

Värdeutlåtande

Kommun Lindesberg

Objekt Torp 22:3

Värdetidpunkt 2025-06-16



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Fasad i puts med plåttak och två balkonger.

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
7.7 Tomträtt	Fel! Bokmärket är inte definierat.
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1 Marknadsanalys	14
8.2 Områdesbeskrivning	14
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 Driftnetto prognos	20
10.3 Kalkylränta	20

10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	21
11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING	22
11.1	Bruttokapitaliseringsmetod	22
11.2	Sammanfattande värdebedömning	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 2025-06-16.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för externa hyresgäster förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Värderaren har ej tagit del av hyreskontrakt och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Lindesberg Torp 22:3
<i>Adress</i>	Södra Bangatan 1
<i>Kommun</i>	Lindesberg
<i>Område</i>	Frövi
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1169-25-18
<i>Nybyggnadsår</i>	1901
<i>Värdeår</i>	1929
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet (Typkod 325)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Frövi och intill Frövis centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1901 i 3 plan och källare. Källargrund av betong. Fasad av puts och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas kopplade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 1 120 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 1 004 kvm. Grusad uppfart med flertalet parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter bedöms till 868 Tkr/år, motsvarande 750 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 537 Tkr/år, motsvarande ca 480 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 14 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 12,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 12,2% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2025
2 600 000 KRONOR
Tvåmiljonersekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
2 470 tkr - 2 730 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	2 321
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,89
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,3%
Mot bedömt driftnetto:	12,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,00

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 2025-06-16 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Stadsplan: Alen m.fl. 1969-09-08

Tomtindelning: Alen 1969-12-11

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1 004 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Försäkringbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1901
Grundläggningsförfarande	Källargrund av betong
Grundmur	Sten
Bärande stomme	Gjuten Betong
Källarbjälklag	Gjuten betong
Mellanbjälklag	Gjuten betong
Vindsbjälklag	Gjuten betong

Taklag	Betongelement
Fasader	Puts
Fönster	2-Glas kopplat
Dörrar	Trä
Yttertak	Plåt
Invändiga golvbeläggningar	Textil, Parkett , Epoxy beläggning, Klinker, plastmatta
Invändiga takbeklädnader	Målat, Undertaksskivor
Invändiga väggbeklädnader	Målat, Tapet
Köksstandard	Restaurangkök
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	Flertalet wc/dusch, normal till god standard.. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Plastmatta
Tvättstuga	TM/TT i källare Golv: Betong Vagg: Målat
Ventilation	FTX 3 st aggregat, 1 st utsug i köksdel
Anslutning	Allmänna nät. samt fiber

Övrigt	22 st rum varav 7 st dubbelrum samt 1 st med 3 sängar och enkelrum Konferensrum Vandrarhem med eget kök och badrum. 2 st balkonger.
--------	--

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Lokaler	1 120 kvm
Summa uthyrningsbar LOA:	1 120 kvm

5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

5.8 Servitut, inskrivningar

Ledningsrätt. Akt: 1885-593.1, Ändamål: Fjärrvärme, last

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 1 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 2 000 000 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 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).

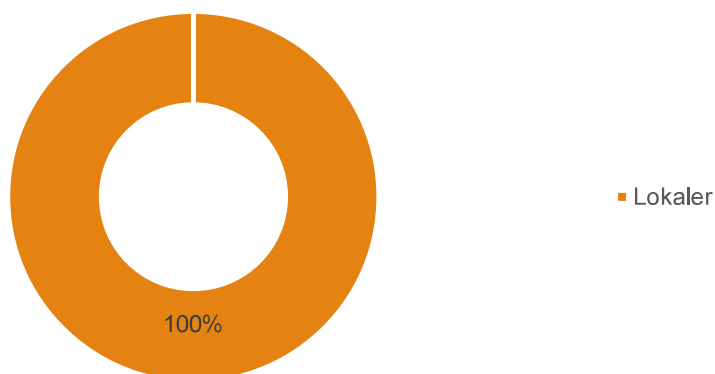
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Lokaler	1120	0	-	-	-	100	ja

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]
Lokaler	1120	0	0	868	775
Summa/snitt	1 120	0	0	868	775

