

Värdeutlåtande

Kommun Gällivare Gällivare

Objekt 12:474

Värdetidpunkt 2025-04-15



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad. Rödmålad träpanel med vita detaljer snö på mark.

Företag
Adress

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

Telefon
Hemsida
E-post

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

Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte och ändamål	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Särskilda förutsättningar	1
2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
3 VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
4 HÅLLBARHET	5
4.1 Energideklaration	5
4.2 Miljöcertifiering	5
4.3 Miljöbelastningar	5
5 BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1 Planförhållanden	6
5.2 Tomt	6
5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4 Försäkring	6
5.5 Byggnadsbeskrivning	6
5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.7 Underhållsbehov och investeringar	8
5.8 Servitut, inskrivningar	8
6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1 Begreppet marknadsvärde	9
6.2 Värderingsmetod	9
6.3 Värderingsstandard	10
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1 Kontraktssammanställning	11
7.2 Areor och hyror	11
7.3 Vakanser och hyresförluster	12
7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5 Taxeringsvärde	13
7.6 Fastighetsskatt	13
7.7 Tomträtt	14
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	15
8.1 Marknadsanalys	15
8.2 Områdesbeskrivning	15
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	18
9 ORTSPRISMETOD	19
9.1 Ortsprisanalys	19
9.2 Areametod	19
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	20
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	20
10 AVKASTNINGSMETOD	21
10.1 Förutsättningar och antaganden	21
10.2 Driftnettoprognos	21
10.3 Kalkylränta	21

10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	22
11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING	23
11.1	Bruttokapitaliseringsmetod	23
11.2	Sammanfattande värdebedömning	23
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	24

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
Bilaga III	<i>Karta</i>
Bilaga IV	<i>Fotografier</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-04-15.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare i värderingen och bedöms marknadsmässiga. En inbyggd lackeringsbox i anslutning till verkstadsbyggnaden är enligt fastighetsägaren såld och ingår ej i bedömningen. Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell med utgångspunkt av 431.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Gällivare 12:474
<i>Adress</i>	Transportvägen 13
<i>Kommun</i>	Gällivare
<i>Område</i>	Malmheden
<i>Upplåtelseform</i>	Tomträtt
<i>Tomträttsinnehavare</i>	F-577-25-25
<i>Nybyggnadsår</i>	
<i>Värdeår</i>	1990
<i>Användning</i>	Typkod 431, verkstad, kontor

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Gällivare och ca 2 km väster om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av kommersiella fastigheter. Byggnaderna är uppförd 1 plan. Betongplatta på mark och plintar. Fasad av trä och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 76 kvm. Uppvärmning med direktel. Tomtarealen uppgår till 1 443kvm. Grusad innergård med ca 20 parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 54 Tkr/år, motsvarande 705 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 8 Tkr/år, motsvarande ca 100 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 2 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 0 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 7,2%.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2025
500 000 KRONOR
Femhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall
475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	6 579
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,13
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,9%
Mot bedömt driftnetto:	7,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	9,33

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 2025-03-26 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastighetersnas 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

Detaljplan: Vuoskojärvi industriområde del av, M fl 1994-06-20

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1 443 kvm. Fastigheten är ansluten till enskilt vatten och avlopp (se närmare 5.3). Godkänd funktion avlopp ej verifierad. Kontakt med kommunen och närmare teknisks undersökning rekommenderas.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Gällivare Gällivare GA:23. Ändamål: Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Okänt
Undergrund	Berg
Grundläggnings- förfarande	Betongplatta, plintar
Bärande stomme	Trä
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä

Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas
Dörrar	Glas/trä & Trä
Yttertak	Plåt
Portar	Garageport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Betong, Plastmatta ,
Invändiga takbeklädnader	Målad skiva, Träpanel,
Invändiga väggbeklädnader	Profilplåt , Målad väv
Köksstandard	Kök saknas
Uppvärmning	Via direktverkande, luftvärmepump,
Hygienutrymmen	Wc saknas tvättho finns. Golv: Plastmatta, Vägg: Målad väv,
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.

