

Värdeutlåtande

Kommun Filipstad
Objekt Nykroppa 11:3
Värdetidpunkt 2025-10-10



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Putsad fasad och betongtegel samt mindre grönytor.

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	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	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 2025-10-10.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för vakanta ytor förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Nykroppa 11:3
<i>Adress</i>	Malmdragarvägen 3
<i>Kommun</i>	Filipstad
<i>Område</i>	Kroppa
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1574-25-17
<i>Nybyggnadsår</i>	Okänt
<i>Värdeår</i>	Okänt
<i>Användning</i>	Lokaler, (Typkod 310)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Kroppa i Filipstad och ca 800 m väster om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd i 1 plan med källare. Källargrund av betong. Fasad av puts och yttertak av tegel. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 700 kvm. Tomtarealen uppgår till 871 kvm med gräsytor.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 70 Tkr/år, motsvarande 100 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Ett medelvakansavdrag för tomtställda ytor motsvarande -20 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 0,71. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 49 Tkr/år, motsvarande ca 70 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 1 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 15,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 40,8% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
50 000 KRONOR
Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall
5 tkr - 95 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	71
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,26
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-101,6%
Mot bedömt driftnetto:	40,8%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	0,71

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 2025-10-10 av Håkan Bennetoft. 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

Byggplan Nykroppa samhälle, område vid älvkröket. 1974-09-24

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 871 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Avstängt vid besiktning.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Okänt
Grundläggningsförfarande	Källargrund av betong
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Gjuten Betong
Mellanbjälklag	Gjuten betong
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä

Fasader	Puts
Fönster	2-glas
Dörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel
Invändiga golvbeläggningar	Betong, Plastmatta , Klinker
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet
Köksstandard	Pentry
Uppvärmning	Saknas
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

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.

Lokaler ca 700 kvm

Summa uthyrningsbar LOA: ca 700 kvm

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i mycket dåligt skick skick såväl ut- som invändigt. 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 2 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 800 000 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 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).

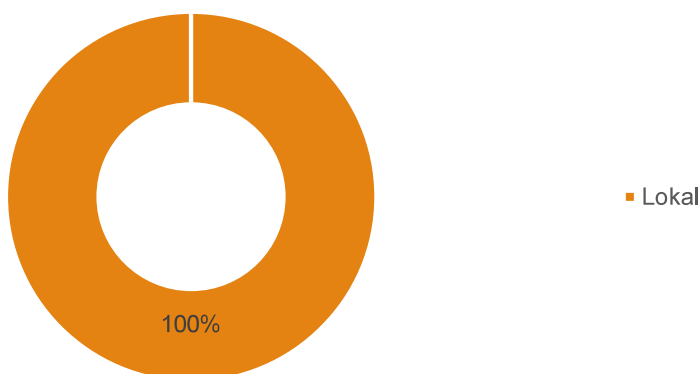
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på 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 [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Lokal	700	0	-	-	-	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra 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]
Lokal	700	0	0	70	100
Summa/snitt	700	0	0	70	100

7.3 Vakanser och hyresförluster

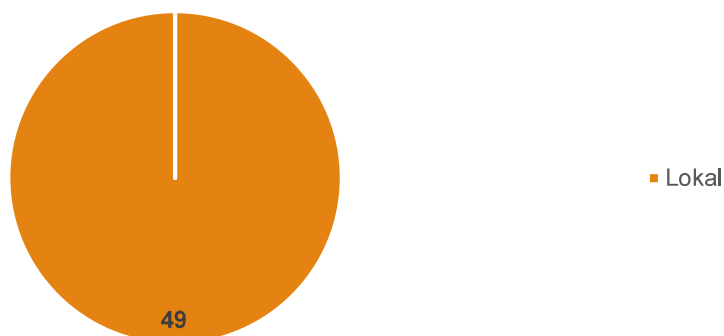
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 15,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

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 49 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)
Lokal	700	0	0	49	70	30	40
Summa/snitt	700	0	0	49	70		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod
Värdeår

310

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	0	0
Mark	194	0	0	194
Taxeringsvärde	194	0	0	194

Hyreshusenhet, tomtmark

-
-

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]	194	196	198	200	202
Fastighetsskatt [tkr]	1	1	1	1	1
Summa fastighetsskatt [tkr]	1	1	1	1	1

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.

