



Värdeutlåtande

Kommun Hagfors

Objekt Uddeholm 18:31

Värdetidpunkt 2025-04-28



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad. Träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård och buskar.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmolsvägen 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	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>Fastighetsdatautdrag</i>
Bilaga III	<i>Karta</i>
Bilaga IV	<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 rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-04-28.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för externa/vakanta hyresgäster förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Vid besiktningsstillfället var alla lägenheter tomställda förutom 1 lägenhet varpå ett medelvakansavdrag är beaktat i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2).

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Hagfors Uddeholm 18:31
<i>Adress</i>	Strandvägen 7a-D
<i>Kommun</i>	Hagfors
<i>Område</i>	Norra Råda
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-756-25-17
<i>Nybyggnadsår</i>	1955
<i>Värdeår</i>	1955
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Uddeholm i Hagfors kommun och ca 7 km väster om Hagfors centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1955 i 2 plan med källare. Källargrund av betong. Fasad av träpanel och yttertak av tegel. Fönster, 2-glas kopplade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 400 kvm. Uppvärmning med värmepump. Tomtarealen till 3 748 kvm. Grusad uppfart med plats för parkering samt högbevuxen trädgård.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter uppgår till 340 Tkr/år, motsvarande 850 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Ett medelvakansavdrag för tomtställda ytor (3 st vakanta lägenheter) motsvarande -55 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 3,53. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 222 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 2 Tkr. Aktuell vakans bedöms uppgå till 75 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 4,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 9,7% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2025
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 080 tkr - 1 320 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 000
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,67
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-12,1%
Mot bedömt driftnetto:	9,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,53

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 2025-04-28 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

Ej planlagt område

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 3 748 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	1955
Grundläggningsförfarande	Källargrund av betong
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä/Betong
Källarbjälklag	Gjuten betong
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä

Fasader	Träpanel
Fönster	2-Glas kopplat
Dörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel
Invändiga golvbeläggningar	Massivt trägolv, Plastmatta, Parkett
Invändiga takbeklädnader	Målat, Målad skiva
Invändiga väggbeklädnader	Målat, Tapet
Köksstandard	Äldre standard
Uppvärmning	Via Värmepump, Vattenburen, radiator. Varje lägenhet har öppenspis (Godkänd funktion röckkanaler ej verifierad. Teknisk undersökning godkänd funktion röckkanaler rekommenderas).
Hygienutrymmen	Äldre standard varav 1 senare renoverat. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Plastmatta
Tvättstuga	I källare Golv: Betong Vagg: Målat
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät

Övrigt

Varje lägenhet har balkong (saknas räcken)

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.

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 100,0 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

4 st.	4 rok	(100,0 kvm x 4)	400,0 kvm
-------	-------	-----------------	-----------

Summa uthyrningsbar BOA:	400,0 kvm
---------------------------------	------------------

5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

5.8 Servitut, inskrivningar

Officialservitut. Akt: 1783-92/21.1, Ändamål: väg, last

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 1 600 000 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).

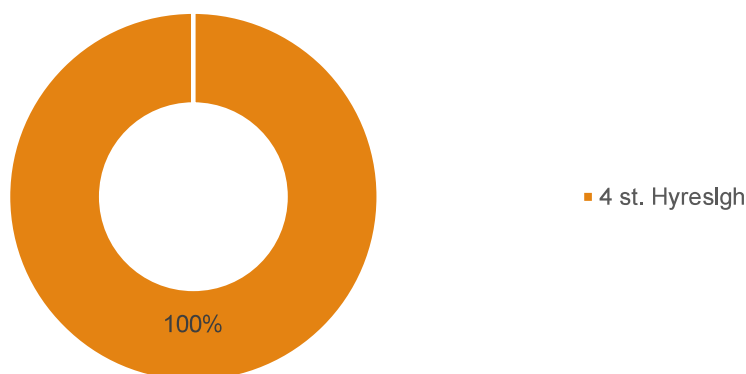
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