Kontor	28 kvm
Verkstad	48 kvm
Summa uthyrningsbar LOA:	76 kvm

Ca 10 st. P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

5.8 Servitut, inskrivningar

Ingen inskriven information återfinns i fastighetsutdraget.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 2 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 650 000kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

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

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

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

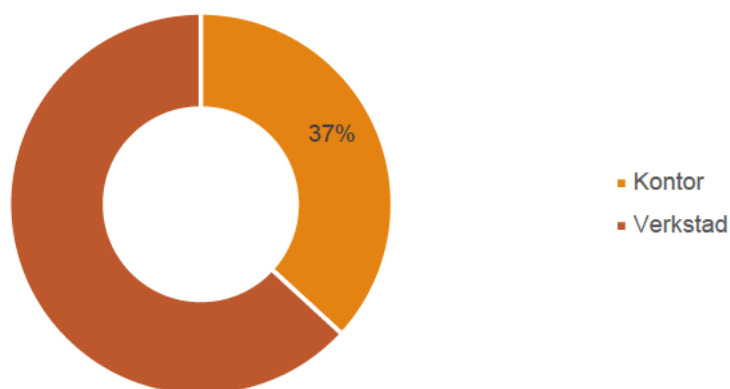
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Verkstad	48	650	mar-28	9 mån	3 år	100	ja
Hyresgäst	Kontor	28	786	mar-28	9 mån	3 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Kontor	28	22	786	22	800
Verkstad	48	31	650	31	650
Summa/snitt	76	53	700	54	705

7.3 Vakanser och hyresförluster

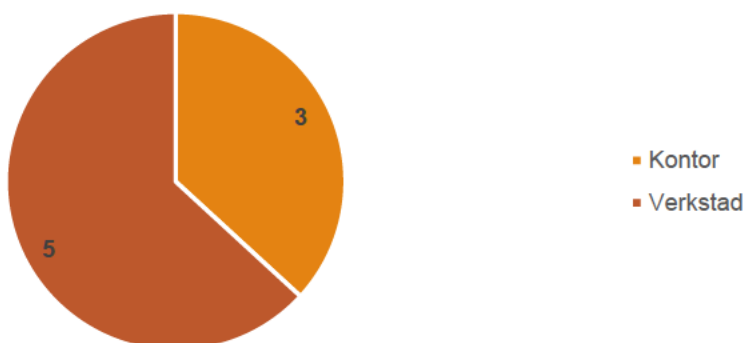
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 8 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

Areatyp	Area [m²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m2)	Varav periodisk underhåll (kr/m2)
Kontor	28	3	107	3	100	20	80
Verkstad	48	5	104	5	100	20	80
Summa/snitt	76	8	105	8	100		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell. Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell.

Typkod	431
Värdeår	1990

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	156	156
Mark	0	0	288	288
Taxeringsvärde	0	0	444	444

Industrienhet, reparationsverkstad

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Industri</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	444	448	453	457	462
Fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	2
Summa fastighetsskatt [tkr]	2	2	2	2	2

7.7 Tomträtt

Tomträttens ändamål avser industri och tidigaste uppsägningsdatum 2016-04-01 med efterföljande uppsägningsperiod om 20 år.

Tomträttsavgälden uppgår till 8 230 kr per år och löper till och med 2016-04-01
Avgäldsperioden löper på 10 år.

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 lågkonjunktureren 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.

