST FOOD AB	Lagfart	133	133		6 015	1 170	325	1,66
2020-09-01	NOLLPLANET 11	Eskilstuna	Mått Johanssons Väg 24	SJÖSTADENS FÖRSÄLNING AB	Tomträtt	2 404	2 054	350	7 695	7 774	326	2,46
2020-05-08	KJULAÄS 8:53	Eskilstuna	Kvarnvägen 2	KLARAVISION AB	Lagfart	490	490		5 806	2 708	325	2,00
						<b>Medel</b>			<b>10 471</b>	<b>2,58</b>		

### 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.

Areatyp	Area[m <sup>2</sup> ]	Delvärde	
		[kr/m <sup>2</sup> ]	[tkr]
Lokal	260	50	13
Summa/snitt	260	50	13
Areametoden			13

### 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 [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m <sup>2</sup> ]			[tkr]	[tkr]		
Lokal	163	625	138	5	20	75	11,5	170
Summa/snitt	163	625	138	5	20	75	11,5	170
Nettokapitaliseringsmetoden								170

### 9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets sämre standard, driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 11,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 351 kr/kvm LOA och 0,18 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	13
Nettokapitaliseringsmetod	170
Sammanvägt värde ortsprismetoden	91

## 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
<b>Utveckling [%]</b>	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
<b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>					
Hyra	163	166	169	172	176
Vakans- och hyresförlust	16	17	17	17	18
Drift och underhåll	141	141	143	146	149
Fastighetsskatt	5	5	5	5	5
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
<b>Driftnetto</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

### 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 13,5 %, år 5 till 13,5 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 11,5 %.

#### 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 [%]	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					11,5
Driftnetto [tkr]	0	3	4	4	4
<b>Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning</b>					
Nuvärde av driftnetton					9
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut					18
<b>Avkastningsbaserat marknadsvärde</b>					<b>27</b>

## 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	13
Nettokapitaliseringsmetod	170
<b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>	<b>91</b>
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
<b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b>	<b>91</b>
<b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>	<b>27</b>

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge 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 50 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 45 000 Kr och 55 000 Kr.

## 12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

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

Marknadsvärde per mars 2025

50 000 KRONOR

Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall

45 tkr - 55 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 <sup>2</sup> uthyrbar area:	192
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,10
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-0,4%
Mot bedömt driftnetto:	39,0%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	0,31

