

Beskrivning och Värdering avseende tomträtten till fastigheten **Salem Panncentralen 4**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-39-26-01

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
3 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	9
Potentiellt förorenad mark	9
Ritningar	10
4 Generella marknadsförutsättningar	11
5 Objektets marknadsförutsättningar	12
Transaktionsmarknaden	12
Hyresmarknaden.....	13
6 Värderingsmetodik.....	14
7 Ortsprismetod.....	15
Hotell.....	15
Industri	16
8 Avkastningskalkyl	17
9 Resultat.....	19

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Salem Panncentralen 4
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	8 maj 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-06-08
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Salem Panncentralen 4 vid värdetidpunkten till:

20 200 000 SEK

Tjugo miljoner tvåhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	16 032
SEK/taxeringsvärde	3,70
Initial avkastning	6,65 %
Avkastning flöde	6,62 %
Avkastning restvärde	6,62 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	8,75 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,96 år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Tomträtten till fastigheten Salem Panncentralen 4 som består av ett longstay-hotell och verkstad/bilhall samt ett förråd.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	8 maj 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-04-16 av Frida Kalmertun och Sixten Engevall samt personal från Kronofogden. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Planritningar ○ Situationsplan ○ Detaljplan ○ Fastighetsregisterutdrag ○ Ortspris ○ Hyresgästlista ○ Tidigare värdering på fastigheten ○ Faktura för värmekostnaden 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.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget vid Salems centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg från station på cirka en kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 250 meters avstånd. Större trafikled, E20 finns på cirka 1,6 kilometers avstånd.

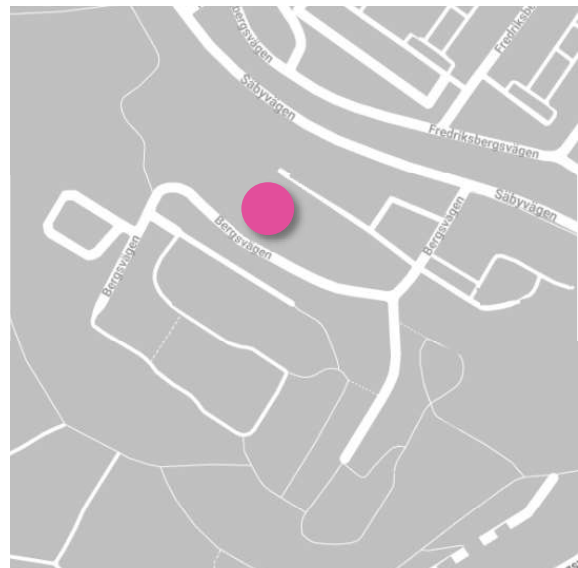
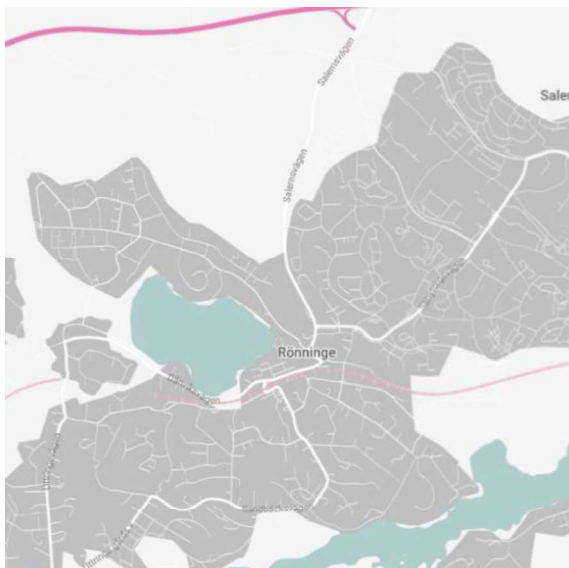
Närområdet består i huvudsak av bostäder och grönområden. Service, såsom dagligvaruhandel, postservice, idrottsanläggning samt skolor och vård finns inom en kilometers avstånd.

Salem Panncentralen 4

Kommun	Salem
Adress	Bergsvägen 46, 144 31 Rönninge
Upplåtelseform	Tomträtt
Tomträttsinnehavare	-
Lagfaren ägare	Stockholms kommun
Tomtareal	2 248 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhets- anläggning	-
Servitut	Officialservitut 01-SAE-687.1 Ledningsrätt 0128-03/24.1
Vatten & avlopp	Kommunalt (enligt uppgift från kommunen)

Taxeringsuppgifter

Typkod	325 (Hyreshusenhet, lokaler)
Byggnad	4 808 000 SEK
Mark	652 000 SEK
Värdeår	2022
Byggår	1967