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]
Vakant	4 st. Hyreslgh	400	0	jul-25	3 mån	0 år	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhya 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]
4 st. Hyreslgh	400	0	0	340	850
Summa/snitt	400	0	0	340	850

7.3 Vakanser och hyresförluster

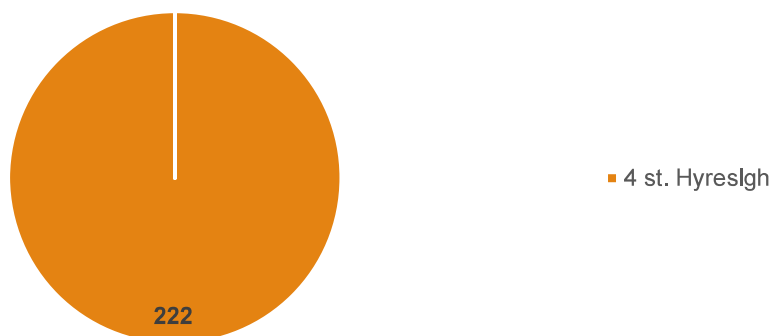
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 4,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 222 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
4 st. Hyreslgh	400	0	0	222	555	365	190
Summa/snitt	400	0	0	222	555		

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	570	0	0	570
Mark	150	0	0	150
Taxeringsvärde	720	0	0	720

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>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]	720	727	734	742	749
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 första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt prstryck på varor.

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 under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjd under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

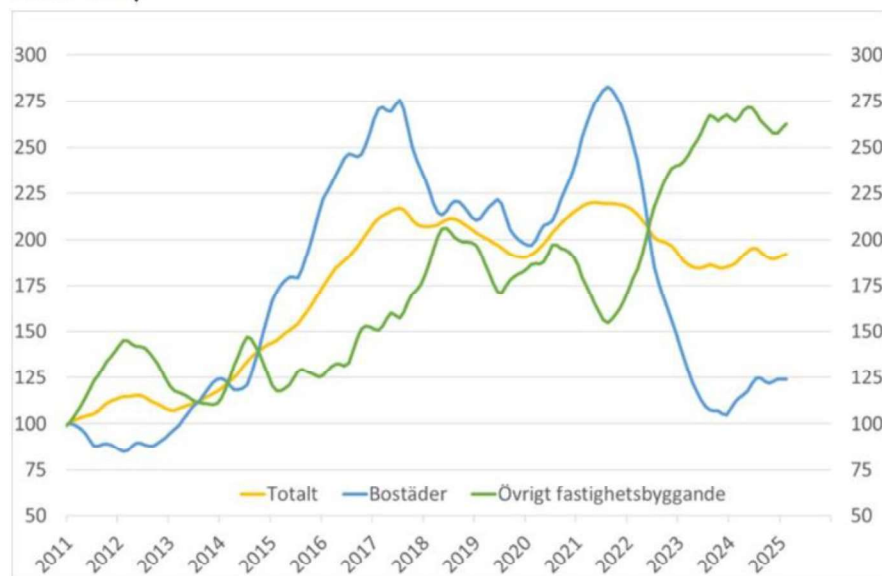
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

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 byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