Katrineholm 2025-03-14

### VärderingsInstitutet Norra AB



**Erik Hernblom**

Jägmästare/Civilekonom



**Erik Laurén**

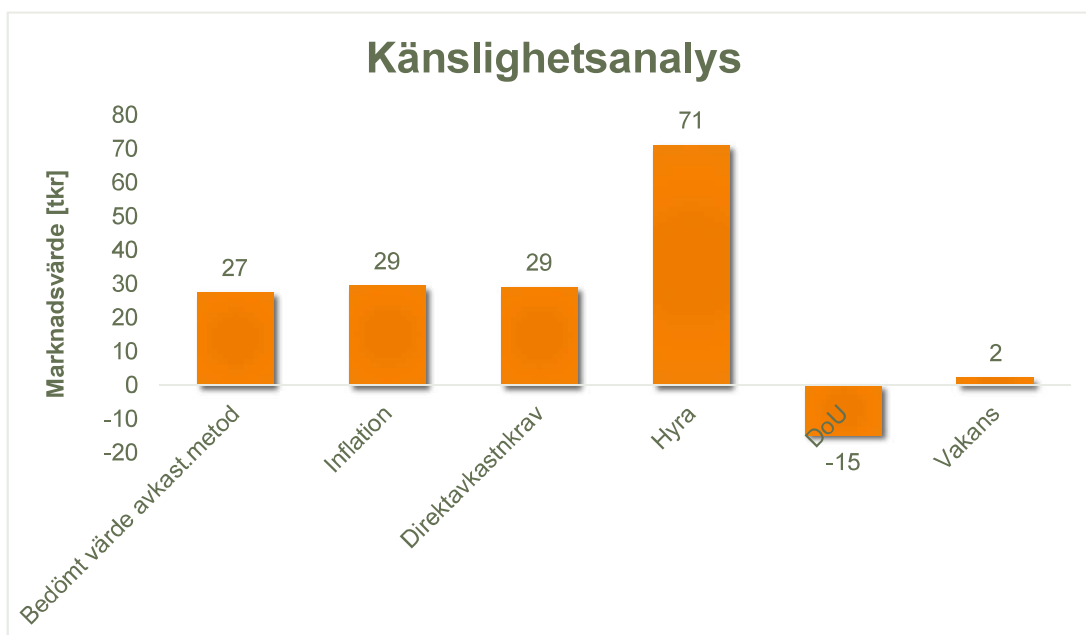
Ekonom/Fastighetsvärderare

**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 2 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -154,1%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -25 Tkr vilket motsvarar -92,1%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	29	2	7,1%
Direktavkastningskrav [%]	1	29	2	5,8%
Hyra [kr/m <sup>2</sup> ]	20	71	44	159,7%
DoU [kr/m <sup>2</sup> ]	20	-15	-42	-154,1%
Vakans [%]	2	2	-25	-92,1%



## BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2025-03-05

### Fastighet

<b>Beteckning</b> Katrineholm Granfred 1:1	<b>UUID:</b> 909a6a4b-506d-90ec-e040- ed8f66444c3f	
<b>Nyckel:</b> 040076711	<b>Län- och kommunkod</b> 0483	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-02-03
<b>Distrikt</b> Sköldinge Socken: Sköldinge	<b>Distriktskod</b> 212036	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-03-04

### Adress

<b>Adress</b> Tingshusgatan 2 641 64 Sköldinge	
--	--

### Läge, karta

<b>Område</b> 1	<b>N (SWERE F 99 TM)</b> 65444456.0	<b>E (SWERE F 99 TM)</b> 583349.6	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Ortofoto
--------------------	--	--	---

### Areal

<b>Område</b> Totalt	<b>Totalareal</b> 755 kvm	<b>Därav landareal</b> 755 kvm	<b>Därav vattenareal</b>
-------------------------	------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

### Lagfart

#### Anteckningar

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
-----------------	------------------------	------------

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 90.900 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	900 SEK	1960-12-21	60/3560
2	Skriftligt pantbrev	15.000 SEK	1964-05-13	64/1724
3	Skriftligt pantbrev	75.000 SEK	1985-10-23	85/11950

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

<b>Planer</b> Byggnadsplan: Sköldinge stationssamhälle	<b>Datum</b> 1950-11-01	<b>Akt</b> 04-SKÖ-462 <a href="#">Akt</a>
---	----------------------------	--

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Delvis upphävd se akt 04-SKÖ-720		
Byggnadsplan: Ramsta 5:1 m fl	1961-05-03	04-SKÖ-589 <a href="#">Akt</a>

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

345570-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	518.000 SEK	405.000 SEK	113.000 SEK

#### Värderingsenhet lokalmark 030494411.

<b>Taxeringsvärde</b> 113.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0483004
<b>Byggrätt ovan mark</b> 325 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 350 SEK/kvm

#### Värderingsenhet lokaler 030493411.

<b>Taxeringsvärde</b> 405.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 260 kvm
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 168.000 SEK/år
	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1930	<b>Tillbyggnadsår</b> 1930
	<b>Värdeår</b> 1930

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1913-06-07	04-SKÖ-785 <a href="#">Akt</a>

---

**Ursprung**

Katrineholm Sköldinge-Ramsta 1:11, 1:12, 2:2, 2:3

**Tidigare Beteckning**

**Beteckning**

D-Sköldinge Granfred 1:1

**Omregistreringsdatum Akt**

1985-10-09

04-  
84/509

[Akt](#)

