

A stylized map of Kristinehamn, Sweden, showing the Bergsjönäs area. The map features a network of roads in white and pink, with a prominent pink line running through the center. A semi-transparent white horizontal band is overlaid across the middle of the map, containing the title text. The background is a light greyish-white, and the water bodies are a muted teal color.

VÄRDERING AVSEENDE FASTIGHETEN
Kristinehamn Bergsjönäs 1:20

INNEHÅLL

1	Uppdragsbeskrivning	2
2	Värderingsobjektet	3
	Läge	3
	Tomt	4
	Planförutsättningar	4
	Uthyrbar area	4
	Byggnadsbeskrivning	5
	Investeringsbehov	5
3	Generella marknadsförutsättningar	6
4	Objektets Marknadsförutsättningar	8
	Transaktionsmarknaden	8
	Hyresmarknaden	9
5	Värderingsmetodik	10
6	Ortsprismetod	11
7	Avkastningskalkyl.....	13
8	Resultat	15

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Kristinehamn Bergsjönäs 1:20 som består av en hyreshusenhet med hotell och/eller restaurang.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
VÄRDETIDPUNKT	2024-01-12
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
BESIKTNING	Besiktning utfördes 2024 - 01-11 av Emelie Tisell. Representanter från KFM närvarade vid besiktningstillfället Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren: <ul style="list-style-type: none">• Fastighetsbeteckning• Ritning inhämtade från kommunen. I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
MILJÖBELASTNING	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Nässundet 1 i Kristinehamns kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikled i form av Riksväg 26 finns intill värderingsobjektet.

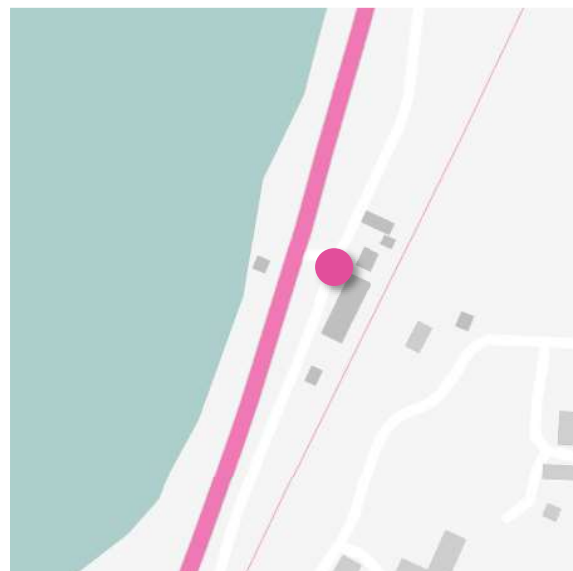
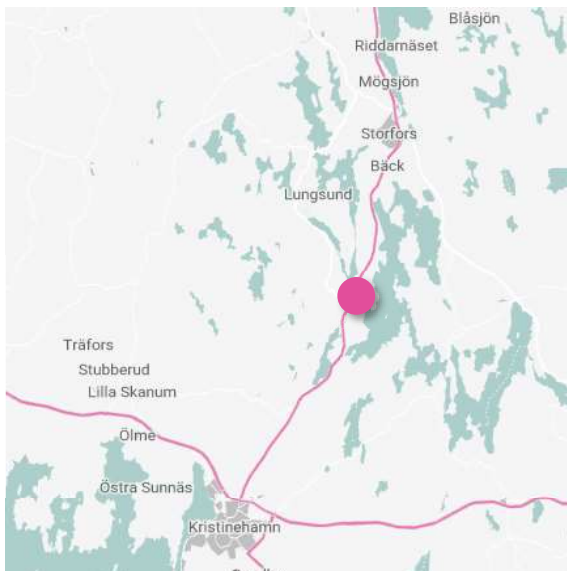
Närområdet består i huvudsak av glesbygd, med stora naturområden Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Kristinehamn på 15 kilometers avstånd, alternativt i Storfors på cirka 11 kilometers avstånd.