Tomt

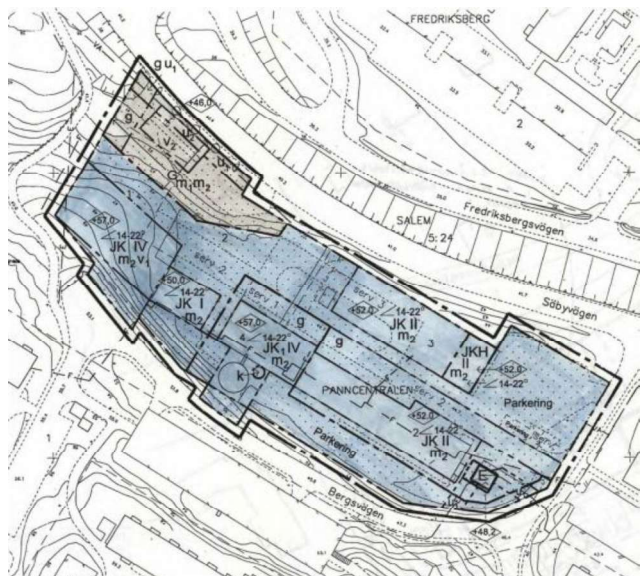
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 248 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av asfalterade parkeringsplatser.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan vilken vann laga kraft 2000-06-28. Planbestämmelser anger kontor, hotellverksamhet, småindustri och hantverksändamål med en högsta byggnadshöjd av fyra våningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Skorstenen som är belägen på fastigheten är K-märkt och får inte rivas. Enligt kommunen är skorstenen en skyddsbestämmelse som beaktas som särskilt värdefull. I och med att den är särskilt värdefull får den heller ej förvanskas enligt plan- och bygglagen. Den ska finnas kvar synlig så som den är och ska underhållas varsamt.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 260 kvadratmeter, enligt hyresgästlista som erhållits av fastighetsägarens advokat. Dessa ytor rekommenderas att mätas upp av eventuell köpare.

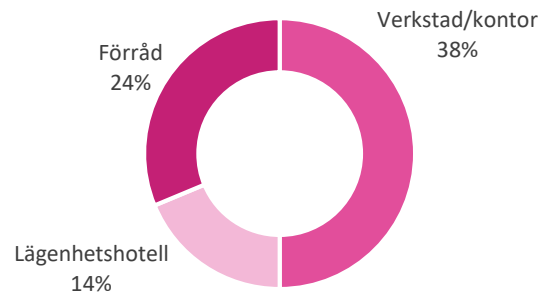
På markplan bedrivs bilförsäljning/lackning och på våning två bedrivs ett lägenhetshotell. Lägenhetshotellet har 13 rum där det i de flesta rum finns flera sängar. Det översta planet används i dagsläget internt av fastighetsägaren men bedöms endast kunna hyras ut som förråd.

En hyresgäst nämnde att det finns bygglov för hotell även på plan tre. Detta måste däremot verifieras av en köpare. Det krävs i sådana fall en omfattande investering, därmed bedöms det inte finnas någon värdepotential i ett erhållit bygglov.



Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Verkstad/kontor, plan 1	480
Lägenhetshotell, plan 2	480
Förråd, plan 3	300
Totalt	1 260



Byggnadsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönstren bedöms vara i gott skick, medan fasaden, som utgörs av puts, är bristfällig i vissa delar och i behov av åtgärder. Taket och dess skick har inte varit möjligt att granska vid besiktningstillfället.

Verkstads-/bilhallen på bottenplan, bedöms i huvudsak vara i normalt skick. Lokalen är utrustad med två öppningsbara vikportar. Golvet utgörs av betong. Byggnadens inre skick bedöms som normala med hänsyn till byggnadens ålder. Badrumsgolvet och väggar är av kakel och kliniker. Lokalen har även några kontorsrum.

Lägenhetshotellet bedöms ha ett något enklare skick och standard. Det är endast ett fåtal rum som har kunnat besiktats av Croisette. Rummen uppvisar varierande skick, där cirka hälften av vårummen saknar tätskikt i duschen enligt uppgift från hyresgästen. Samtliga rum är utrustade med ett enklare pentry och kyl/frys. Golven i rummen består huvudsakligen av linoleumgolv, medan gemensamma ytor är uppförda med klinkergolv.

Tredje våningen utgörs i huvudsak av en oinredd yta, där större delen saknar ljusinsläpp. Golv och väggar har ytskikt i betong.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betong/stål
Bjälklag	Betong/stål
Fasadmaterial	Putsfasad
Fönster	PVC-fönster
Yttertak	Papp
Värmekälla	Fjärrvärme
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	FTX
Hissar	Utvändig handikapphiss till hotellet
Certifiering	-
Energiklass	-



3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet 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).