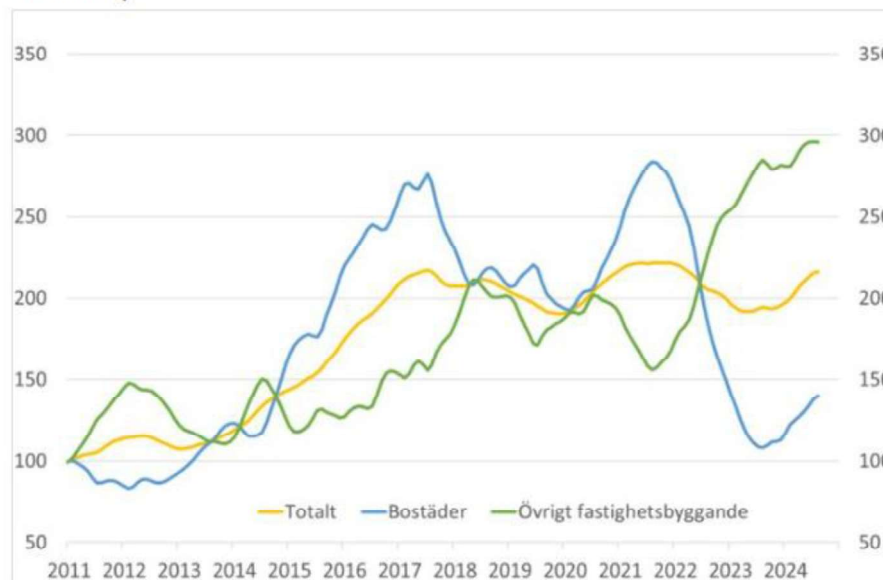
Fastighetsmarknaden

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)

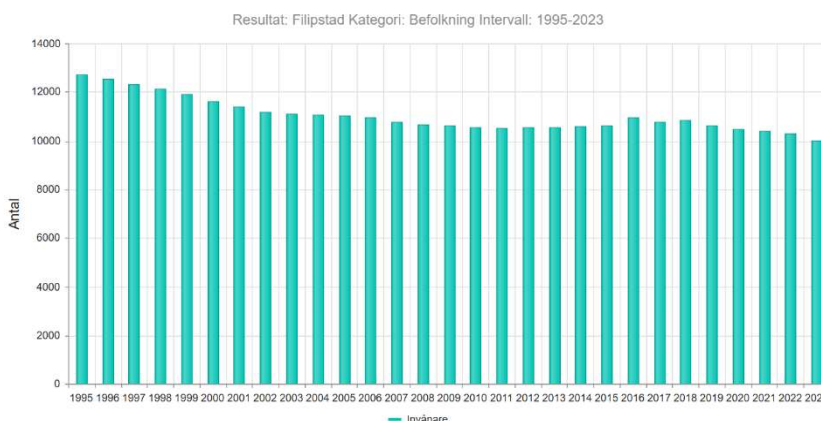


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Filipstads kommun ligger i den östra delen av Värmlands län och präglas av ett varierat landskap med skogar, sjöar och berg. Norra delen av kommunen har en tydlig bergslagskaraktär med gruv- och industrihistoriska inslag. Den största tätorten är centralorten Filipstad, och andra viktiga orter i kommunen inkluderar Nykroppa, Lesjöfors och Nordmark. Kommunen har en befolkning på cirka 10 000 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Filipstad. Övriga invånare är fördelade på mindre orter och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Filipstads kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 26, även kallad "Inlandsvägen", som löper genom kommunen och kopplar samman Mariestad med Mora. Riksväg 63 ger en direktförbindelse till Karlstad, vilket gör pendling och transporter smidiga. Filipstad saknar idag järnvägstrafik för passagerare, men historiskt har järnvägen haft stor betydelse för kommunen. Kollektivtrafiken inom kommunen sköts av Värmlandstrafik, med bussförbindelser till Karlstad, Kristinehamn och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, belägen cirka 70 km sydväst om Filipstad.