BERGSJÖNÄS 1:20

Kommun	Kristinehamn
Adress	Nässundet 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	[REDACTED]
Tomtareal	23 970 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	322, Hyreshusenhet, hotell och restaurangbyggnad
Byggnad	72 000 SEK
Mark	111 000 SEK
Värdeår	1960



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 23 870 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och vägar.

Planförutsättningar

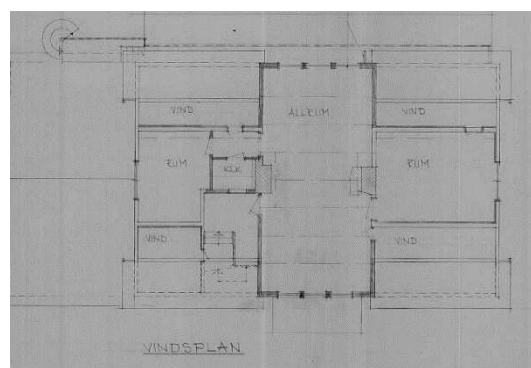
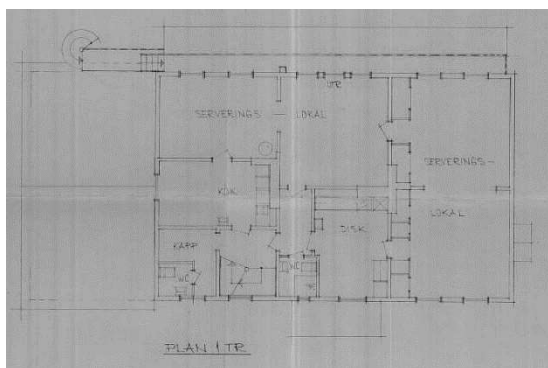
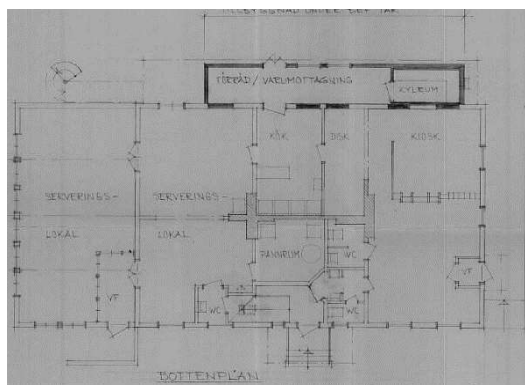
Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den taxerade ytan uppgår till 210 kvadratmeter enligt fastighetsutdraget. Detta bedöms osannolikt efter besiktning. Efter tillgänglig information samt kontroll av ritningar bedöms ytan uppgå till 475 kvadratmeter. I dagsläget huserar inga hyresgäster i byggnaden. På nedre plan finns matsalsdel och serveringsrum och på övre plan finns flera små rum översta våning är vindsutrymme.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en huvudbyggnad i två plan men tillhörande stugor. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster och fasad är i behov av renovering. Taket är snötäckt och går inte att bilda sig en uppfattning om. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Ventilation och uppvärmningssystem går inte att kontrollera vid besiktningstillfället eftersom det är avstängt.

Lokalerna bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal. Det finns en odör i byggnaden som är svår att definiera, skulle kunna vara mögelpåväxt men det skulle också kunna bero på stillastående ventilation. Ytskikten är varierande. Golven består av klinker, linoleum och plankgolv. Väggar består till viss del av träpanel och till viss del av tapetserade väggar.

Ytorna på bottenplan består av en cafédel, storkök, servering. På mellanplan finns större rum med konferensmöjligheter. Översta våning har använts som vindsutrymme. Det finns också mindre stugor på fastigheten, dessa bedöms endast kunna användas som förvaring i befintligt skick. Det finns vatten framdraget till en av stugorna.