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

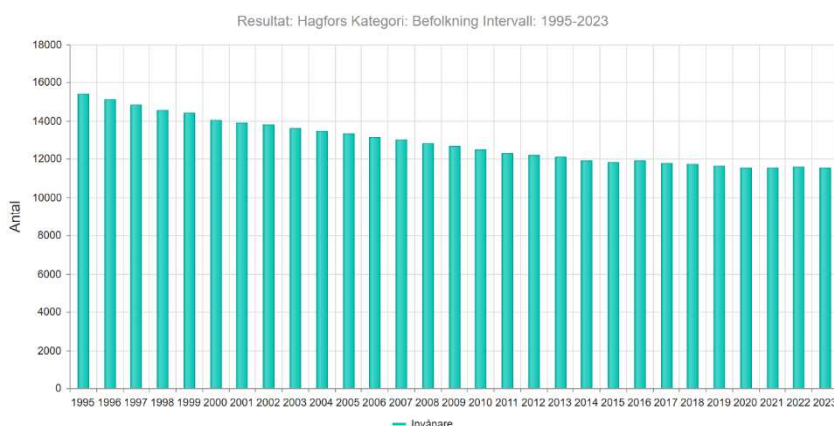


Källa: Byggbak

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Hagfors kommun ligger i den norra delen av Värmlands län och präglas av ett kuperat landskap med stora skogsområden, sjöar och vattendrag. Klarälven rinner genom kommunen och har historiskt haft stor betydelse för både näringsliv och bebyggelse. Den största tätorten är Hagfors, som även är centralort, följt av orter som Ekshärad, Geijersholm och Sunnemo. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Hagfors medan resten är spridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Sysseleback i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik.

Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik, som erbjuder linjer till Karlstad, Torsby och andra närliggande orter.

Hagfors flygplats ligger strax utanför centralorten och erbjuder reguljära flygförbindelser till Stockholm, vilket gör kommunen tillgänglig för både invånare och företag.

Näringsliv:

Hagfors kommun har ett näringsliv som präglas av industri, skogsbruk och turism.

Kommunen har cirka 700 registrerade företag, där många är småföretag inom tillverkning och service.

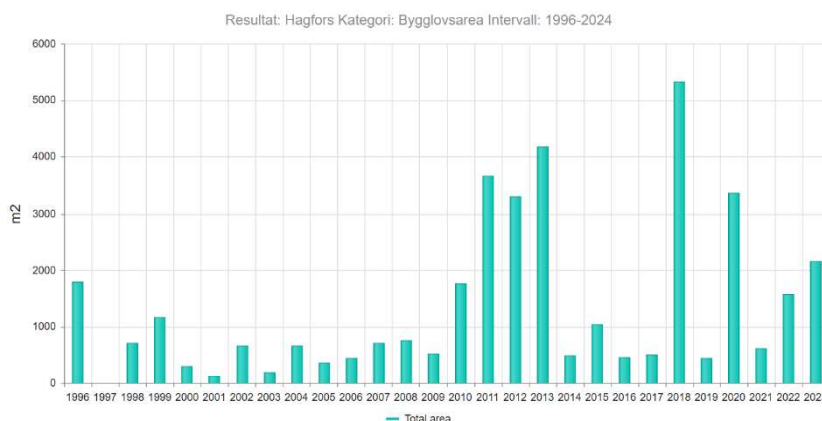
Den största arbetsgivaren är Uddeholm, en världsledande producent av verktygsstål, som har sitt huvudkontor och produktionsanläggning i kommunen. Andra viktiga arbetsgivare är Hagfors kommun, Region Värmland och företag inom skogs- och träindustrin.

Besöksnäringen är betydande för kommunen med besöksmål som Långbergets sporthotell, Huskyfarm Ekshärad och Klarälvens kanot- och fiskemöjligheter lockar både

svenska och internationella besökare.

Byggnande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 500 m² (år 2019) och över 5000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1955 bedöms ligga i intervallet 850 till 1 088 kr per kvm, medel på 976 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 5,25 till 7,25 % och medel på 6,25 % med en långsiktig vakansnivå mellan 3-4 %.

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 Hagfors Kommun under perioden 2021-9-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 och 321 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 830 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,88.