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningrisk

En undersökning av översvämningrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

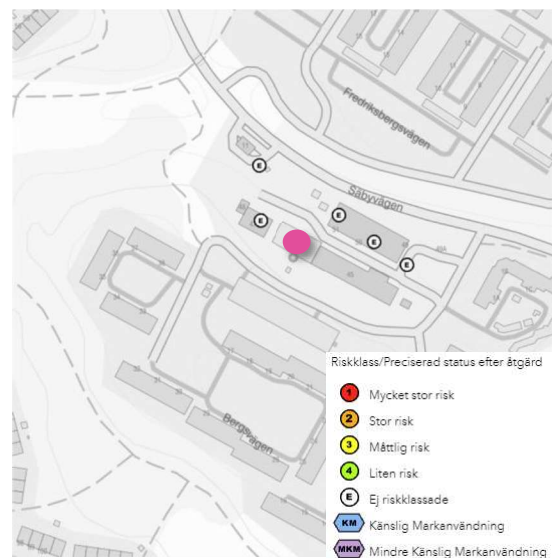
Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

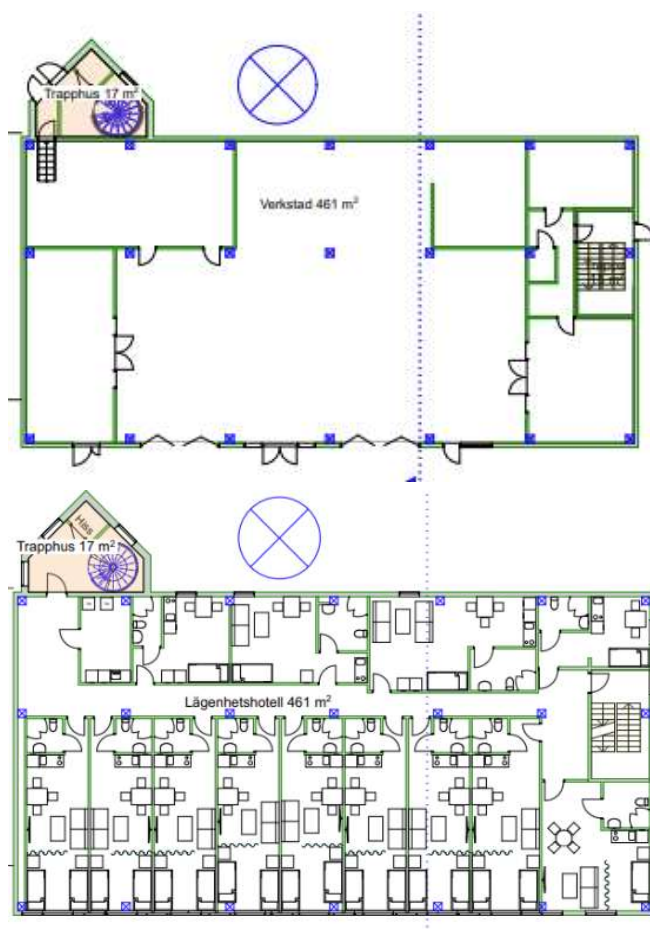
Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

Värderingen förutsätter att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.



Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

Ritningar



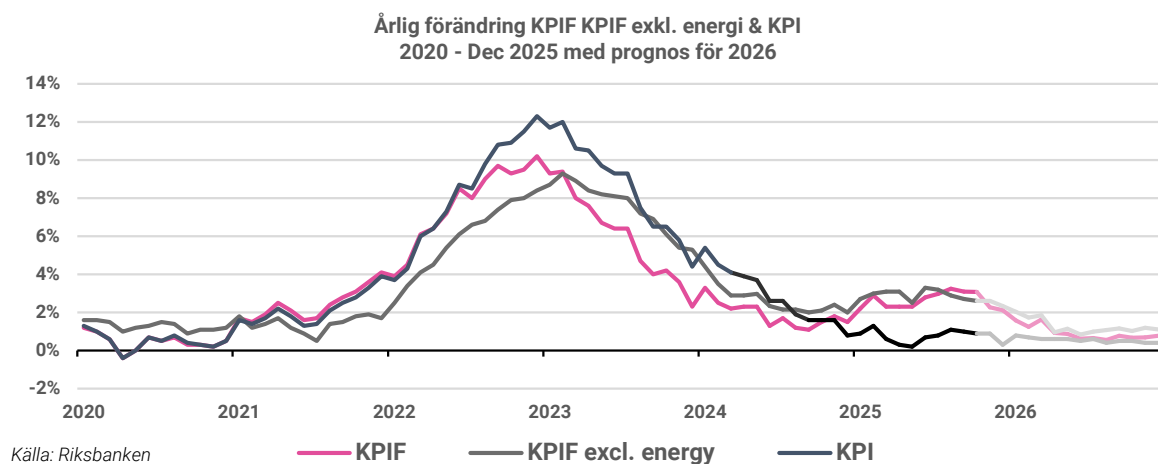
Planritningarna är erhållna av Salem kommun, planritningarna stämmer inte helt överens med verkligheten. Trapphuset har en annan utformning än den på planritningen. Även verkstadslokalen har en liten annan planritning.