Investeringsbehov

Med anledning av renoveringsbehov på fasad och fönster har kostnader om 200 000 kronor bedömts som nödvändig under år 1. Kostnaden är bedömd av Croisette och bör kontrolleras närmare. Den odör som finns i huset behöver undersökas ytterligare men åsätts inga investeringskostnader i denna värdering.



Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Krypgrund</i>
Stomme	<i>Trä</i>
Bjälklag	<i>Trä</i>
Fasadmaterial	<i>Träfasad</i>
Fönster	<i>2-glas fönster i trä</i>
Yttertak	<i>Tegelpannor</i>
Värmekälla	<i>Direktverkande el</i>
Ventilationssystem	<i>Självdrag</i>
Port	<i>Finns 1 st</i>

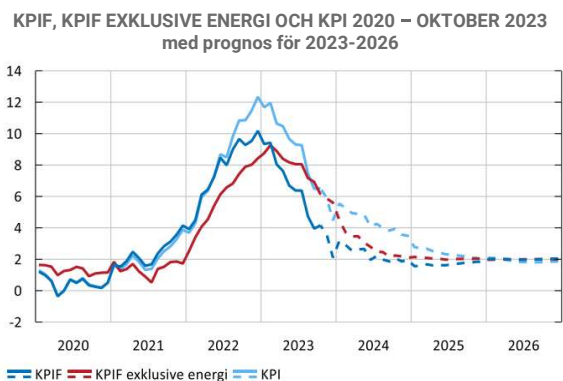


3 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Trots att nyheterna fortfarande domineras av Rysslands invasion av Ukraina och konflikten mellan Israel och Hamas har vi fått flertalet positiva ekonomiska signaler runt om i västvärlden och inte minst i Sverige. Sverige befinner sig i lågkonjunktur sedan ett tag tillbaka. Arbetslösheten ökar, konkurserna ökar, om än från låga nivåer men under senare tid har vi fått flera positiva signaler inför 2024. Senaste riksbanksmötet kommunicerade en oförändrad styrränta och svenska inflationssiffran för november överraskade marknaden positivt. Runt om i världen ser vi långräntor sjunka och den svenska kronan har stärkts. Om detta håller i sig kan en mjuklandning av ekonomin vara möjlig.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken och SCB
(Riksbankens penningpolitiska
rapport, november 2023)

Makroekonomisk utveckling

Det har varit en svår balansgång för Riksbanken, inflationen skulle hämmas genom åtstramande penningpolitik och samtidigt skulle en allt för djup lågkonjunktur undvikas. Om Riksbanken inte skulle höjt räntan tillräckligt i jämförelse med FED och ECB skulle den svenska kronan försvagas allt för mycket. I november lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 4,0 procent, med reservation att en höjning kan ske framgent om inflationsutsikterna försämras. Men i november månad sjönk inflationen (KPIF) i Sverige till 3,6 procent, en minskning från oktober månad då KPIF uppgick till 4,2 procent. Bortsett från oktober månader har inflationen (KPIF) minskat eller legat på samma nivå åtta månader i rad. Riksbankens prognos är att inflationen kommer fortsätta att gå ner framgent.

Det är fortfarande osäkert hur de höjda räntorna hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Hushållens skulder och bostadspriserna har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,6 procent under november, vilket är den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Den årliga tillväxten uppgår till -8,3 procent. Vi befinner oss nu i ett läge där de ekonomiska förutsättningarna ändras för många hushåll i form av ökade ränteutgifter och levnadskostnader. Om hushållens kostnader blir högre än förväntat kommer det kunna leda till en betydande minskning i hushållens konsumtion.