Fastighetsbeteckning					Köpeskilling Överlåtelseform	Area (m²)	Boa	Area loa	Köpeskilling/Areal kod	Typ- Värde	K/T- Värde	
Antal	Datum		Distrikt	Köpare	(kSEK)				areal	kod	är	
1	2025-02-27	KRONAN 5	Hagfors	AHLIN DELING FASTIGHETER AB	2 300	Lagfart	443	443		5 191	1 366 321 2,10	1936
1	2025-02-17	SÖRBY 1:144	Norra Råda	GALLERT, MIKE	725	Lagfart	358	143 215		2 025	3 560 321 1,79	1929
1	2024-12-27	VÅGEN 15	Hagfors	AHLIN DELING FASTIGHETER AB	2 060	Lagfart	425	212 213		4 847	1 031 321 1,64	1950
1	2024-12-23	HAGFORS 2:198	Hagfors	AHLIN DELING FASTIGHETER AB	1 700	Lagfart	420	420		4 047	1 921 320 1,87	1929
2	2024-12-02	GRINNEMO 1:2 (+)	Ekshärad	BEC'S FASTIGHETER AB	1 500	Lagfart	3 012	1 072 1 940		498	3 064 321 0,77	1948
1	2023-10-31	VÅGEN 12	Hagfors	MÄNSSON, HANS PATRIK (+)	1 100	Lagfart	295	140 155		3 728	940 321 1,69	1955
1	2023-06-30	KYRKHEDEN 1:3	Ekshärad	OSWALD, ANITA (+)	3 000	Lagfart	378	378		7 936	733 320 2,51	1989
1	2023-04-14	SUNNEMO 1:100	Sunnemo	VAN GINKEL, GERT (+)	2 000	Lagfart	551	551		3 629	4 561 320 1,59	1967
1	2022-07-01	STJÄRN 1:411	Norra Råda	CJC UDDEHOLM AB	2 200	Lagfart	543	403 140		4 051	6 495 321 2,61	1960
1	2022-04-20	HAGFORS 2:197	Hagfors	BJÖRKENSTAMSVILLAN AB	3 964	Lagfart	500	500		7 928	7 782 320 1,00	1929
1	2021-12-08	KRONAN 9	Hagfors	JANSSON & SÄFSTRÖM FÖRVALTNING AB	1 200	Lagfart	419	185 234		2 863	755 321 1,15	1950
1	2021-10-08	SLÄGGAN 3	Hagfors	SÄLFORS, KRISTOFFER ALEXANDER	7 100	Lagfart	1 475	1 375 100		4 813	1 015 321 1,85	1954
1	2021-09-30	GRINNEMO 1:3	Ekshärad	KJELKENES FASTIGHETER AB	5 300	Lagfart	954	954		5 555	2 722 320 2,03	1987
1	2021-09-28	VÅGEN 11	Hagfors	LILJEMARK, SVEN-INGVAR MIKAEL (+)	2 050	Lagfart	195	100 95		10 512	941 321 3,69	1950
Medelt:									4 830		1,88	

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[m²]	Delvärde	
		[kr/m²]	[tkr]
4 st. Hyreslgh	400	3 000	1 200
Summa/snitt	400	3 000	1 200
Areametoden			1 200

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		Nettokap. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
4 st. Hyreslgh	340	850	222	2	116	290	7,0	1 655
Summa/snitt	340	850	222	2	116	290	7,0	1 655
Nettokapitaliseringsmetoden								1 655

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 3 569 kr/kvm BOA och 1,98 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 200
Nettokapitaliseringsmetod	1 655
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 427

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	3,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	75,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	340	350	357	364	372
Vakans- och hyresförlust	255	14	14	15	15
Drift och underhåll	228	226	231	236	240
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	-145	108	110	112	114

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 9,0 %, år 5 till 9,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,0 %.

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 [%]	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					7,0
Driftnetto [tkr]	-145	108	110	112	114

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	196
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 082
Avkastningsbaserat marknadsvärde	1 278

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	1 200
Nettokapitaliseringsmetod	1 655
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 427
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakan: -55 tkr x 3,53 BKF	-194
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 233
Bedömt värde avkastningsmetoden	1 278

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 1 200 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 080 000 Kr och 1 320 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per april 2025
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 080 tkr - 1 320 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:	3 000
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,67
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-12,1%
Mot bedömt driftnetto:	9,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,53