4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2% under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med 0,92 % jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Efter det första kvartalet 2026 valde Riksbanken att lämna räntan oförändrad.



BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms ha varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbart utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Från 2024 och framåt har den kommersiella fastighetsmarknaden successivt börjat stabiliseras efter flera år av ekonomisk osäkerhet, höga räntor och kraftigt minskad aktivitet. Riksbankens räntesänkningar har förbättrat finansieringsmöjligheterna och stärkt investerarnas riskaptit. Rapporter från banker och analytiker indikerar att återhämtningen fortsätter under 2026, med en alltmer stabil kreditmarknad och ökad marknadsaktivitet.

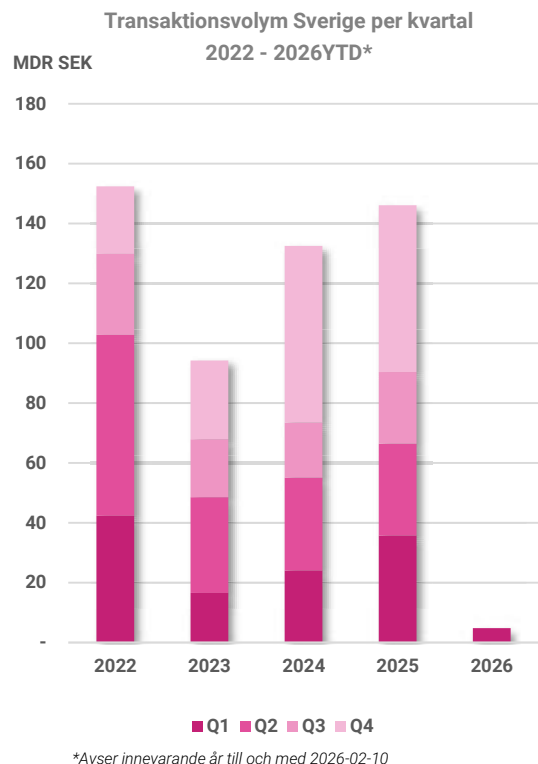
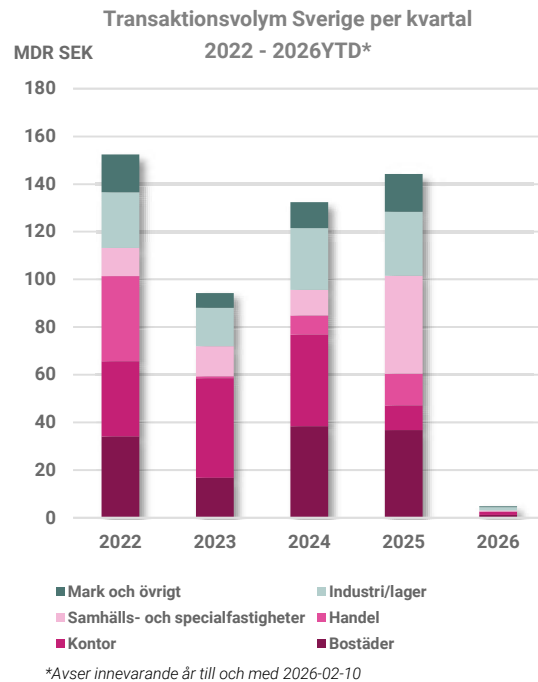
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under 2025 jämfört med året innan, där den största andelen av transaktionsvolymen genomfördes under kvartal 4. Räntesänkningar och successivt förbättrade kreditvillkor har stärkt förutsättningarna för ökad transaktionsaktivitet och bidrar till en nedåtgående trend på direktavkastningskraven. Trots detta har marknaden hittills präglats av viss försiktighet, där både köpare och säljare fortsatt agerar selektivt.

Hotellsegmentet har senaste fem åren uppvisat en volatil utveckling. Under 2020 påverkades efterfrågan negativt till följd av coronapandemin. Efter pandemin följde en period av stigande inflation och högre räntor, vilket dämpade transaktionsmarknaden.

Segmentet för lättindustri och lager har uppvisat en relativt stabil utveckling över tid. Industrifastigheter har genomgående haft en hög och jämn transaktionsvolym, med en viss nedgång under 2023 följt av återhämtning under 2024 och ett stabilt 2025.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt B-läge för verkstad/lager inom kommunen. Läget för lägenhetshotell bedöms något sämre.