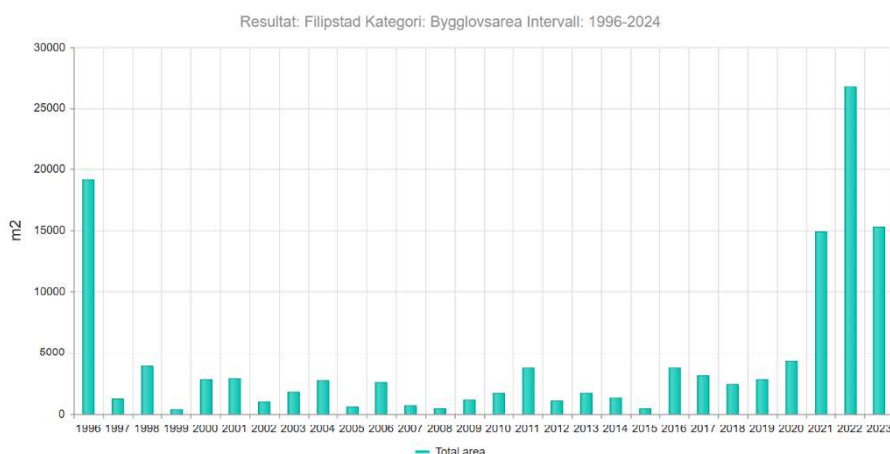
Näringsliv:

Filipstads kommun har ett näringsliv som präglas av industri, skogsbruk och livsmedelsproduktion. Kommunen har närmare 500 registrerade företag, varav många är små och medelstora verksamheter inom tillverkningsindustrin och tjänstesektorn. Bland de största arbetsgivarna finns Barilla Sverige AB och Nordic Paper. Filipstads kommun är också en stor arbetsgivare, med anställda inom skola, vård och omsorg.

Turismen är en viktig del av kommunens ekonomi, med besöksmål som Högbergsfältet, en historisk gruvmiljö, och Brattforsheden, ett populärt friluftsområde. Fiske, vandring och andra naturupplevelser lockar både svenska och internationella besökare.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något och över 25 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lokalfastigheter i Filipstads kommun, 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 bedöms ligga i intervallet 100 till 525 kr per kvm, medel på 400 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 8,0 till 12,5 % och medel på 10,0 % med en långsiktig vakansnivå på 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 Filipstad och Hällefors kommun under perioden 2022-06-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 7 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 3 026 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,53.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Överlätel- seform	Area (m ²)	Area loa	Area ind	Köpeskilling/ area (SEK/m ²)	Areal Typ- (m ²) kod	K/T- Värde	Värde- år
1	2025-03-26	BECKASINEN 10	Filipstad	2 100	Lagfart	394	394		5 329	4 283 325	1,87	1976
3	2024-09-02	MEJERIET 17 (+)	Filipstad	3 025	Lagfart	1 891	1 891		1 599	6 346 325	0,61	1970
1	2024-07-15	NORRA FILIPSTAD 1:235	Filipstad	2 150	Lagfart	600	600		3 583	1 400 325	1,15	1929
4	2024-03-04	LESJÖFORS 3:101 (+)	Filipstad	1 000	Lagfart	7 804	1 400	6 404	128	65 647 325, 4;	0,41	1950
1	2023-10-27	JÖNSHYTTAN 6:106	Hällefors	180	Lagfart	145	145		1 241	1 709 325	1,01	1965
1	2023-06-20	KLOCKAREBÄCKEN 10:2	Hällefors	2 000	Lagfart	400	400		5 000	1 134 325	2,27	1999
1	2022-06-08	GILLERSHÖJDEN 17:3	Hällefors	775	Lagfart	180	180		4 305	1 700 325	3,40	1929
Medelt:									3 026		1,53	

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 ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Lokal	700	50	35
Summa/snitt	700	50	35
Areametoden			35

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]		
Lokal	70	100	49	1	20	29	12,0	170
Summa/snitt	70	100	49	1	20	29	12,0	170
Nettokapitaliseringsmetoden								170

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto, standard samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 12,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 147 kr/kvm LOA och 0,53 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	35
Nettokapitaliseringsmetod	170
Sammanvägt värde ortsprismetoden	103

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	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	100,0	50,0	20,0	15,0	15,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	70	71	73	74	76
Vakans- och hyresförlust	70	36	15	11	11
Drift och underhåll	50	50	51	52	53
Fastighetsskatt	1	1	1	1	1
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	-51	-15	7	11	11

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 14,5 %, år 5 till 14,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 12,0 %.