7.3 Vakanser och hyresförluster

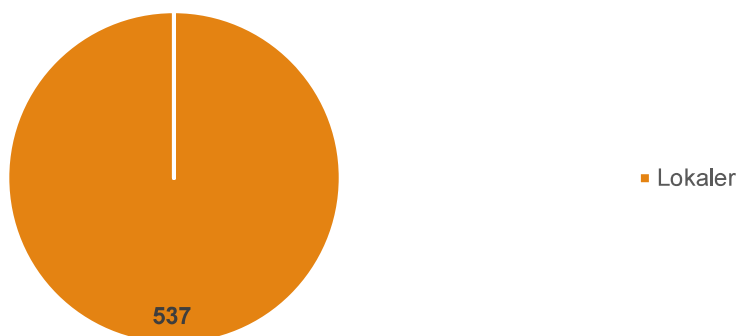
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 12,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 537 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)
Lokaler	1 120	0	0	537	480	290	190
Summa/snitt	1 120	0	0	537	480		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	325			
Värdeår	1929			
	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	924	0	924
Mark	0	451	0	451
Taxeringsvärde	0	1375	0	1375
Hyreshusenhet, lokaler				
-				
-				

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1375	1389	1403	1417	1431
Fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14
Summa fastighetsskatt [tkr]	14	14	14	14	14

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunkturer består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

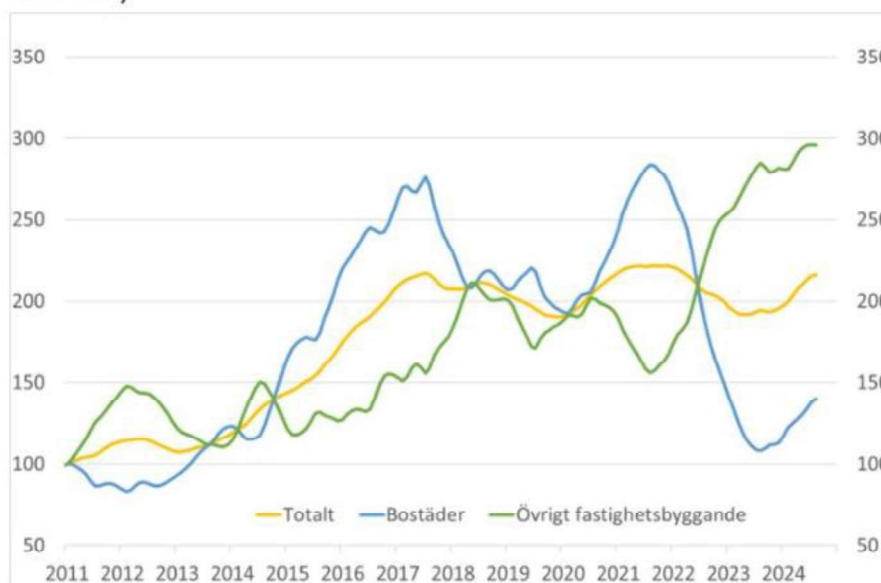
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

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

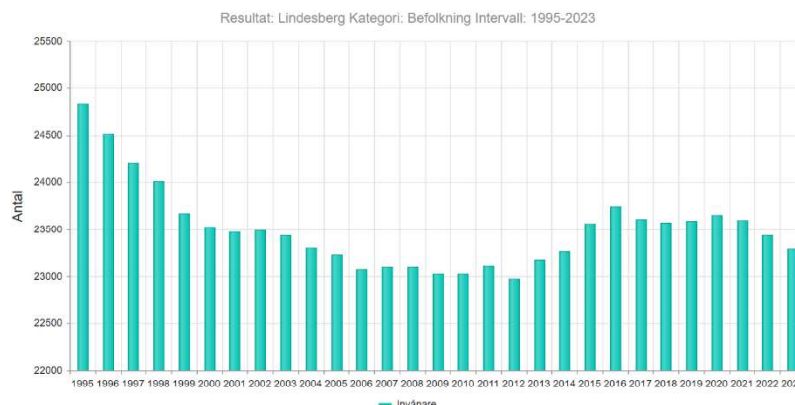


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Lindesbergs kommun ligger i den norra delen av Örebro län och präglas av ett kuperat landskap med skogar, sjöar och vattendrag. Kommunens största tätort är Lindesberg, som också fungerar som centralort. Andra viktiga orter i kommunen är Frövi, Fellingsbro, Storå och Guldsmidshyttan. Kommunen har en befolkning på cirka 23 300 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten Lindesberg. Resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Lindesbergs kommun har goda kommunikationer med både väg- och järnvägsförbindelser.

Riksväg 50 passerar genom kommunen och knyter samman Lindesberg med Örebro i söder och Borlänge i norr.

Lindesbergs järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Örebro och vidare mot Stockholm och Göteborg.

Busstrafiken, som tillhandahålls av Länstrafiken Örebro, förbinder centralorten med mindre orter och närliggande kommuner.