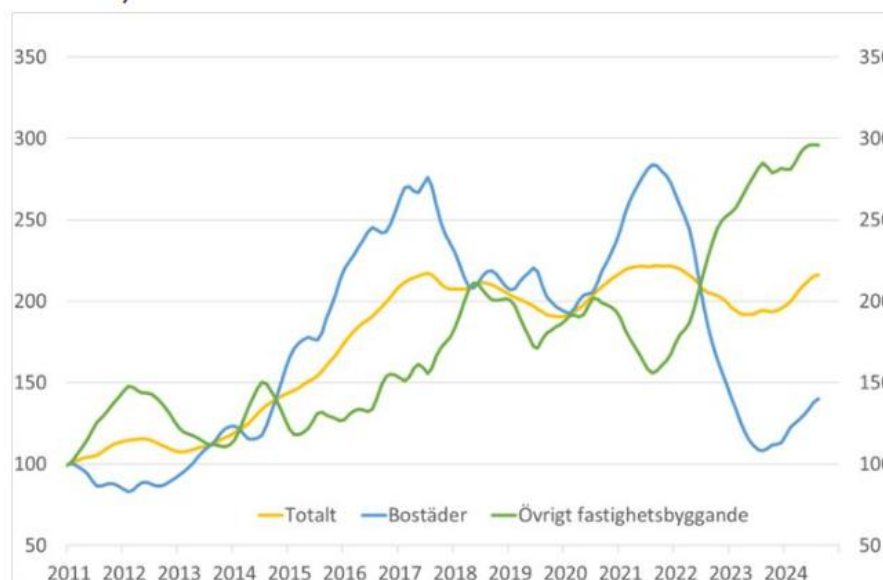
Fastighetsmarknaden

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)

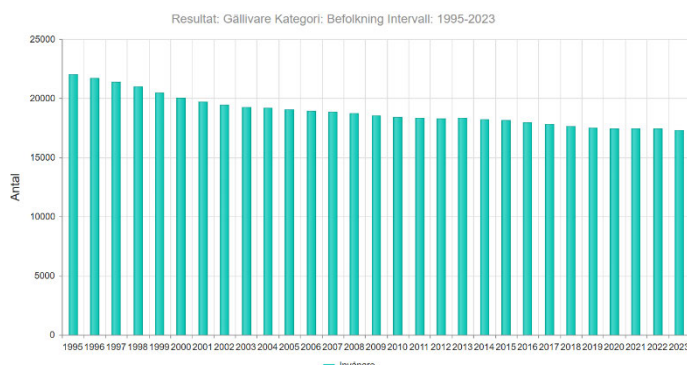


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Gällivare kommun ligger i den nordvästra delen av Norrbottens län, i Lappland. Kommunen består av både fjäll- och skogsområden, där Gällivare är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 17 330 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Gällivare. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Gällivare kommun har en yta på cirka 16 819 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E10 och riksväg 45, som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Gällivare till omkringliggande områden.

Gällivare kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Gällivare järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Kiruna, Luleå och Stockholm.

Den närmaste flygplatsen är Gällivare Lapland Airport, belägen cirka 10 minuter med bil från Gällivare centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer.

De största närliggande städerna är Kiruna, Luleå och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv:

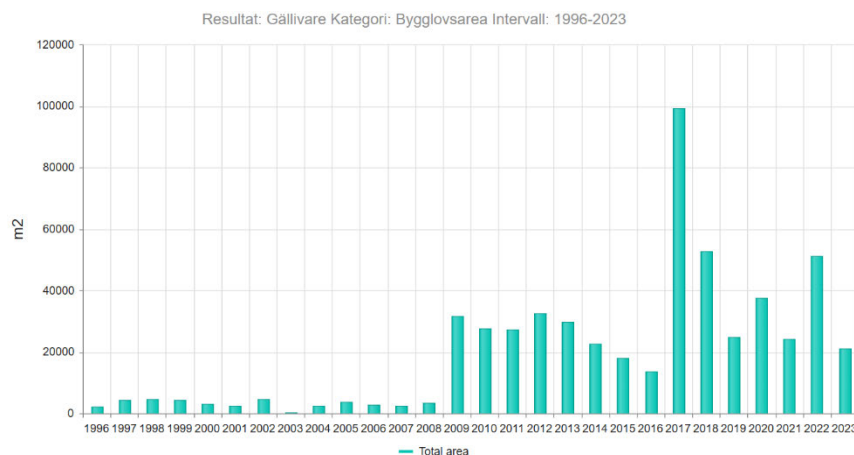
Gällivare är en industrikommun med starka sektorer inom gruvdrift, offentlig verksamhet och turism. Kommunen har drygt 800 registrerade företag. Gällivare kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare.