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 [%]	14,5	14,0	14,0	14,0	14,0
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					12,0
Driftnetto [tkr]	-51	-15	7	11	11

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	-39
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	47
Avkastningsbaserat marknadsvärde	8

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	35
Nettokapitaliseringsmetod	170
Sammanvägt värde ortsprismetoden	103
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakan: -20 tkr x 0,71 BKF	-14
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	88
Bedömt värde avkastningsmetoden	41

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets sämre standard och skick samt 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 5 000 Kr och 95 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per oktober 2025
50 000 KRONOR
Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall
5 tkr - 95 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:	71
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,26
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-101,6%
Mot bedömt driftnetto:	40,8%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	0,71

Örebro 2025-11-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Laurén

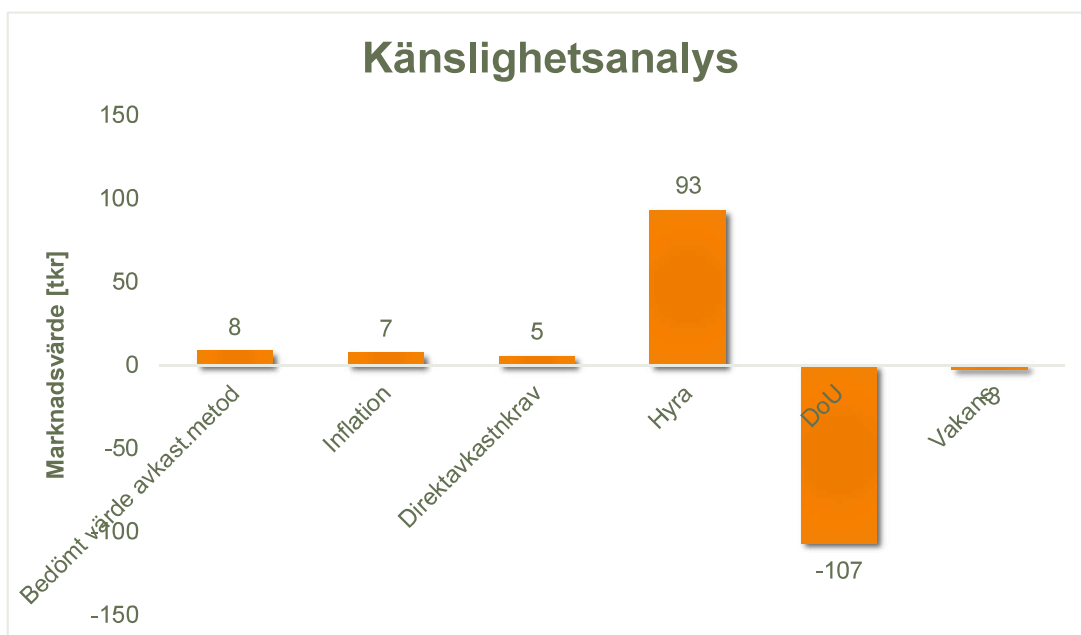
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