Närmaste flygplats är Örebro Airport, cirka 50 km söder om Lindesberg, med reguljära inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv:

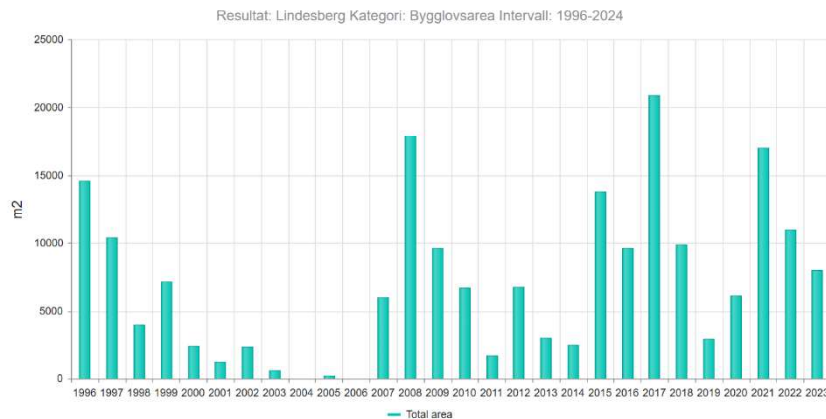
Lindesbergs näringsliv har en lång tradition av industri och hantverk, men även handel, vård och besöksnäring är viktiga sektorer. Kommunen har cirka 1 400 registrerade företag, där både små och medelstora företag spelar en viktig roll i den lokala ekonomin. Bland de största arbetsgivarna finns Meritor AB, som är en stor aktör inom fordonsindustrin, samt Lindesbergs lasarett, som är en viktig del av Region Örebro läns sjukvårdsverksamhet. Kommunen själv är också en av de största arbetsgivarna, främst inom skola, vård och omsorg.

Besöksnäringen är en växande sektor, med attraktioner som Lindesbergs golfklubb, Siggebohyttans bergsmansgård och Lindessjön. Friluftsliv, vandring och fiske är populära aktiviteter, och kommunen arbetar aktivt för att utveckla turism och företagsklimat

genom stöd och rådgivning till företagare.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3000 m² (år 2019) och över 20 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1929 bedöms ligga i intervallet 650 till 900 kr per kvm, medel på 775 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 8,0 till 10,0 % och medel på 9,0 % med en långsiktig vakansnivå på 12 %.

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 Lindesbergs kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 16 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 5 137 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,12.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Distrikt	Köpeskilling (kSEK)	Överlåtelseform	Area (m ²)	Area bo	Area loa	Köpeskilling/area (SEK/m ²)	Typ-areal	Kod	K/T- Värde	Värde år
1	2022-09-28	KYRKBERGET 19:8	Lindesberg	1 800	Lagfart	187		187	9 625	1 136	325	3,70	1929
1	2022-09-15	SNÄCKAN 10	Lindesberg	2 800	Lagfart	400		400	7 000	565	325	2,57	1929
1	2021-12-28	HÖGEN 2	Lindesberg	6 700	Lagfart	1 400		1 400	4 785	2 044	325	2,96	1966
1	2021-09-01	LEJONET 17	Lindesberg	4 125	Lagfart	815		815	5 061	1 523	325	1,04	1989
1	2021-04-30	TORP 22:7	Näsby	4 750	Lagfart	1 828		1 828	2 598	5 743	325	1,14	1989
1	2021-03-19	STORÅ 6:6	Guldsmedshyttan	675	Lagfart	460		460	1 467	616	325	1,23	1985
1	2021-01-29	LINDESHYTTAN 7:3	Lindesberg/Ramsberg	7 598	Lagfart	1 401		1 401	5 423	4 084	325	2,23	1994
Medel:									5 137			2,12	

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]
Lokaler	1120	2 000	2 240
Summa/snitt	1 120	2 000	2 240
Areametoden			2 240

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]		
Lokaler	868	775	537	14	317	283	9,0	3 544
Summa/snitt	868	775	537	14	317	283	9,0	3 544
Nettokapitaliseringsmetoden								3 544

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 9,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 2 582 kr/kvm LOA och 2,10 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	2 240
Nettokapitaliseringsmetod	3 544
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 892

10 AVKASTNINGSMETOD

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

10.1 Förutsättningar och antaganden

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

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	868	885	903	921	940
Vakans- och hyresförlust	87	89	90	92	94
Drift och underhåll	550	548	559	570	581
Fastighetsskatt	14	14	14	14	14
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	217	235	240	245	250

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 11,0 %, år 5 till 11,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 9,0 %.