De största arbetsgivarna är Gällivare kommun, Region Norrbotten LKAB och Boliden Mineral AB. Gruvdriften spelar en central roll i kommunens näringsliv. Andra privata verksamheter som tillhandahåller flera arbetstillfällen i kommunen finns inom maskintjänst och vård- och omsorg.

Utöver detta spelar turism och besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som fjällområdet Dundret och nationalparken Muddus. Gällivare kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Dundret Runt, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som skidåkning, vandring och fiske i den storslagna lappländska naturen, är också viktiga delar av turismen i Gällivare kommun.

Byggnade i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 15 000 m² (år 2016) till närmare 100 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran för industrilokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 450 till 800 kr per kvm, medel på 600 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt. Direktavkastningen för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 6,75 till 8,25 % och medel på 7,25 % med en långsiktig vakansnivå mellan 5 - 7 %.

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 Norrbottens län under perioden 2020-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med tomträtt samt typkod 431, 433, Sökningen genererade 6 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 271 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,27.

			Köpe			Köpeskilling						
Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	skilling	Area	Loa	Industri	/area kSEK	Areal	Typkod	K/T	Värdeår	
2024-09-24	GÄLLIVARE 12:581 (+)	Gällivare	9 754	1 560		380	1 180	6 252	10 410	433	0,99	2 015
2024-08-30	HAJEN 7	Luleå	7 824	1 890		348	1 542	4 139	5 470	431	1,01	1 975
2021-09-01	GAMMELSTADEN 6:58	Luleå	7 300	905		70	835	8 066	4 084	431	2,67	1 976
2020-09-01	BILEN 7	Kiruna	4 156	2 011		467	1 544	2 066	7 880	431	0,67	1 966
2020-07-02	ÖJEBYN 104:5	Piteå	6 200	1 934		160	1 774	3 205	5 135	431	1,11	2 004
2020-04-14	DOMKRAFTEN 5 (+)	Kiruna	4 277	2 250		544	1 706	1 900	4 095	431	1,19	1 975
			Medel			4 271			1,27			

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]
Kontor	28	7 500	210
Verkstad	48	5 800	278
Summa/snitt	76	6 426	488
Areametoden			488

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap.	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Kontor	22	800	3	1	16	562	7,0	225
Verkstad	31	650	5	1	20	418	7,0	287
Summa/snitt	54	705	8	2	36	471	7,0	511
Nettokapitaliseringsmetoden								511

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 över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 6 576 kr/kvm LOA och 1,13 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	488
Nettokapitaliseringsmetod	511
Sammanvägt värde ortsprismetoden	500

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)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	54	55	56	57	58
Vakans- och hyresförlust	1	1	1	1	1
Drift och underhåll	8	8	8	8	8
Fastighetsskatt	2	2	2	2	2
Tomträttsavgäld	8	8	8	8	8
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	35	36	37	38	39

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 9,5 %, år 5 till 9,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	9,5	9,0	9,0	9,0	9,0
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					7,0
Driftnetto [tkr]	35	36	37	38	39

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	141
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	349
Avkastningsbaserat marknadsvärde	491

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	488
Nettokapitaliseringsmetod	511
Sammanvägt värde ortsprismetoden	500
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.: X Tkr x X BKF	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	500
Bedömt värde avkastningsmetoden	491