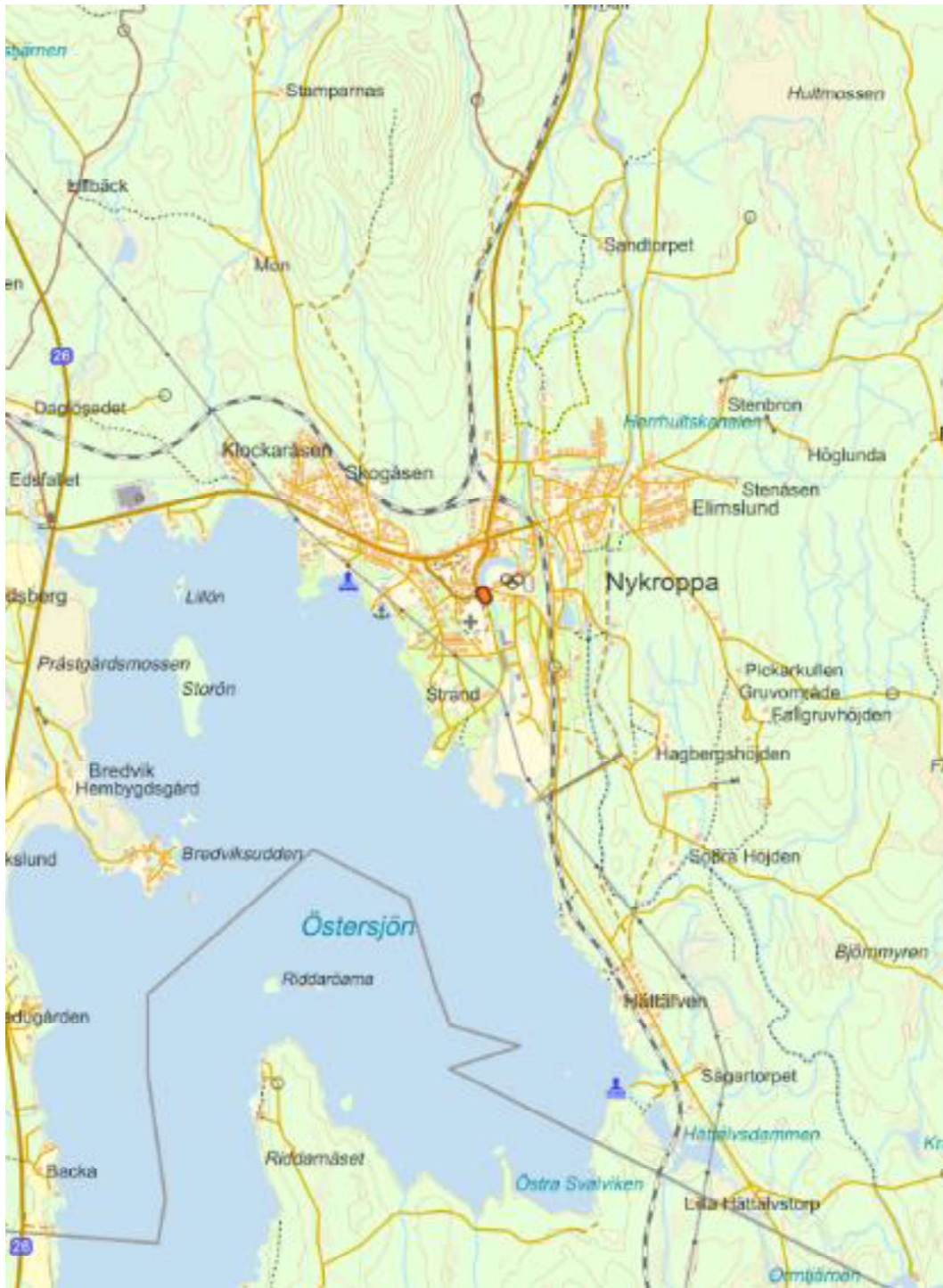
BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

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 -3 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -1462,0%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -11 Tkr vilket motsvarar -134,0%.