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 [%]	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					9,0
Driftnetto [tkr]	217	235	240	245	250

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	873
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 572
Avkastningsbaserat marknadsvärde	2 445

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	2 240
Nettokapitaliseringsmetod	3 544
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 892
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakan:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	2 892
Bedömt värde avkastningsmetoden	2 445

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 2 600 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 2 470 000 Kr och 2 730 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per juni 2025
2 600 000 KRONOR
Tvåmiljonersekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
2 470 tkr - 2 730 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:	2 321
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,89
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,3%
Mot bedömt driftnetto:	12,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,00

Örebro 2025-07-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Laurén

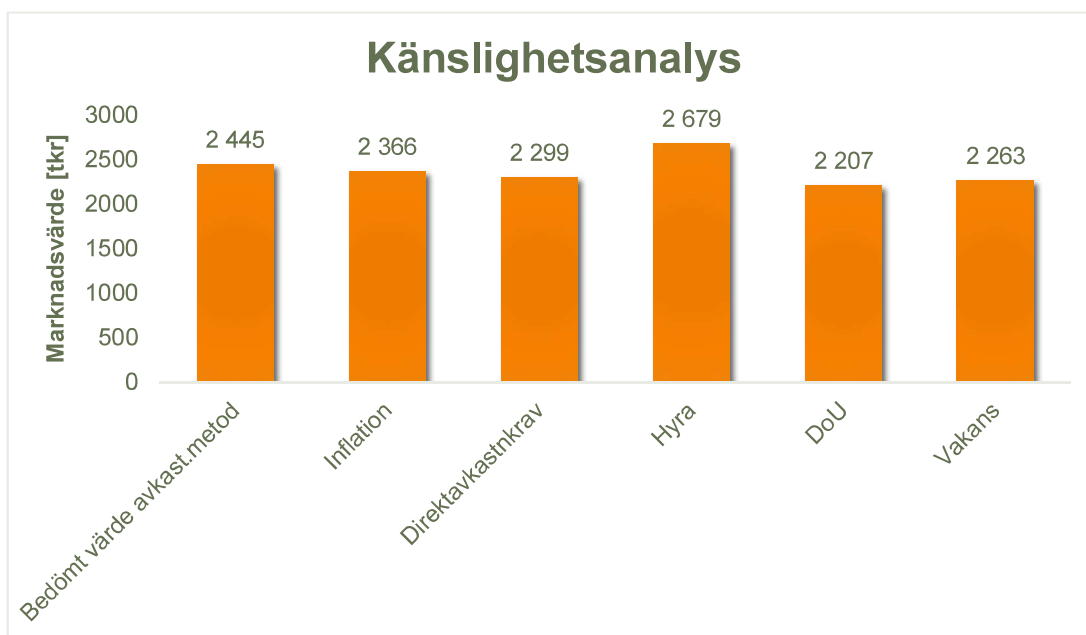
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -146 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -9,7%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -182 Tkr vilket motsvarar -7,4%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	2 366	-79	-3,2%
Direktavkastningskrav [%]	1	2 299	-146	-6,0%
Hyra [kr/m ²]	20	2 679	234	9,6%
DoU [kr/m ²]	20	2 207	-238	-9,7%
Vakans [%]	2	2 263	-182	-7,4%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2025-06-16

Fastighet

Beteckning Lindesberg Torp 22:3	UUID: 909a6a74-09b1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-03-03
Nyckel: 180068736	Län- och kommunkod 1885	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02
Distrikt Näsby Socken: Frövi	Distriktskod 214007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-13

Adress

Södra Bangatan 1
718 30 Frövi

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6592128.2	520547.9	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 004 kvm	1 004 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-28, 590 000 sek, jämte ränta och kostnader, 01-234147-25	2025-04-30	D-2025-00149790:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 2.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	2015-12-03	D-2015-00562927:2

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1885-593.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Alen m.fl.	1969-09-08	18-FRÖ-284 Akt

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Alen	1969-12-11	18-FRÖ-285 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, lokaler (325)			
438529-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	1.375.000 SEK	924.000 SEK	451.000 SEK

Värderingsenhet lokalkmark 301630213.

Taxeringsvärde 451.000 SEK	Riktvärdeområde 1885026
Byggrätt ovan mark 1 004 kvm	Riktvärde byggrätt 449 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301630211.