Efterfrågan på värderingsobjektets verkstadslokal bedöms som relativt normal. Efterfrågan på lägenhetshotellet bedöms däremot som något begränsad, med hänsyn till lokalernas skick och standard. Den mest sannolika köparen bedöms vara ett privat fastighetsbolag eller egenanvändare.



Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 17 507 invånare, vilket gör Salem till den 24:e största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 3,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 760 personer.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 470 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 7,6 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,6 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad. I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Salems kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

Salems kommun placerar sig på 118:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 9,3 och 10,1 företag per tusen invånare under de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 9,3, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Pysslingen Förskolor och Skolor AB med cirka 125 anställda.

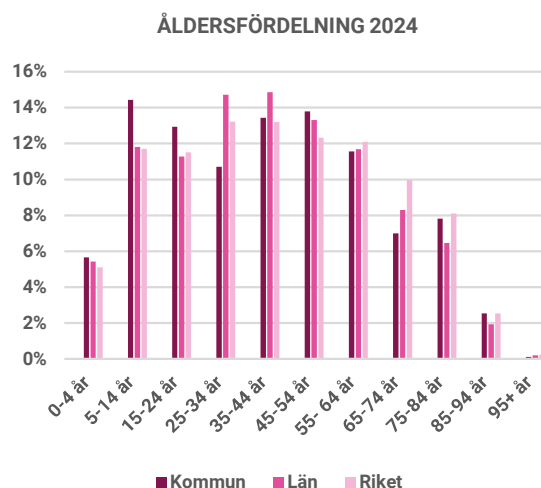
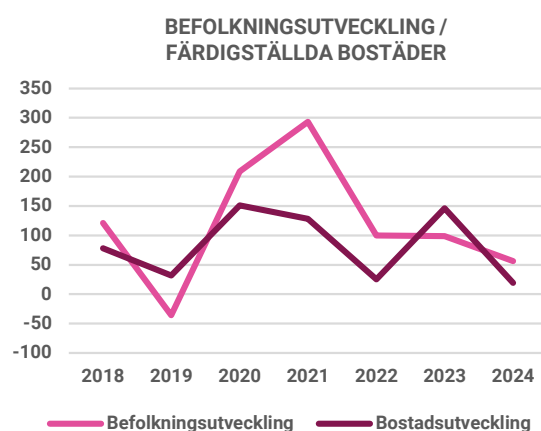
Hyresnivåer för hotell baseras ofta på en omsättningsbaserad hyra. Omsättningsbaserad hyra för enbart logi uppgår i normalfallet till mellan 25–35 procent av omsättningen, medan det för helpension uppgår till mellan 8 – 12 procent av omsättningen.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende verkstadslokaler i ett bedömt C-läge i Salems kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 300 – 1 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Vakanserna för verkstad/lagerlokaler i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 4,0–7,0 procent och för hotellet bedöms vakansen till mellan 5,0–9,0 procent.

Nyckeltal (2023)	Värde	Rank*
Befolkningsmängd	17 507	24
Skattesats (2024)	32,1%	20
Medianinkomst (kr/år)	386 880	16
Invånare per bostad	2,60	1
Andel högskoleutbildade	33,5%	16
Nyföretagande (per 1000 inv)	9,30	25
Öppen arbetslöshet	5,3%	12

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner



6 Värderingsmetodik

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

7 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning avseende både hotell och industrifastigheter har genomförts, vilket presenteras mer ingående nedan.

Hotell

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

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	322 – Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Län:	Stockholm, Uppsala och Södermanland
Bortgallrade köp	Total area < 200 m ² och > 7 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2020 genomförts ett åttiotal köp av fastigheter taxerade med typkod 322, efter gallring av köp kvarstår åtta köp.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 6 000 och 42 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 20 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter i sämre geografiska läge och i den övre delen återfinns främst fastigheter med bättre skick och standard.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris - Hotell					
Datum	Fastighet	Total area (m ²)	Värdeår	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2024-03-15	Nyköping Slottsvakten 2	349	1929	7 000	20 100
2023-07-07	Nykvarn Värsta 1:22	853	2018	8 000	9 400
2023-01-04	Östhammar Öregrund 32:1	567	1962	9 500	16 800
2022-02-15	Järfälla Veddesta 5:12	5 600	2018	214 500	38 300
2021-12-01	Tierp Tierp 25:1	782	1960	4 500	5 800
2020-11-20	Sollentuna Sjöborren 5 & 6	2 600	2019	111 000	42 700
2020-11-01	Vallentuna Vallentuna-Åby 1:154	1 740	2018	30 000	17 200
2020-05-04	Uppsala Sunnersta 148:1	1 093	1929	14 100	12 900
Genomsnitt		1 700	1982	49 800	20 400

Av de ovan presenterade jämförelseköpen har de flesta jämförelseköpen ett bättre skick och standard än värderingsobjektet. Fastigheterna Järfälla Veddesta 5:12 och Sollentuna Sjöborren 5 & 6 är båda byggda 2018 och inrymmer long stay-hotell. De bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet sett till användningen, däremot har de ett mycket bättre skick och standard än värderingsobjektet och bedöms därför betinga ett högre värde per kvadratmeter än värderingsobjektet.

