

Värdeutlåtande

Kommun Umeå
Objekt Skäppan 16
Värdetidpunkt 2024-09-30



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Gråmålad träpanel med gråa och vita detaljer samt grusad gårdsplan.

Företag
Adress

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

Telefon
Hemsida
E-post

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

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
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
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
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
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	<i>Energideklaration</i>	5
4.2	<i>Miljöcertifiering</i>	5
4.3	<i>Miljöbelastningar</i>	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
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
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	9
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	9
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
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
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	14
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	15
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	16
9	ORTSPRISMETOD	17
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
10	AVKASTNINGSMETOD	19
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

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

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 2024-09-30.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror extern hyresgäst förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga, fullt uthyrd.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Skäppan 16
<i>Adress</i>	Storgatan 8b, 8ba
<i>Kommun</i>	Umeå
<i>Område</i>	Västra stan
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1505-24-24
<i>Nybyggnadsår</i>	1929 och 1937
<i>Värdeår</i>	1929 och 1937
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet (320), småhus (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Umeå och ca 1 km väster om central Umeå. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1929 i 2 plan med källare samt 1937 i 2 plan med källare och vind. Källargrund på mark. Träfasad och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 373 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 754 kvm. Grusad innergård med ca 3 parkeringsplatser samt kallgarage med 3 bilplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 448 Tkr/år, motsvarande 1 200 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 211 Tkr/år, motsvarande ca 565 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 0 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 1,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 3,6%.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2024
6 400 000 KRONOR
Sex miljoner fyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall
6 080 tkr - 6 720 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	17 158
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,90
<u>Direktavkastning 2024 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	3,4%
Mot bedömt driftnetto:	3,6%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2024</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	14,30

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2024-09-18 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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

Stadsplan: Brinkvägen m m 1969-09-19

Information avseende bygglov har ej erhållits.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 754 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	1929 & 1937
Undergrund	Berg
Grundläggningsförfarande	Källargrund
Grundmur	Lättbetongsten
Bärande stomme	Trä
Källarbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä

Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas
Dörrar	Trä & Glas/trä
Yttertak	Plåt
Portar	Garageport 3 st.
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta, Parkett , Massivt trägolv
Invändiga takbeklädnader	Träpanel, Målad skiva,
Invändiga väggbeklädnader	Tapet , Målat & träpanel
Köksstandard	Normal till låg
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	Badrum, wc Golv: Plastmatta, Plastmatta Vegg: Plastmatta, Målat
Tvättstuga	Gemensam i källare Golv: Betong Vagg: Målat
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.

Fastigheten har 6 lägenheter på totalt 373 kvm. Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av ca 62 kvm.

Ca 3 st. P-platser och 3 uppvärmda garageplatser.

5.7 Underhållsbehov och investeringar

förutom att ytterpanelen behöver målas samt att en balkong har renoveringsbehov. bedöms vara byggnationen vara i normalt skick såväl ut- som invändigt Några kostnader förutom nämnda ytterpanel och balkong bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren, utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll.

5.8 Servitut, inskrivningar

Ingen inskriven information hittades.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 10 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 1 091 000 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, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

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

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

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

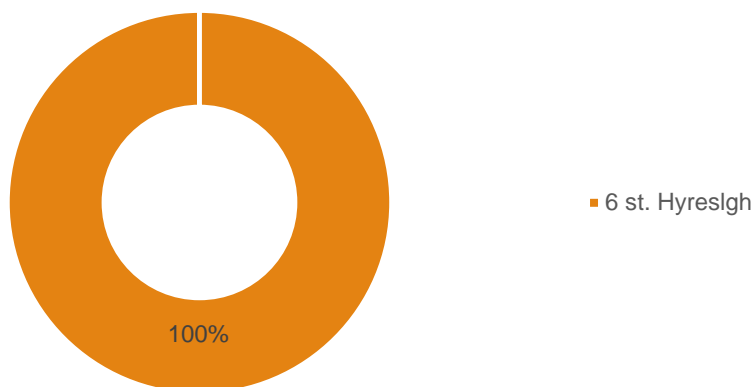
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

Nedan redovisas en sammansättning 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	6 st. Hyreslgh	373	1201	jan-25	3 mån	0 år	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammansättning av areorna, kontrakterade 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 2024		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
6 st. Hyreslgh	373	448	1201	448	1200
Summa/snitt	373	448	1 201	448	1 200