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 500 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 475 000 Kr och 525 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per april 2025
500 000 KRONOR
Femhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall
475 tkr - 525 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:	6 579
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,13
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,9%
Mot bedömt driftnetto:	7,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	9,33

Umeå 2025-04-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

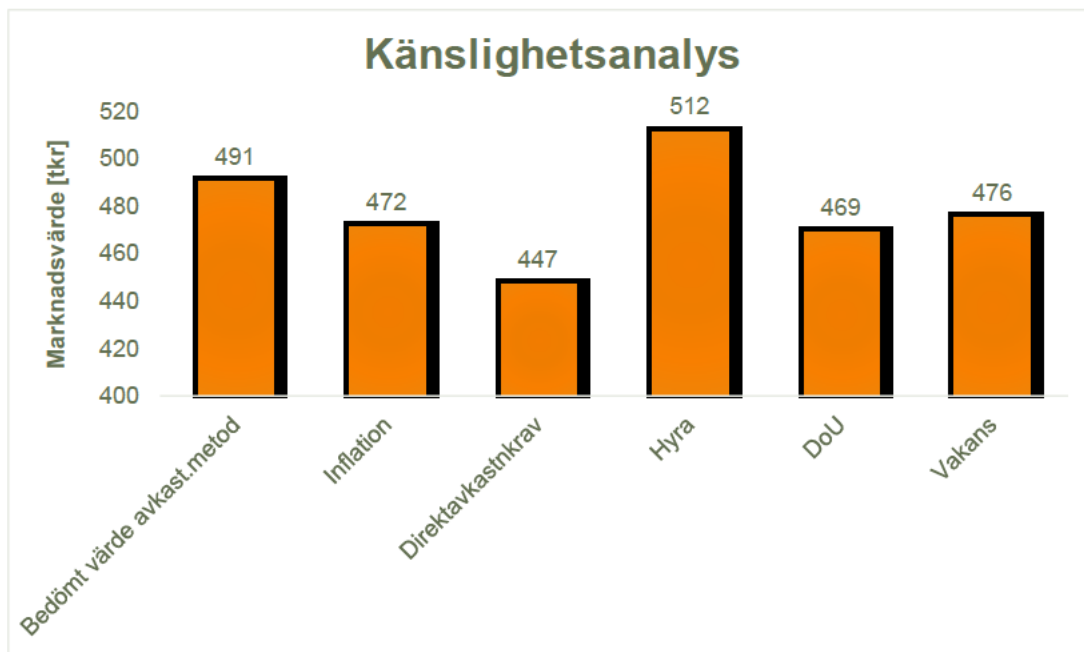
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 utlåandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -43 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -4,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -15 Tkr vilket motsvarar -3,1%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	472	-19	-3,9%
Direktavkastningskrav [%]	1	447	-43	-8,9%
Hyra [kr/m2]	20	512	21	4,3%
DoU [kr/m2]	20	469	-21	-4,4%
Vakans [%]	2	476	-15	-3,1%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Fastighet

Beteckning Gällivare Gällivare 12:474	UUID: 909a6a8a-a6ba-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-01-17
Nyckel: 250177963	Län- och kommunkod 2523	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-05
Distrikt Gällivare Socken: Gällivare	Distriktskod 324019	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-02
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Observera

Pågående ärenden

Status

Pågående ärende tomträtt 2025-04-02

Adress

Adress	
Transportvägen 13 982 38 Gällivare	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7458975.8	743798.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 443 kvm	1 443 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2012-10-30	12/32018
Köp (även transportköp): 2012-09-26 Köpeskilling: 500.000 SEK, avser hela tomträtten.			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1997-10-07	97/4459	1996-04-01
Ändamål Industri mm	Avgäld 8.230 SEK	

Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1996-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2016-04-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart

Ägare 212000-2726 Gällivare Kommun 982 81 Gällivare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1965-12-15	Akt 65/1052
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Köp (även transportköp): 1965-08-17
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 99/3940