Taxeringsvärde 924.000 SEK	Lokalyta 1 120 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 406.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1901	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring Fasta	1869-03-17	Akt
Ägoutbyte Fig 3,4	1945-10-16	18-NÄS-325 Akt
Ägoutbyte Fig 5	1959-07-24	18-NÄS-511 Akt
Ägoutbyte Fig26,27	1964-03-20	18-NÄS-557 Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ägoutbyte

Datum

1969-11-21

Akt

18-NÄS-620 [Akt](#)

Ledningsåtgärd

2009-03-03

1885-593 [Akt](#)
Avskild mark

Lindesberg Torp 22:5

Ursprung

Lindesberg Torp 1:2

Tidigare Beteckning
Beteckning

T-Frövi Torp 1:108

Omregistreringsdatum Akt

1969-12-15

18-
FRÖ-
285

[Akt](#)

T-Frövi Alen 16

1987-11-04

1885-
87/32

[Akt](#)
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

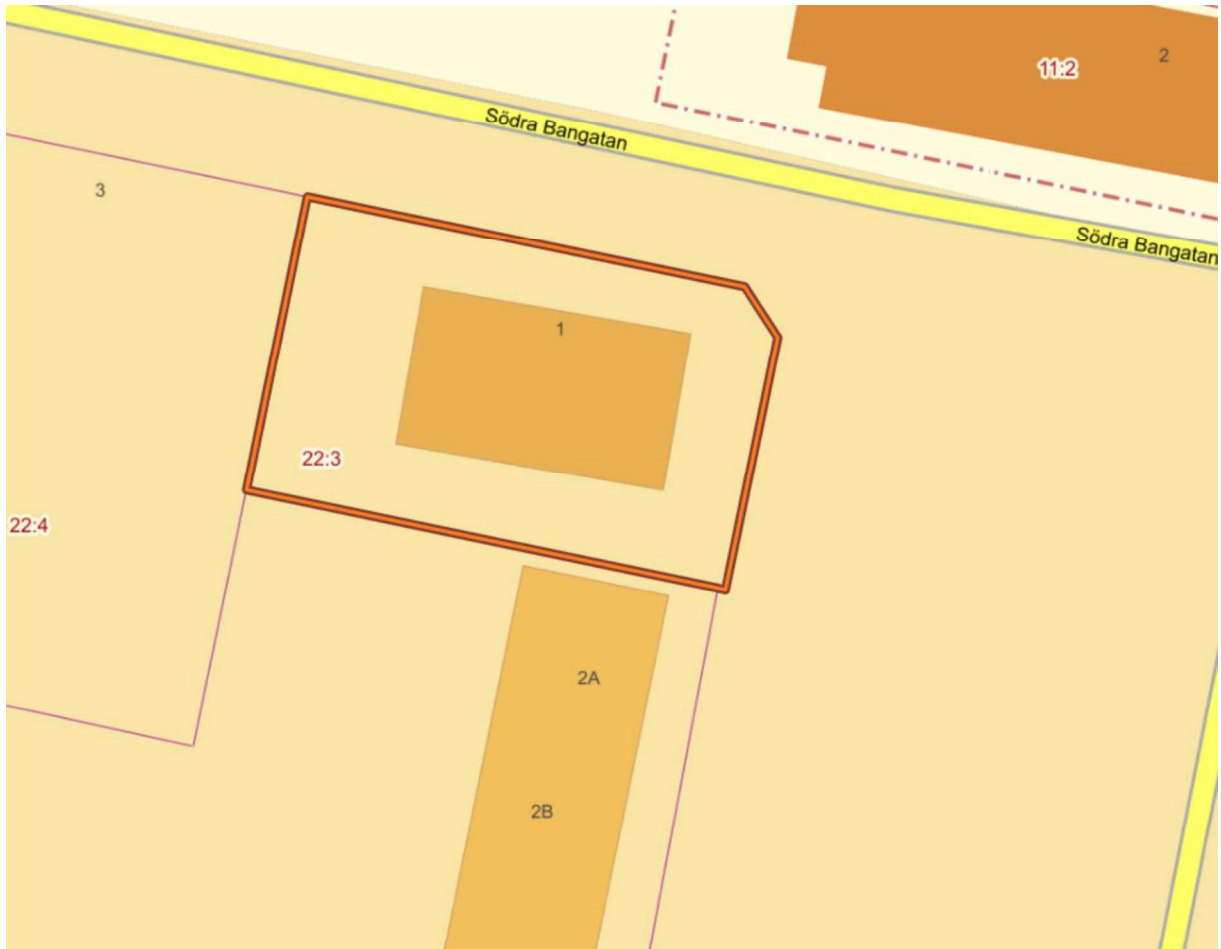
Källa: Lantmäteriet

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