7.3 Vakanser och hyresförluster

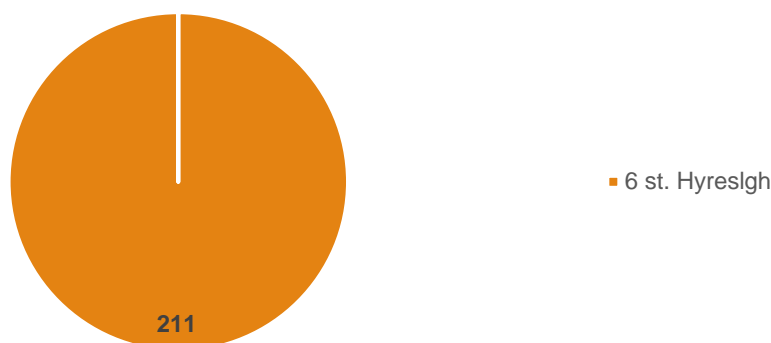
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 1,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 211 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk		Bedömd		Varav	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]	löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
6 st. Hyreslgh	373	211	566	211	565	365	200
Summa/snitt	373	211	566	211	565		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1937/1929

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	3954	0	0	3954
Mark	3123	0	0	3123
Taxeringsvärde	7077	0	0	7077

Hyreshusenhet, bostäder

-
-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2024	2025	2026	2027	2028
<u>Bostäder</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	7077	7148	7219	7291	7364
Fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9
Summa fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9

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

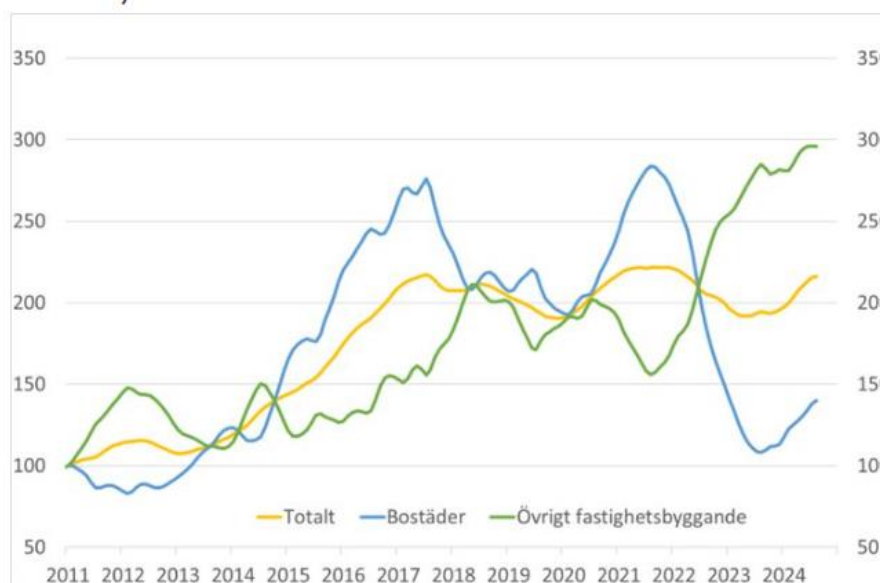
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter 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 byggstarter 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

Umeå är residensstad i Västerbottens län med bl. a universitet, och universitetssjukhus. Med sina ca 132 000 invånare är Umeå Norrlands största kommun och orten har under de senaste åren haft en stabil befolkningsökning och anses ibland som Norrlands huvudstad. Staden har snabbtåg söderut via Botniabanan och E4 passerar invid men ej längre genom centrum, flygplatsen ligger centralt. Umeå kommun är till övervägande del en tjänstestad där offentliga sektorn svarar för ca 34% och privata tjänster för ca 15 %

av arbetstillfällena inom kommunen. Det innebär knappt hälften av alla tillgängliga arbeten. Den andra hälften domineras av industri (tillverkning och utvinning) på knappt 13% och byggnation med ca 7 %, utbildning och forskning drygt 13%, handel och kommunikation med ca 14%. Jord, skogsbruk och fiske svarar för resterande ca 4%. Den största arbetsgivaren är Umeå kommun med sina drygt 13 000 anställda följt av Landstiget med ca 9 700, därefter Umeå universitet med ca 4 700 anställda.