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-28, 1 693 686 sek (beslutsnummer 1225635299)	2025-03-04	D-2025-00075443:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/32019 Avser inteckning 97/5477		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 650.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150.000 SEK	1997-12-15	97/5477
2	500.000 SEK	2012-10-30	12/32019

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Vuoskojärvi industriområde del av, M fl	1994-06-20 Laga kraft: 1994-07-22 Genomf. start: 1994-07-23 Genomf. slut: 2004-07-22	25-P95/1 Akt

Taxeringsuppgifter

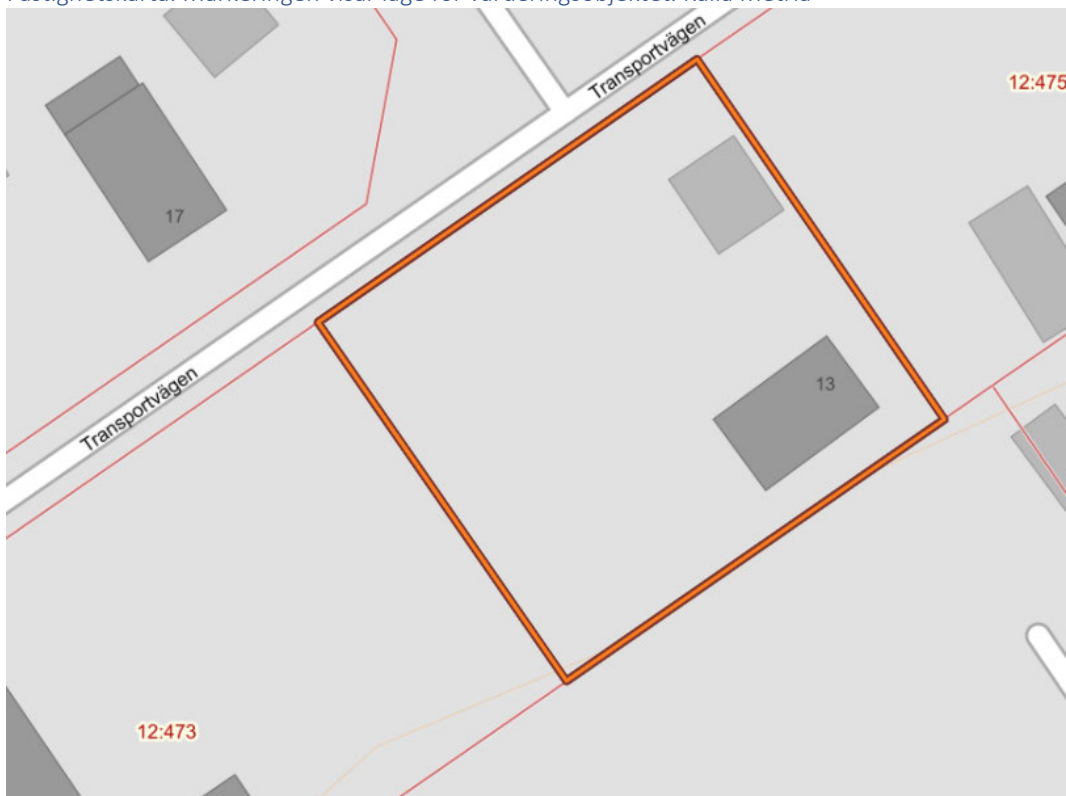
Taxeringsenhet Industrienhet, tomtmark (411) 518589-5 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.
--

Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	
2019	288.000 SEK	288.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet industrimark 046372527.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
288.000 SEK	2523100		
Tomtareal	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal	
1 443 kvm		200 SEK/kvm	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Gällivare Gällivare GA:23			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1996-01-17	25-F1995-888 Akt
Ursprung			
Gällivare Gällivare 12:91			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Skellefteå		
	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