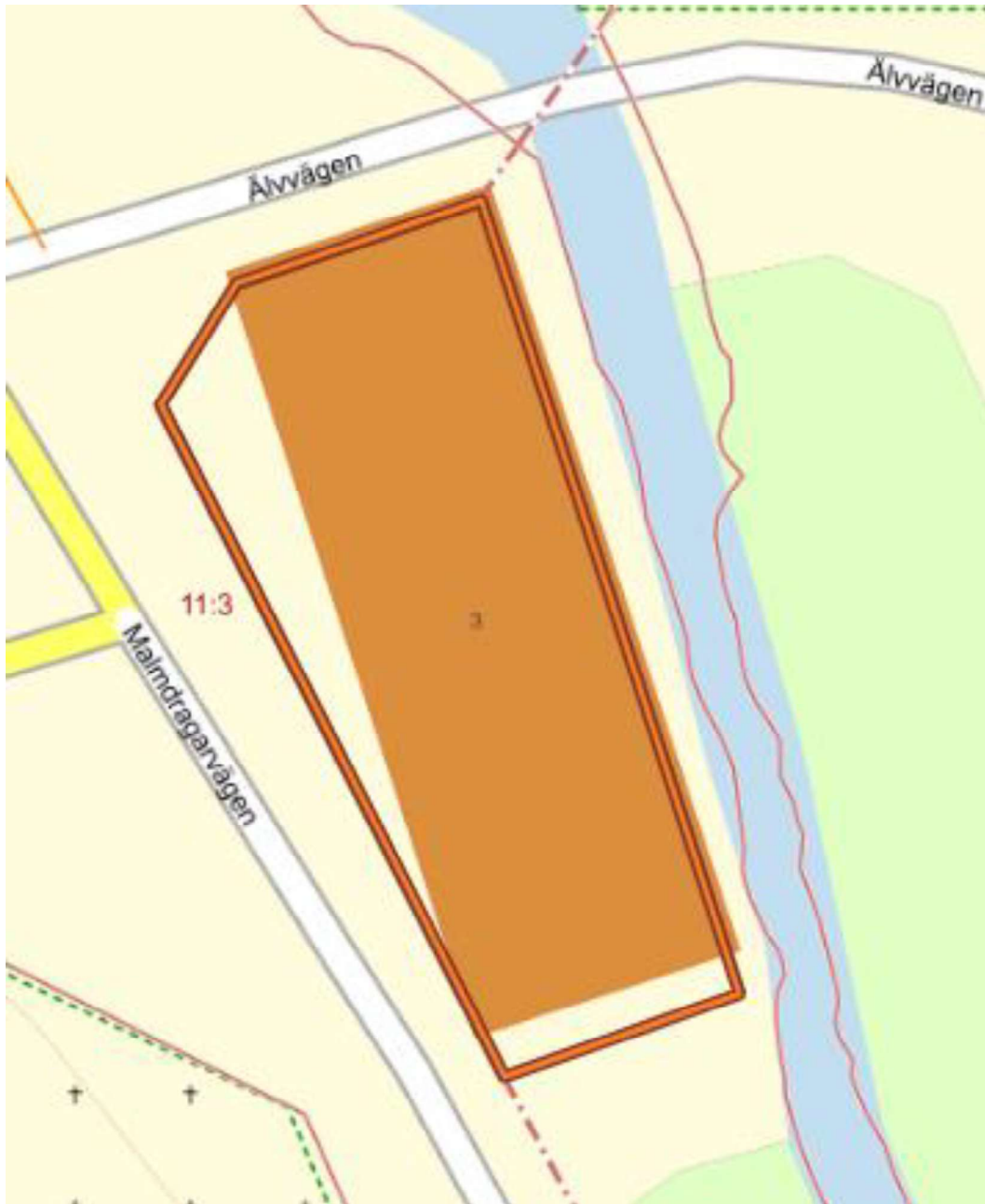
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	7	-1	-12,0%
Direktavkastningskrav [%]	1	5	-3	-32,7%
Hyra [kr/m2]	20	93	85	1081,0%
DoU [kr/m2]	20	-107	-115	-1462,0%
Vakans [%]	2	-3	-11	-134,0%



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



Foto utvändigt

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Filipstad Nykroppa 11:3	909a6a6f-a3c6-90ec-e040-ed8f66444c3f	170006931	2019-01-31
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1782	Kroppa Socken: kroppa	213062	2025-06-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-10-28

Adress

Adress

Malmdragarvägen 3
682 90 Nykroppa

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-12, 721 428 sek (beslutsnummer 12253712116)	2025-06-16	D-2025-00212333:1
Utmätning 2025-06-12, 721 428 sek (beslutsnummer 12253712215)	2025-06-16	D-2025-00212337:1

Anmärkningar

Avser inteckning 64/1766
Avser inteckning 90/6162

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	1964-12-09	64/1766
2	550 000 SEK	1990-08-01	90/6162

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Nykroppa samhälle, område vid älvkröket.	1974-09-24	17-J-430

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Officialnyttjanderätt	17-IM2-61/601.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Filipstad Asphyttan 1:179,235,249
Filipstad Lunden 4:1,53,57-58,62,68-73,75,78-83,97
Filipstad Nykroppa 3:50, 11:3
Storfors Bjurbäckshyttan 2:1,5-9,17-20,38-41,50,99,107
Storfors Bäck 3:2-3
Storfors Djupadal 6:1-3,28-30
Storfors Fallet 10:2-20
Storfors Gjutåsen 3:1, 4:1, 5:1
Storfors Koltorp 3:1
Storfors Lilla Lungen 1:4
Storfors Lillforshagen 17:17,20-23
Storfors Rönninghagen 1:1-5,25,62-66
Storfors Storfors 1:7-8,11, 11:173,179,196-197,213,267,344, 22:1, 25:1, 26:1, 27:1, 31:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, tomtmark (310)	Taxeringsenhetsnummer 428363-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 194 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 194 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301397424 (2025)

Taxeringsvärde 194 000 SEK	Riktvärdeområde 1782019	Byggrätt ovan mark 864 kvm	Riktvärde byggrätt 225 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1963-06-07	17-P-393

Ursprung

Filipstad Lunden 4:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6609363.0	460659.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	871 m ²	871 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Kroppa Lunden 4:56	1988-02-10	1781-88/1

Källa: Lantmäteriet