Industri

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

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	400-serien
Kommun:	Botkyrka, Salem, Stockholm, Huddinge, Haninge
Bortgallrade köp	Total area < 200 m ² och > 7 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2022 genomförts ett hundratal köp av industrifastigheter, efter gallring av köp kvarstår sju köp.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 6 000 och 17 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 11 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter med enklare byggnader. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Ortspris - Industri					
Datum	Fastighet	Total area (m ²)	Värdeår	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
2025-10-31	Södertälje Mullvaden 2	450	1963	4 800	10 700
2024-05-31	Stockholm Blixtljuset 7	933	1975	11 750	12 600
2023-12-15	Södertälje Verkstaden 9	374	1994	2 800	7 500
2023-06-19	Stockholm Hallsten 19	1 731	1988, 1990	26 000	15 000
2022-06-22	Stockholm Blixtljuset 9 & 10	1 377	1967, 1972	23 000	16 700
2022-05-24	Södertälje Snöslungan 4	477	1990	6 200	13 000
2022-04-29	Stockholm Blixtljuset 11	670	1991	5 100	7 600
Genomsnitt		859		11 400	11 900

Av de ovan presenterade objekten bedöms verkstads-/lagerlokalen vara mest jämförbar med Blixtljuset 7. Båda har en mindre andel kontor och resterande lager. Jämförelseköpet har däremot en större lokal än värderingsobjektets verkstads-/lagerlokal och bedöms generera ett högre värde i kronor per kvadratmeter. Vid jämförelse med lokalerna i ortspriset bedöms förrådslokalen på plan tre vara begränsad i sin användning, med hänsyn till nuvarande skick samt placering. Lokalen på plan tre bedöms således dra ned det genomsnittliga värdet i kronor per kvadratmeter för värderingsobjektet.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets 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 6,50 – 7,00 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 14 000 – 17 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **17 600 000** och **21 400 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod	Från och med april månad 2026 till och med december månad år 2035.
Inflations- antaganden	I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden. Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "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 6,62 procent för restvärdet.
Kalkylränta	Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 8,75 procent.
Hyror	Hyresgästlista har erhållits av fastighetsägarens advokat. Ingen information har erhållits om vem som betalar driftskostnaderna, vilket förutsätts bekostas av hyresgästen. Efter kontraktsslut har nya hyror bedömts för lokalerna. Marknadsmässig hyra för verkstad/bilhallen bedöms till 1 500 kr/kvm/år. Därutöver förutsätts fastighetskatten debiteras separat. Omsättningsbaserad hyra för logi utan servering uppgår i normalfallet till 25 – 35 % av omsättningen. Vid fullpension uppgår hyran i normalfallet till 8 – 12 % av omsättningen. I och med att hotellet saknar servering och enbart erbjuder logi, bedöms den omsättningsbaserade hyran ligga mellan 25–35 % av omsättningen. Enligt hyresgästen finns det 13 rum på hotellet. Kostnaden för ett rum och natt varierar mellan 700 – 1 500 kronor enligt Booking.com, beroende på hur många personer som nyttjar boendet. Enligt planritningarna från kommunen verkar det som att åtta rum har åtta bäddar, de resterande fem rummen har mellan 1–6 bäddar. Beläggningsgraden för hotell i omkringliggande kommuner ligger mellan 52 – 55 % de senaste åren. Beläggningsgraden för värderingsobjektet bedöms till 54 %, vilket motsvarar en årsintäkt om cirka 2,9 miljoner kronor. Beaktat den bedömda årsomsättningen har 30 % av omsättningen bedömts rimlig utifrån marknadsmässig hyresnivå för objektet, vilket motsvarar en årshyra om cirka 884 000 kronor eller 1 800 kronor per kvadratmeter. Därutöver förutsätts fastighetskatten debiteras separat. Då ingen faktisk omsättning för hotellet har erhållits ska omsättningshyran ses som en osäker parameter. Hyresnivån bedöms dock som möjlig att erhålla om lokalerna ska nyttjas för annan användning, som exempelvis kontor med förrådsmöjligheter.

På plan tre finns en yta som i dagsläget nyttjas av fastighetsägaren, en marknadsmässig hyra på 500 kr/kvm/år har bedömts för den ytan som bedöms kunna nyttjas som förråd. Därutöver förutsätts fastighetskatten debiteras separat.