Ett större industriföretag är Volvo lastvagnar med drygt 1 500 anställda. Andra stora arbetsgivare Citiva ca 600, SCA Packaging Obbola med ca 300 anställda. Antalet öppet arbetslösa i april 2023 var ca 6,4 % mot riket ca 8,5 %.(källa ekonomifakta) Allmännyttan Bostaden förvaltar nära hälften Umeås lägenheter ca 16 000. Andra stora ägare är Lerstenen med ca 1 300 lägenheter och Sveiklags fastigheter med ca 600 st lägenheter. Det är stor efterfrågan på nya bostäder och det byggs mycket över tid. De kommersiella fastigheterna i Umeå ägs dels av kommunen och dels av andra stora ägare såsom Diös, Balticgruppen, Norrporten och Umehem. Umeå har en vision om att år 2050 ha 200 000 invånare och i samband med denna expansion utveckla en hållbar stad och att den ska växa och förtätas på höjden inte på bredden. Större planerade projekt i framtiden är bla exploateringen av Ön mitt i Umeälven där planeras för över 3 000 bostäder

8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt bedöms ligga i intervallet 1 085 till 1 250 kr per kvm, medel på 1 150 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 3,0 till 4,0 % och medel på 3,5 % med en långsiktig vakansnivå på 1-0 %.

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 Umeå tätort under perioden 2021-09-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320/321 samt en köpeskilling på minst 50% av taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 19 449 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,12.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Area (kvm)	Area BOA	Area Loa	Köpeskilling /Area	Areal	Typkod	K/T	Värdeår
2024-08-18	VRÅKEN 15	Umeå	4 602	231	199	32	19 922	1 359	321	1,57	1978
2024-07-01	SVÅRDET 1	Umeå	6 312	518	518		12 185	1 038	320	0,58	1967
2023-01-02	VRÅKEN 4	Umeå	7 900	302	302		26 158	1 279	320	1,67	1954
2022-11-15	SAFIREN 3	Umeå	15 000	592	592		25 337	818	320	1,59	1957
2022-03-30	MASTEN 4	Umeå	6 550	457	457		14 332	891	320	0,63	1980
2022-03-01	STORJÄGAREN 2	Umeå	6 600	350	350		18 857	651	320	1,38	1960
2022-02-01	ROVDJURET 13	Umeå	10 300	468	408	60	22 008	1 126	321	1,92	1954
2022-02-01	LÄNGMYRAN 8	Umeå	2 774	350	350		7 925	906	320	0,58	1960
2022-01-14	JÄGAREN 6	Umeå	9 000	302	252	50	29 801	826	321	2,12	1960
2021-12-01	JONASBO 16	Umeå	7 450	280	280		26 607	985	320	1,53	1987
2021-11-15	PAULINEHEM 1	Umeå	3 734	445	445		8 391	926	320	0,58	1970
2021-11-15	HACKAN 15	Umeå	11 000	503	503		21 868	1 092	320	1,58	1942
Medel							19 449			1,12	

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]
6 st. Hyreslgh	373	17 000	6 341
Summa/snitt	373	17 000	6 341
Areametoden		6 341	

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		Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
6 st. Hyreslgh	448	1200	211	9	228	610	3,5	6 504
Summa/snitt	448	1 200	211	9	228	610	3,5	6 504
Nettokapitaliseringsmetoden								6 504

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 3,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 17 219 kr/kvm BOA och 0,91 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	6 341
Nettokapitaliseringsmetod	6 504
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 423

10 AVKASTNINGSMETOD

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

10.1 Förutsättningar och antaganden

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

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,5	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	448	459	468	477	487
Vakans- och hyresförlust	4	5	5	5	5
Drift och underhåll	216	215	219	224	228
Fastighetsskatt	9	9	9	9	9
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	218	230	235	240	244

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, kontraktvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 6,0 %, år 5 till 5,5 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 3,5 %.

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 [%]	6,0	5,5	5,5	5,5	5,5
Nettokapitalisering för restvärdeberäkning [%]					3,5
Driftnetto [tkr]	218	230	235	240	244

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	989
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	5 426
Avkastningsbaserat marknadsvärde	6 415

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

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

11.2 Sammanfattande värdebedömning

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

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	6 341
Nettokapitaliseringsmetod	6 504
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 423
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	6 423
Bedömt värde avkastningsmetoden	6 415

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 6 400 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 6 080 000 Kr och 6 720 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per september 2024
6 400 000 KRONOR
Sex miljoner fyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall
6 080 tkr - 6 720 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:	17 158
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,90
<u>Direktavkastning 2024 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	3,4%
Mot bedömt driftnetto:	3,6%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2024</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	14,30

Umeå 2024-09-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

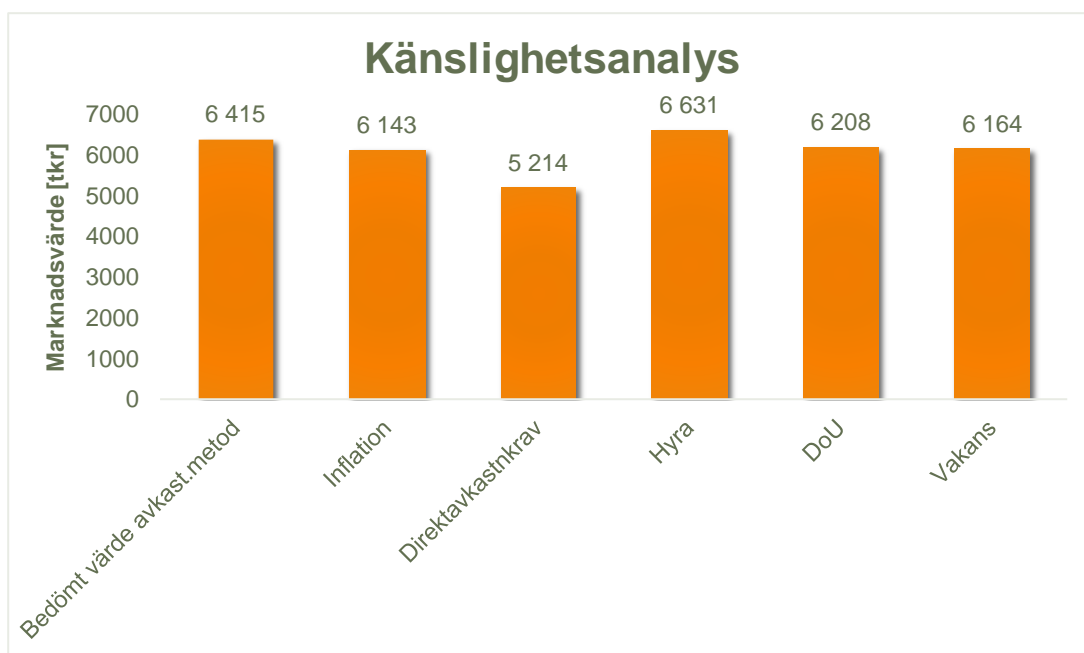
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



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 -1 201 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -3,2%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -251 Tkr vilket motsvarar -3,9%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	6 143	-272	-4,2%
Direktavkastningskrav [%]	1	5 214	-1201	-18,7%
Hyra [kr/m ²]	20	6 631	216	3,4%
DoU [kr/m ²]	20	6 208	-207	-3,2%
Vakans [%]	2	6 164	-251	-3,9%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Fastighet

Beteckning Umeå Skäppan 16	UUID: 909a6a85-8dcb-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 240047542	Län- och kommunkod 2480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-09
Distrikt Umeå Stadsdistrikt	Distriktskod 323009	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-30

Adress

Adress Storgatan 8B, 8BA 903 20 Umeå	
---	--

Läge, karta

Område e	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	7088567.8	757377.9	Ortofotofastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Stor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	754 kvm	754 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Arv: 1988-08-01 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 02/5240 andel 1/2			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-07-08 233 960 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnr 01-395912-24	2024-07-10	D-2024- 00221467:1

Anmärkningsar:

Avser inteckning 08/19538
Avser inteckning 10/21735
Avser inteckning 12/13864
Avser inteckning 26/94
Avser inteckning 27/456

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 36/165 Avser inteckning 36/166 Avser inteckning 36/358 Avser inteckning 65/1187		
Utmätning 2024-07-08 419 467 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnr 01-395718-24.	2024-07-10	D-2024-00221460:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/19538 Avser inteckning 10/21735 Avser inteckning 26/94 Avser inteckning 27/456 Avser inteckning 36/165 Avser inteckning 36/166 Avser inteckning 36/358 Avser inteckning 65/1187		
Utmätning 2024-09-04, 273 670 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-490369-24	2024-09-06	D-2024-00288701:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/19538 Avser inteckning 10/21735 Avser inteckning 12/13864 Avser inteckning 26/94 Avser inteckning 27/456 Avser inteckning 36/165 Avser inteckning 36/166 Avser inteckning 36/358 Avser inteckning 65/1187 Avser inteckning d-2016-00142810:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.091.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.500 SEK	1926-05-10	26/94
2	3.000 SEK	1927-10-31	27/456
3	10.000 SEK	1936-03-18	36/165
4	5.000 SEK	1936-03-18	36/166
5	4.500 SEK	1936-10-07	36/358
6	97.000 SEK	1965-05-05	65/1187
7	77.000 SEK	2008-09-15	08/19538
8	521.000 SEK	2010-10-20	10/21735
9	90.000 SEK	2012-07-25	12/13864

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
10	278.000 SEK	2016-04-01	D-2016-00142810:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Brinkvägen m.m	1969-09-19	2480K-P194/1969 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Skäppan	1970-11-19	2480K-4/1971 Akt
------------------------	------------	----------------------------------

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

308636-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	3.331.000 SEK	2.080.000 SEK	1.251.000 SEK

Värderingsenhet bostadsmark 056571536.

Taxeringsvärde 1.251.000 SEK	Riktvärdeområde 2480090
--	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 298 kvm	Riktvärde byggrätt 4.200 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 056570536.

Taxeringsvärde 2.080.000 SEK	Bostadsyta 238 kvm
--	------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 229.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	-------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

727271-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde****därav
byggnadsvärde****därav
markvärde**

2024

3.746.000 SEK

1.874.000 SEK

1.872.000
SEK

Värderingsenhet småhusmark 301010421.

Taxeringsvärde
1.872.000 SEK

Riktvärdeområde
2480783

Fastighetsrättsliga förhållanden
Självständig

Tomtareal
254 kvm

Strand
(Inte strand eller
strandnära) mer
än 150 m

Vatten o avlopp
Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusbyggnad 301045011.

Bebyggelseyp
Friliggande

Taxeringsvärde
1.874.000 SEK

Total standardpoäng
26

Bostadsyta
135 kvm

Biutrymmesyta
0 kvm

Värdeyta
135 kvm

Nybyggnadsår
1929

Tillbyggnadsår

Värdeår
1929

Under Byggnad
Nej

Antal lika
1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Tomtmätning

1949-05-17

2480K-19/1949
[Akt](#)

Införd i tomtboken

1949-06-21

[Akt](#)

Ursprung

Umeå Skäppan 26

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Umeå Skäppan 16	1991-11-27	2480-91/120	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

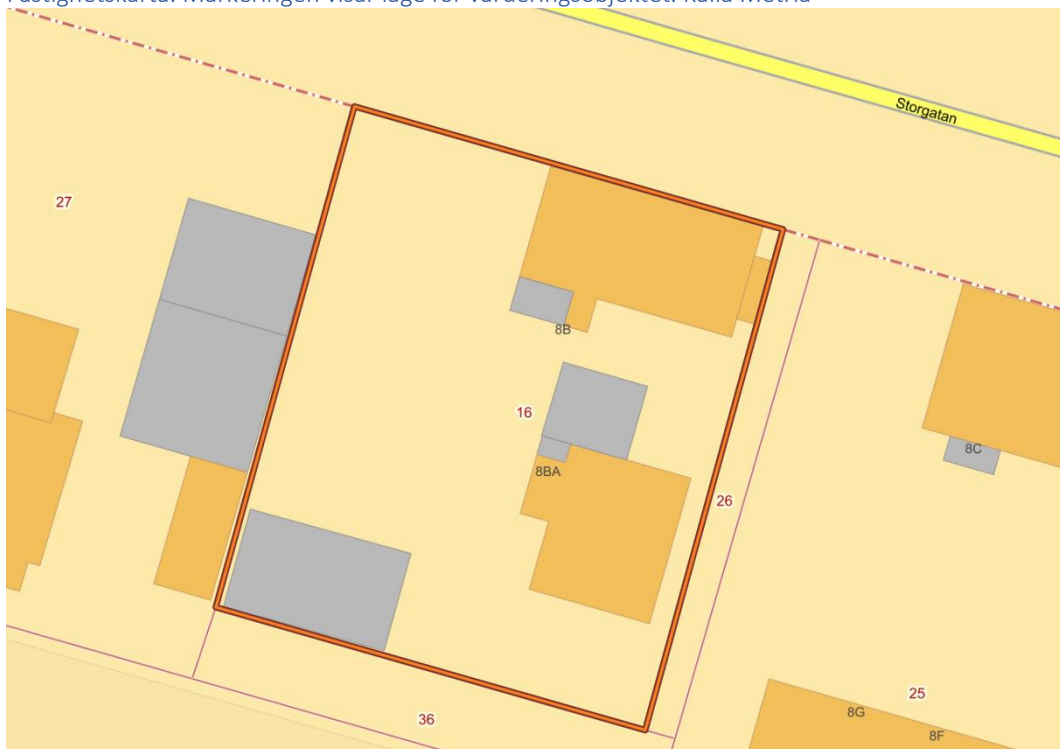
Källa: Lantmäteriet

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)

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