Örebro 2025-04-28

VärderingsInstitutet Norra AB


Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom

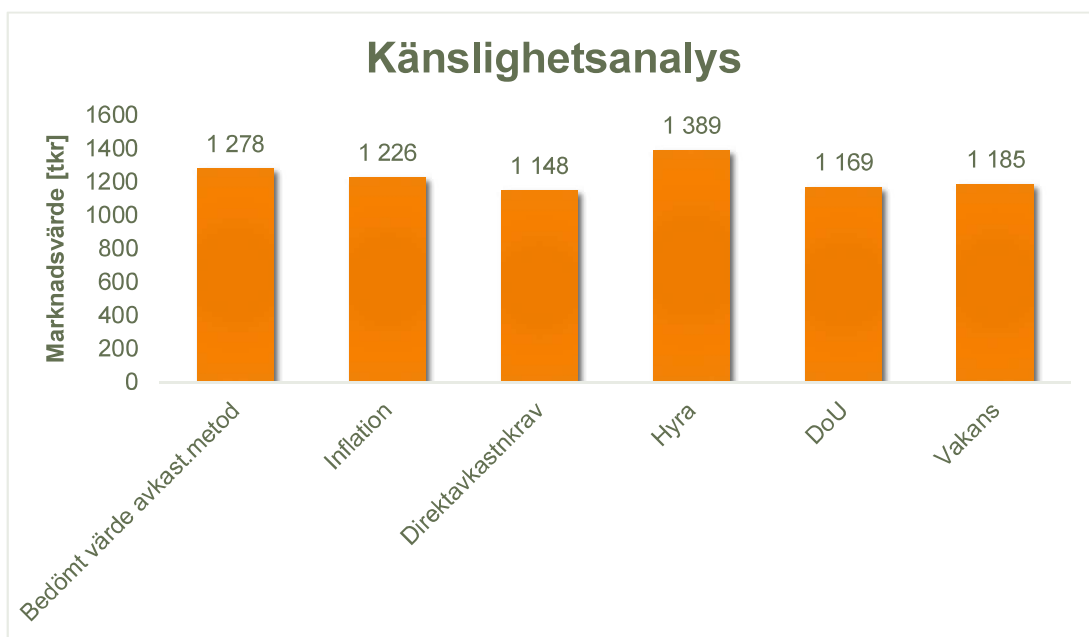

Erik Laurén
Ekonom/Fastighetsvärderare

**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 -130 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -8,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -93 Tkr vilket motsvarar -7,3%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 226	-52	-4,1%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 148	-130	-10,2%
Hyra [kr/m ²]	20	1 389	111	8,7%
DoU [kr/m ²]	20	1 169	-109	-8,5%
Vakans [%]	2	1 185	-93	-7,3%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Hagfors Uddeholm 18:31	UUID: 909a6a72-c503-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-11-24
Nyckel: 170212064	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-25
Distrikt Norra Råda Socken: Norra Råda	Distriktskod 213079	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-25

Adress

Strandvägen 7A-D
683 40 Uddeholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6653866.6	423027.0	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 748 kvm	3 748 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att utföra radonmätning	2019-02-15	D-2019-00101040:1
Anmärkningar: Löpande vite d-2019-00101040:2		
Föreläggande att utföra obligatorisk ventilationskontroll	2019-02-18	D-2019-00103502:1
Anmärkningar: Frist till 2018-03-29 d-2019-00103502:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 1.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.051.000 SEK	2001-02-01	01/978

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	349.000 SEK	2006-11-24	06/33202
3	200.000 SEK	2008-08-04	08/20141

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	1783-92/21.1 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: Uddeholm	1994-10-26	1783-P94/6 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
540173-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	720.000 SEK	570.000 SEK	150.000 SEK

Värderingsenhet bostadsmark 300524505.

Taxeringsvärde 150.000 SEK	Riktvärdeområde 1783012
Byggrätt ovan mark 500 kvm	Riktvärde byggrätt 300 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300524504.

Taxeringsvärde 570.000 SEK	Bostadsyta 400 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 264.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-03-20	1783-92/21 Akt
Fastighetsreglering	2000-11-24	1783-00/33 Akt

Ursprung

Hagfors Uddeholm 18:17

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
 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