Hyresutvecklingen för samtliga lokaler bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
			(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	1 260		1 668	1 738	1 376
Verkstad/lager, plan 1	480	Verkstad/lager	480	1 000	1 500
Lägenhetshotell, plan 2	480	Lägenhetshotell	1 188	2 475	1 800
Förråd, plan 3	300	Verkstad/lager, vakant	-	-	500

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser

Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt normal med avseende på lokalernas utformning. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 6,0 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 och standard.

De drift- och underhållskostnaderna som belastar fastighetsägaren har för verkstad/lagerlokalen/förrådet bedömts till 175 kronor per kvadratmeter och för long-stayhotellet bedömts till 300 kronor per kvadratmeter.

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Fastighetskatt

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 55 000 kronor. För närvarande förutsätts att fastighetsskatten bekostas av fastighetsägaren. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 94 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden är i dagsläget 39 000 kronor årligen, och efter 2032-04-01 bedöms tomträttsavgälden uppgå till 87 672 kronor. Den nya tomträttsavgälden är baserad på ett markvärde om 1 300 kr/kvm tomtareal. Markvärdet multipliceras med tomtarealen (2 248 kvm) vilket ger ett värde om 2,9 miljoner kronor. En avgäldsränta om tre procent medför en årlig avgäld om 87 672 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 16 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **20 200 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Salem Panncentralen 4
Värdetidpunkt	8 maj 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 17 600 000 – 21 400 000 kronor cirka 14 000 – 17 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 20 200 000 kronor cirka 16 000 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Salem Panncentralen 4 vid värdetidpunkten till:

20 200 000 SEK

Tjugo miljoner tvåhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	16 032
SEK/taxeringsvärde	3,70
Initial avkastning	6,65 %
Avkastning flöde	6,62 %
Avkastning restvärde	6,62 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	8,75 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,96 år

Stockholm 2026-06-08



Charlotte Norell

Civilingenjör Lantmäteri

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Panncentralen 4
Kommun: Salem
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav	Avkastningskrav	Marknadsvakans
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(restvärde)	(kassaflöde)	(%, Ek.)
Lägenhetshotell	480	0	0%	0%	1 188	2 475	864	1 800	144	300	6,75	6,75	7,00
Verkstad/lager	780	300	17%	38%	480	1 000	870	1 115	137	175	6,50	6,50	5,00
Summa	1 260	300	8,7%	23,8%	1 668	1 738	1 734	1 376	281	223	6,62	6,62	6,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	1 818	2 075	2 004	1 840	1 877	1 914	1 953	1 992	2 032	2 072	2 114
Kontrakterad hyra	1 668	1 189	823	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-125	-97	-66	-110	-113	-115	-117	-119	-122	-124	-127
Tillägg skatt	2	28	40	54	54	57	57	57	60	60	60
Skatt	-55	-55	-57	-57	-57	-60	-60	-60	-64	-64	-64
Tomträtt	-39	-39	-39	-39	-39	-39	-76	-88	-88	-88	-88
DotU	-259	-276	-291	-298	-304	-310	-316	-322	-329	-335	-342
Driftnetto	1 343	1 636	1 591	1 390	1 418	1 448	1 441	1 459	1 490	1 521	1 554
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	1 343	1 636	1 591	1 390	1 418	1 448	1 441	1 459	1 490	1 521	1 554

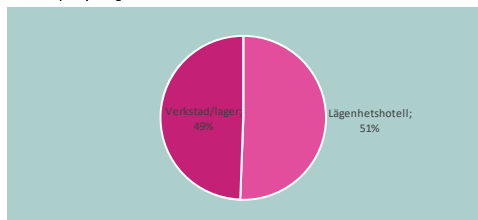
Avkastningsvärde

Flöde	9 879
Restvärde	10 286
Korrigerig från restvärde	11
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	20 200

Nyckeltal

SEK/m ²	16 032
SEK/taxeringsvärde	3,70
Initial avkastning	6,65%
Direktavk. flöde	6,62%
Direktavk. restvärde	6,62%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	8,75%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	1,96 år

Värde per ytslag



Hyresgästförteckning

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Förlängning	Uppsägning	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(mån)	(mån)	(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	1 260		1 668					1 668	1 738	1 668	1 738	1 376
Verkstad/lager, plan 1	480	Verkstad/lager	480	419,35	2027-01-01	36	9	480	1 000	480	1 000	1 500
Lägenhetshotell, plan 2	480	Lägenhetshotell	1 188	419,35	2028-09-09	36	9	1 188	2 475	1 188	2 475	1 800
Förråd, plan 3	300	Verkstad/lager, vakant	-					-	-	-	-	500



 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



SALEM PANNCENTRALEN 4

Aktualitet fastighetsregistret:

2005-11-23 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-1da0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