Bostadsutvecklingen

Under pandemin var bostadsinvesteringarna på historiskt höga nivåer tvärnitade under 2023. Höga priser på råvaror och material i kombination med stigande marknadsräntor och fallande bostadspriser gav en minskad lönsamhet och ökad osäkerhet för nybyggnadsprojekt. Under första halvåret av 2022 påbörjades 33 805 lägenheter samma period under 2023 påbörjades 12 667 lägenheter, en minskning med 37 procent. Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning från september 2023 behöver det tillkomma cirka 67 300 bostäder per år till 2030 för att möta behovet av bostäder.

Byggbkostnadsindex för flerbostadshus har under perioden november 2022 till november 2023 stigit med cirka 7,1 procent. Under perioden ökade entreprenörenarnas kostnader med cirka 2,0 procent vilket främst härleds till ökade kostnader för maskiner, vilket steg med cirka 5,1 procent. Kostnader för byggmaterial steg under samma period med cirka 2,3 procent, kostnaden för trävaror, armeringsstål samt järn och stål (inklusive armeringsstål) sjönk med 6,7, 16,5 respektive 8,0 procent men resten av materialkostnaderna ökade. Kostnaden för övrigt byggmaterial och vitvaror steg mest och har ökat med 9,5 respektive 8,0 procent. Byggherrekostnaderna ökade med 28,2 procent under perioden. Värt att komma ihåg är dock att i byggherrekostnaderna ingår ränte- och kreditivkostnader.

Bostadspriser

Årstakten för villor och bostadsrätter på riksnivå ligger enligt Svensk Mäklarstatistik på -3,0 procent, respektive 1 procent. På riksnivå har prisutvecklingen varit positiv eller oförändrad de sju senaste månaderna för villor bortsett från oktober och november månad då priserna sjönk med 1,0 respektive 1,0 procent. Prisutvecklingen för bostadsrätter på riksnivå minskade för första gången på sex månader i juli då priserna minskade med 1,0 procent. Under augusti månad minskade priserna för bostadsrätter med ytterligare 1,0 procent. I september och oktober månad var priserna oförändrade för bostadsrätter på riksnivå. I november månad minskade priserna för bostadsrätter med ytterligare 1,0 procent. I Stockholm, Göteborg och Malmö har prisutvecklingen för bostadsrätter fluktuerat med cirka 1, -1,0 respektive -4,0 procent under de tre senaste månaderna.

Transaktionsmarknaden

Trots tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs var transaktionsmarknaden under inledningen av 2022 fortsatt stark och första kvartalet var i paritet med 2021. Däremot sågs en drastisk nedgång under andra och tredje kvartalet där transaktionsvolymen minskade ungefär 46 procent under respektive kvartal. Under fjärde kvartalet uppgick transaktionsvolymen till cirka 25 miljoner kronor, en minskning om cirka 85 procent jämfört med fjärde kvartalet under 2021. Den totala årsvolymen under 2022 uppgick till cirka 155 miljoner kronor jämfört med en årsvolym som under 2021 uppgick till cirka 350 miljoner kronor. Transaktionsvolymen för 2023 uppgår till knappa 97 miljoner kronor och ser därmed ut att landa på dryga 60 procent av 2022 årsvolym. Det är den lägsta transaktionsvolymen på tio år.

Osäkerheten på marknaden bidrar fortfarande till att flertalet affärer ligger på is. Direktavkastningen har generellt stigit för samtliga segment även om försäljningsnivåerna varit fortsatt höga. Vår bedömning är att transaktionsmarknaden kommer att lätta under 2024 mot bakgrund av att det finns mycket kapital på marknaden och att de makroekonomiska signalerna talar för en mjuklandning i ekonomin med räntesänkningar redan under första halvåret 2024.

4 OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Transaktionsmarknaden

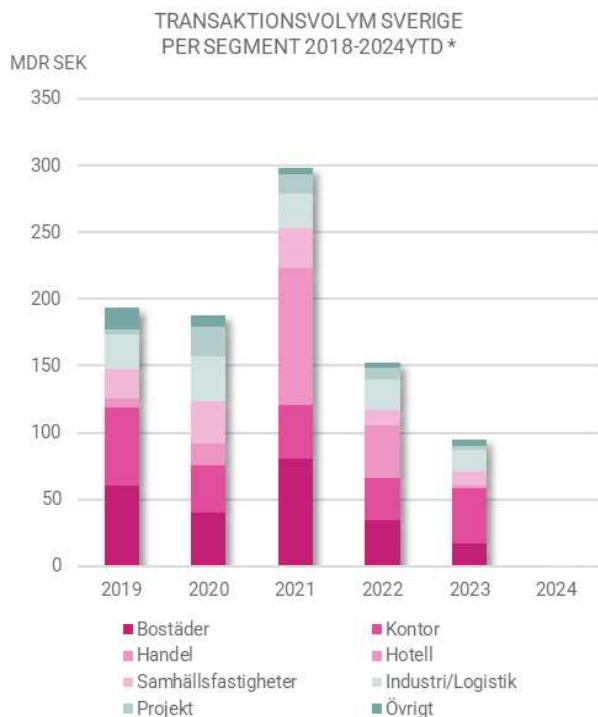
Den totala årsvolymen under 2022 uppgick till 155 miljoner kronor, jämfört med en årsvolymer som under 2021 uppgick till cirka 350 miljoner kronor. Det är dock viktigt att poängtera att 2021 var ett år med en all-time high transaktionsvolym. Transaktionsvolymen för 2023 uppgick till knappt 100 miljoner. Året, sett till transaktionsvolym, är det svagaste året på ett årtioende. Året präglades initialt av extremt låg transaktionsaktivitet för att sedan öka något mot slutet av året.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett för att möjliggöra frigjort kapital, minskade skulder och finansiering av obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader.

Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment. Marknaden bedöms lätta något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt kommande räntesänkningar under året. Trenden att börsbolagen säljer för att minska skulder och finansiera obligationsförfall bedöms fortsätta under året.

I den nuvarande osäkra transaktionsmarknaden råder det ett måttligt intresse för hotell- och restaurangfastigheter där efterfrågan framåt också prognosticeras till måttlig. Prognosen framgent gällande hyresnivåerna och vakanser avseende hotell och restaurangsegmentet i sin helhet är svårbedömd trots den starka återhämtning som skett efter pandemin, det råder stor osäkerhet kring framtiden, speciellt i mindre städer.



Hyresmarknaden

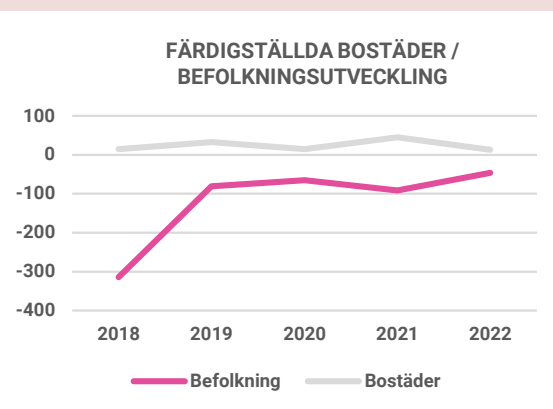
Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2022 till cirka 24 50 invånare, vilket gör Kristinehamn till den 3:e största av Värmlands läns 16 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 1,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 600 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,8 procent och för Värmlands län 1,27 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 120 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,1 procent. I slutet på 2022 gick det cirka 1,98 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,04 invånare per bostad.

Kristinehamns kommun placerar sig på 111:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2022. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,5 och 9,9 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 8, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Kongsberg Maritime Sweden AB med cirka 275 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 275 500 kronor, 243:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2022	24 053	3
Skattesats 2023	33,7%	7
Medianinkomst (kr/år) 2021	275 388	11
Invånare per bostad 2022	1,98	11
Andel högskoleutbildade 2022	20,4%	5
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	8,00	12
Öppen arbetslöshet 2022	8,6%	14

* Placering vid ranking av länets samtliga 16 kommuner



5 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.

Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

AVKASTNINGSMETOD Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2016-01-01
Typkod	322 Hotell och restaurang
Kommuner:	Alingsås, Borås, Lilla Edet, Orust, Stenungssund, Tjörn, Uddevalla, Vänersborg, Alingsås, Ale, Härryda, Kungsbacka och Värmlands län.
Bortgallrade köp	K/T < 1 Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Portföljköp

Det har sedan 2016 genomförts ett 20-tal köp av restauranger och hotell, efter vidare gallring av köp kvarstår nedan köp.

I Värmlands län finns en nyligen gjord transaktion på en liknande fastighet som dessutom ligger i Kristinehamn kommun men utan samma närhet till större vägar och belägen vid en sjö. Eftersom detta är den enda jämförbara transaktionen som hittats under angiven tidsperiod så har ortsprisundersökningen kompletterats med transaktioner gjorda i Västra Götaland.

De objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 7 100 och 27 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 13 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst enklare hotell och i den övre delen återfinns främst exklusivare restauranger vid kusten.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Pris/kvm	Area (m ²)	Kommentar
2023-11-14	Kristinehamn Revsten 1:118	3 015	2 222	Äldre spaanläggning vid sjö i Kristinehamn. Verkar ha stått vakant ett tag.
2022-04-01	Borås Kråkered 2:103	19 500	200	Restaurang vid golfklubb utanför Borås
2021-06-18	Tjörn Koholmen 1:200	15 311	787	Exklusiv restaurang på Tjörn
2021-06-09	Tjörn Rönnäng 1:87	11 718	384	Rönnängs vandrarhem, ej kustnära för att vara Tjörn
2021-03-24	Borås Kårahagen 1:2	15 247	787	Restaurang vid golfklubb utanför Borås
2018-04-09	Tjörn Härön 1:113	27 027	518	Hotell & restaurang Magasinet, hög standard
2017-03-31	Vänersborg Katten 2	7 142	2 380	Hotell & restaurang centralt belägen i Vänersborg
2016-05-04	Tjörn Rönnäng 1:43	7 843	1 389	Enklare hotell, ej vid kust
2016-02-01	Tjörn Långekärr 2:44	4 285	350	Enklare B&B, låg standard
Genomsnitt		13 509	849	

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 10--12 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 500 – 3 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **1 200 000** och **1 700 000 kronor**.

7 AVKASTNINGSKALKYL

KALKYLPERIOD Från och med januari månad 2024 till och med december månad år 2033.

INFLATIONS-
ANTAGANDEN I kalkylen har ett inflationsantagande om 3,0 procent använts år 1, och 2,0 procent resterade år i kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 5 "Generella marknadsförutsättningar".

DIREKTAVKASTNING Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 12 procent för restvärdet.

KALKYLRÄNTA Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 15,36 procent år 1, givet ett inflationsantagande om 3 procent år 1.

HYROR Tabellen nedan visar bedömd marknadshyra per lokaltyp.

Hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna själva har tecknat abonnemang för värme och el samt står för skötsel/snöskottning av utvändiga ytor.

Bergsjönäs 1:20, Kristinehamn

Namn	Yta (m ²)	Typ	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	475		853
Vakant Cafélyta	210	Restaurang, vakant	1 400
Vakant övervåning	180	Kontor, vakant	500
Vakant vindsyta	85	Lager, vakant	250

VAKANSER Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på lokalernas läge utformning. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 10 procent.

DRIFT OCH
UNDERHÅLL

Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Den viktade driftskostnaden uppgår till 295 kronor och beräknas inkludera; administration, försäkring, tillsyn och skötsel samt underhåll.

INVESTERINGAR/
HYRESGÄST-
ANPASSNINGAR

Med anledning av eftersatt underhåll på fönster och fasad har kostnader om 200 000 kronor bedömts som nödvändig under år 1.

FASTIGHETSKATT

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetsskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2024 till 2 000 kronor.

För närvarande debiteras 0 procent av fastighetsskatten från hyresgästerna. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 90 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedöma ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 3 170 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **1 500 000 kronor** (se bilaga 1).

8 RESULTAT

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Kristinehamn Bergsjönäs 1:20
	Värdetidpunkt	2024-01-12
	Syfte	försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall, totalt

cirka 1 200 000 – 1 700 000 kronor

cirka 2 500 – 3 500 kr/m² uthyrbar area

AVKASTNINGSKALKYLEN

Avrundat värde, totalt

cirka 1 500 000 kronor

cirka 3 170 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kristinehamn Bergsjönäs 1:20 vid värdetidpunkten till:

1 500 000 SEK En miljon femhundrausen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: SEK/m ² 3 170 SEK/taxeringsvärde 8,23 Initial avkastning 0,35% Avkastning restvärde 12,00% Diskonteringsränta år 1(7,00% inflation) 12,00% Genomsnittlig kontraktslängd (WALT) 15,36%
---	---

Göteborg 2024-01-30



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmätari

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

Bilaga 1 - Avkastningskalkyl & tabeller

Bilaga 2 - Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 3 - Utdrag ur fastighetsregistret

AVKASTNINGSKALKYL

Fastighet: Bergsjönäs 1:20
Kommun: Kristinehamn
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 1

Ytslag	Area (m ²)	Vakans (m ²)	Vakans (% Ek.)	Nuvarande hyra (TSEK)	Marknadsnyra (TSEK)	Drift- och Underhåll (TSEK)	Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans (% Ek.)
Kontor	180	180	100%	0	90	54	12,00	12,00	10,00
Restaurang	210	210	100%	0	294	74	12,00	12,00	10,00
Lager	85	85	100%	0	21	13	12,00	12,00	10,00
Summa	475	475	100,0%	0	405	140	12,00	12,00	10,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra	405	417	426	434	443	452	461	470	479	489	499
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-312	-115	-43	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50
Tillägg skatt	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Skatt	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Tomtriätt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-86	-125	-147	-150	-153	-156	-159	-163	-166	-169	-173
Drifnetto	5	178	236	240	245	250	255	260	265	271	276
Investeringar	-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-195	178	236	240	245	250	255	260	265	271	276

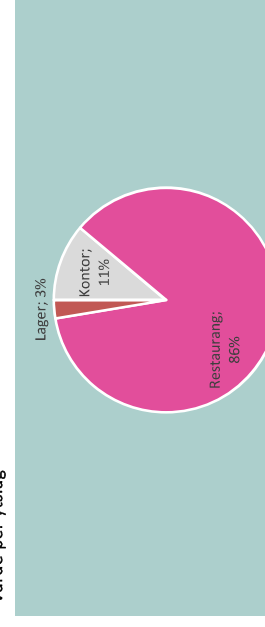
Avkastningsvärde

Flöde	1 083
Restvärde	601
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	-178
Justering skattstillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	1 506

Nyckeltal

SEK/m ²	3 170
SEK/taxeringsvärde	8,23
Initial avkastning	0,35%
Direktavk. restvärde	12,00%
Diskonteringsränta år 1 (3,00% inflation)	15,36%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Värde per ytslag



HYRESFÖRTECKNING

Bergsjönäs 1:20, Kristinehamn

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	Bashyra (inkl. tillägg) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	475		0				0		0	853
Vakant Kaféyta	210	Restaurang, vakant	-				-	-	-	1 400
Vakant övervåning	180	Kontor, vakant	-				-	-	-	500
Vakant vindsyta	85	Lager, vakant	-				-	-	-	250

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
- 4.3 sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- 4.4 funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-08 Ver 3