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje

**Telefon:** 0771-63 63 63

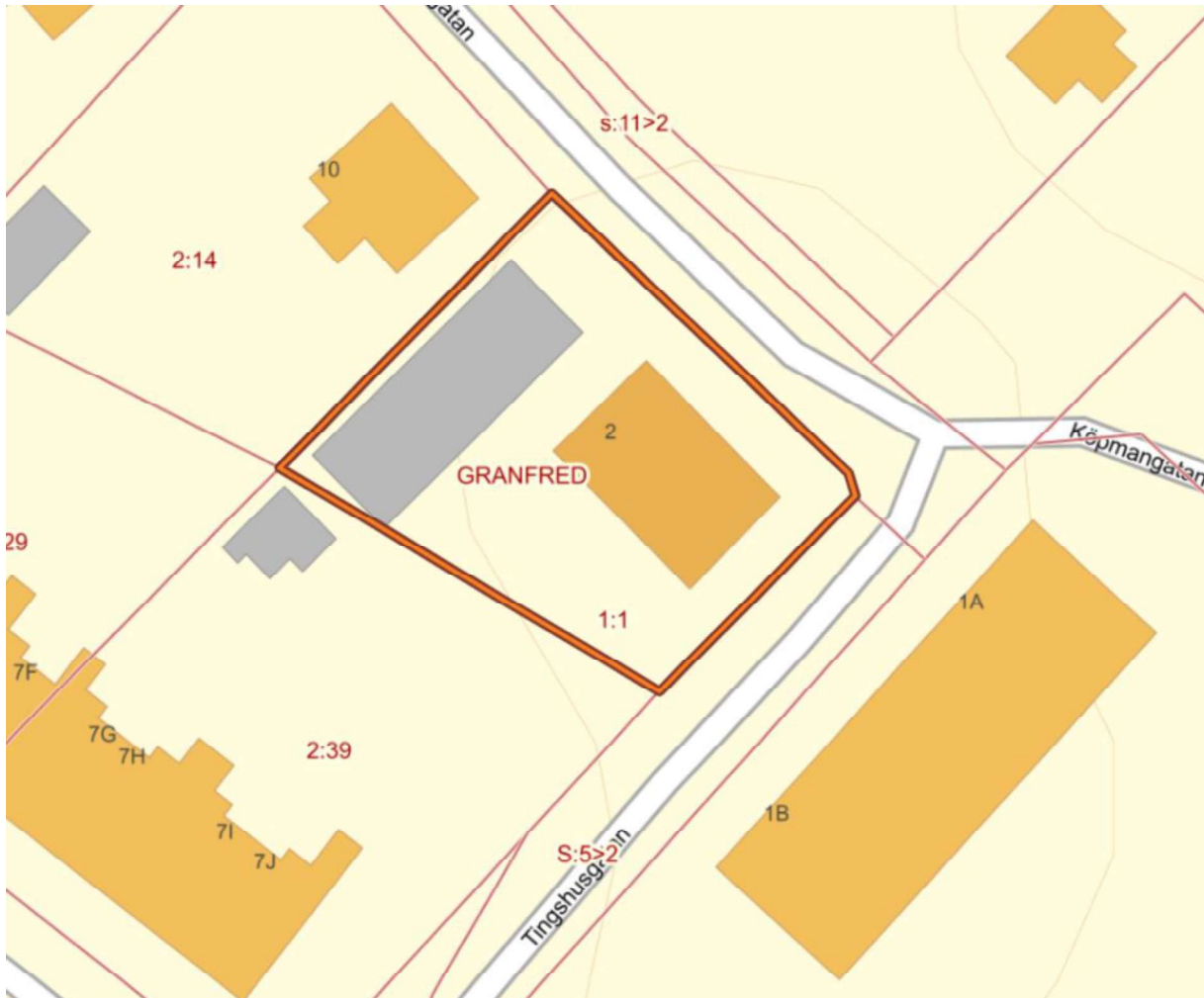
Källa: Lantmäteriet

**BILAGA III**

**KARTA**



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

**BILAGA IV**

**FOTOGRAFIER**