28, SALEM

Övriga noteringar:

Socken: Salem

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ⓘ

SALEM PANNCENTRALEN 2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

10462546

Distrikt:

212072,Salem

ADRESS



Adress:

Bergsvägen 46

Postnr:

144 31

Postort:

Rönninge

Kommundel:

Salem

AREAL ⓘ



Totalareal:

2 248 kvm

0,22 ha

Varav land:

2 248 kvm

0,22 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6565691,66

E:

657625,1

X:(RT90)

6566059,86

Y:

1611700,67

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsreglering

2001-10-23

0128-01/13

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1991-10-29

0128-91/13

Ledningsrättsåtgärd

2005-11-23

0128-03/24

Tekniska:

Datum:

Akt:

Nybyggnadskarta

0128K-1998:2291

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-17

Senaste ändring för fastigheten:

2022-12-22

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,

fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

T92/12380, T98/11733, T03/50703, T06/56980, I98/11734, I98/11735, I12/25663, I12/26942, T11/11121

LAGFART



STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET

Namn på lagfart: STOCKHOLMS KOMMUN
Organisationsnummer: 802000-8598
Adress: BOX 8189
104 20 STOCKHOLM
Akt: 01/17 Beviljad
Inskrivningsdag: 1901-01-16, Andel: 1/1
Anmärkning: Anmärkning Akt: 84/28040 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1899-09-18
Akt: 01/17 Beviljad
Övr fång: 01/18, 01/20

TOMTRÄTT



[REDACTED]

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ⓘ



Akt: 92/12379 Beviljad
Ändamål: VERKSTAD,BUTIK,HUNDDAGIS,KONTOR,LOKAL Inskrivningsdag: 1992-06-25
Upplåtelsedag: 1992-04-01 Ursprungligt startdatum: 1992-04-01
Årlig avgäld: SEK 39 000
Avgäldens start: 2022-04-01 Avgäldsperiod: 10 år
Uppsägning får ske till: 2052-04-01 därefter med 40 års perioder.
Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning:	Akt:	Beslut:	Inskrivningsdag:	Uppskov:
NYTT ÄNDAMÅL	01/15180 03/11812	Beviljad		
UTVIDGNING AV OMRÅDE	saknas	Beviljad		
NY AVGÄLD	saknas 12/35981	Beviljad		
NY AVGÄLD	01/15180 03/11812	Beviljad		

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 12 600 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 2 900 000	Belopp:	SEK 600 000	Belopp:	SEK 1 125 000
Akt:	11/46509 Beviljad	Akt:	12/26943 Beviljad	Akt:	D-2016-00134722:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2011-12-27	Inskrivningsdag:	2012-08-13	Inskrivningsdag:	2016-03-29
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5		
Belopp:	SEK 4 975 000	Belopp:	SEK 3 000 000		
Akt:	D-2017-00308335:1 Beviljad	Akt:	D-2022-00518092:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2017-07-06	Inskrivningsdag:	2022-12-22		

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	01-SAE-687.1
Ledningsrätt	0128-03/24.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
PANNCENTRALEN 4 (Detaljplan)		0128-P98/0421	2025-11-06	Salem
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1998-04-21	
Laga kraft:	1998-05-18	Genomförande:	1998-05-19 - 2008-05-18	
Anmärkning Markreglering:	OMRÅDE: SALEM. HUVUDMAN: ENSKILD. BERÖRDA PLANER: 82-04 OCH 82-51. AVSER: ÄNDRING AV DP. FÖRFARANDE: ENKELT.			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
PANNCENTRALEN 1, 2, 3 och 4, KV (Detaljplan)		0128-P00/0525/1	2021-03-03	Salem
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2000-05-25	
Laga kraft:	2000-06-28	Genomförande:	2000-06-29 - 2010-06-28	
Anmärkning Markreglering:	OMRÅDE:SALEM,HUVUDMAN:ANNAN,BERÖRDA PLANER:82-04,82- 56,AVSER:ÄNDRAR,FÖRFARANDE:NORMALT			

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
PANNCENTRALEN (Detaljplan)		0128-P90/1009	1998-09-06	Salem
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1990-10-09	
		Genomförande:	1990-12-04 - 1995-12-03	

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	315025-9
Taxeringsvärde kr:	5 460 000
Tax.enhet avser:	
SALEM PANNCENTRALEN 4	



Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	3018656092025	Skatteverkets id:	3018656102025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	4 808 000	Tax.värde kr:	652 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	4 808 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	652 000
Riktvärdeområde:	128314	Riktvärdeområde:	128314
Värdeår:	2022	Byggrätt i kvm:	502
Årshyra kr:	740 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3018656102025		
Nybyggnadsår:	1967		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	450		

Rapporten hämtades 2026-03-18 12:09:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader