

Värdeutlåtande

Kommun Örnsköldsvik
Objekt Trehörningsjö 1:180
Värdetidpunkt 2025-02-28



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad, två plan med källare och vind. Blåmålad träpanel med mörka detaljer.

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, hyresgäst Anpassning	12
7.5 Taxeringsvärde	13
7.6 Fastighetsskatt	13
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1 Marknadsanalys	14
8.2 Områdesbeskrivning	15
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	16
9 ORTSPRISMETOD	17
9.1 Ortsprisanalys	17
9.2 Areametod	17
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	18
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	18
10 AVKASTNINGSMETOD	19
10.1 Förutsättningar och antaganden	19
10.2 Driftnettoprognos	19
10.3 Kalkylränta	19
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	20

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

Bilagor

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

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

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

1.2 Syfte och ändamål

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

Denna rapports 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 2025-02-28.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror, extern hyresgäst förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Ett ekonomist medelvakansavdrag har beaktats för den kommande 5 årsperioden.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Trehörningssjö 1:180
<i>Adress</i>	Mejerigatan 2
<i>Kommun</i>	Örnsköldsvik
<i>Område</i>	Trehörningssjö
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-327-25-22
<i>Nybyggnadsår</i>	1929
<i>Värdeår</i>	1970
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Trehörningssjö och ca 300 m väster om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1929 i 2 plan med källare och vind. Betongplatta på mark. Fasad av trä och yttertak av plåt. Fönster, 3-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 340 kvm. Uppvärmning med vedpanna/el patron. Tomtarealen uppgår till 1 835kvm. Grusad innergård med ca 10 parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 238 Tkr/år, motsvarande 700 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 189 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 1 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 50 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 5.3) och beaktas i driftnettoprognosen (8.2). Direktavkastningen bedöms till 14,2% inklusive justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2025
340 000 KRONOR
Trehundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall
323 tkr - 357 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	1 000
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,19
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-22,1%
Mot bedömt driftnetto:	14,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	1,43

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 2025-02-13 av Lars Lindqwist. 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

Byggplan Trehörningssjö samhälle 1969-11-12

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1 835 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Trehörningssjö GA:3. Ändamål: X

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1929
Undergrund	Berg
Grundläggnings- förfarande	Källargrund av betong
Grundmur	Lättbetongsten
Bärande stomme	Trä
Källarbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä

Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	3-glas & 2-glas
Dörrar	Trä & Glas/trä
Yttertak	Plåt
Portar	Garageport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Plastmatta , Textil
Invändiga takbeklädnader	Målad skiva, Målat
Invändiga väggbeklädnader	Tapet , Målat & Målad väv
Köksstandard	Normal köksstandard
Uppvärmning	Via Vedpanna, Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	Badrum, wc. Golv: Plastmatta Vagg: Plastmatta,
Tvättstuga	Med tvättmaskin, rostfri ho Golv: Betong Vagg: Målat

Ventilation

Självdrag

Anslutning

Allmänna nät

Övrigt

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

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

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 85 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

2 st.	3 rok	(70,0 kvm x 2)	140,0 kvm
2 st.	5 rok	(100 kvm x 2)	200,0 kvm

Summa uthyrningsbar BOA: 340,0 kvm

Ca 10 st. P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

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

5.8 Servitut, inskrivningar

Officialservitut Akt: 22-IM4-20/200.1, Ändamål: tub för elektrisk kraft, last.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 4 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 281 700 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 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).

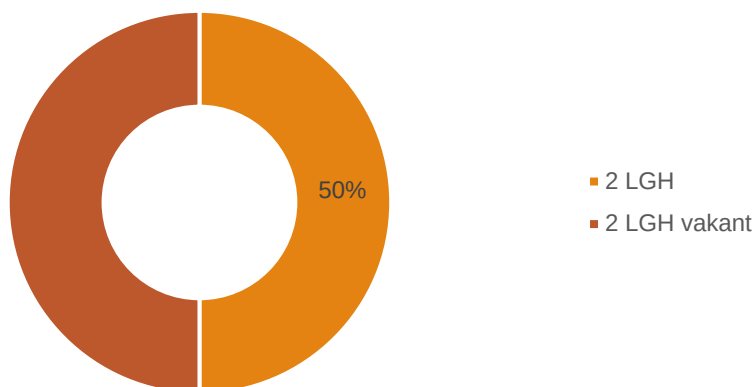
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 5.2 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	2 LGH vakant	170	780	maj-25	3 mån	1 mån	100	ja
Vakant	2 LGH	170	780	jan-00	0 mån	0 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
2 LGH	170	119	700	119	700
2 LGH vakant	170	119	700	119	700
Summa/snitt	340	238	700	238	700

7.3 Vakanser och hyresförluster

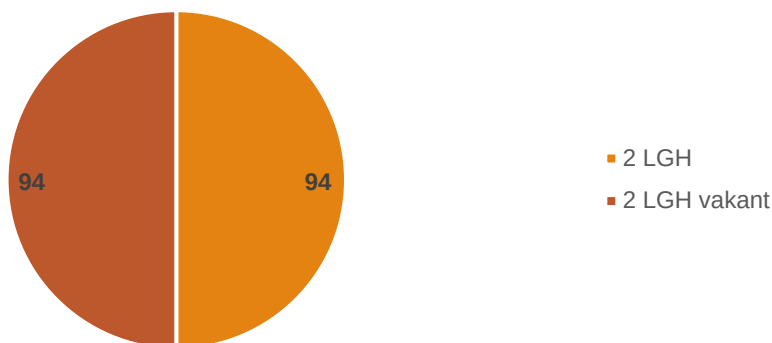
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (8.2).

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 189 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m²]	Varav löpande DoU (kr/m2)	Varav periodisk underhåll (kr/m2)
2 LGH	170	92	541	94	555	365	190
2 LGH vakant	170	92	541	94	555	365	190
Summa/snitt	340	184	541	189	555		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1970

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	244	0	0	244
Mark	41	0	0	41
Taxeringsvärde	285	0	0	285

Hyreshusenhet, bostäder

-
-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Bostäder</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	285	288	291	294	297
Fastighetsskatt [tkr]	1	1	1	1	1
Summa fastighetsskatt [tkr]	1	1	1	1	1

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har pågått sedan februari 2022 och involverar stora delar av världen vilket medfört kraftigt ökade priser för insatsvaror men även konsumentvaror. Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen är fortsatt hög, men börjat att minska främst tack vare lägre energipriser.

Till följd av oron har världens aktiebörsers varit fortsatt turbulent under 2023. 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 minskar. De förväntas därför fortsätta att dra ner på konsumtionen.

Många företag rapporterar fortfarande om fortsatt efterfrågan på arbetskraft med specialkompetens och lågkonjunkturen slår igenom med viss fördröjning på arbetsmarknaden. Arbetslösheten förväntas stiga när lågkonjunkturen successivt dämpar efterfrågan. Antalet konkurser har också ökat under året.

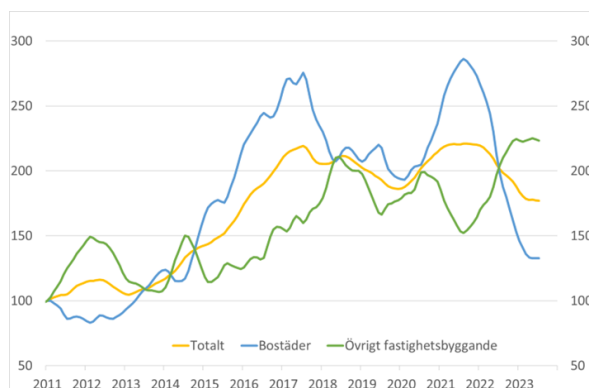
Hög inflation, svag krona och svaga konjunkturutsikter ställer Riksbanken inför en svår avvägning om hur penningpolitiken bäst bör utformas. Styrräntan höjdes i september till 4,0 % och Riksbankens prognos är att styrräntan höjs ytterligare under hösten.

Under första kvartalet år 2023 föll transaktionsvolymen med 66 % i jämförelse med första kvartalet 2022. Den kommersiella fastighetsmarknaden fortsatte att bromsa in under det andra kvartalet år 2023 (fastighetsvärlden.se 2023).

Efter årsskiftet förväntas en något högre aktivitet på transaktionsmarknaden. Marknaden bedöms påverkas negativt av energiprisets osäkerhet, en dyrare finansiering med fortsatt risk för hög styrränta och en sjunkande svensk valutakurs. Sammantaget leder detta troligen till att investerare söker sig till fastigheter med högre avkastningskrav. Problematiken idag är att det finns fastigheter till salu men få köpare har en betalningsvilja på säljarens utgångspris.

Byggstarter för nyproduktionsprojekt är fortsatt avtagande och har sjunkit 12,1 % från juli 2022 (byggfakta 2023). Trenden bedöms fortsatt avtagande år 2023. Nyproduktion av bostäder har varit avtagande sedan hösten 2021 och är tillbaka på motsvarande nivå som vid slutet år 2014. Byggstarterna av bostäder har sjunkit med 32,9 % från juli 2022.

Övrigt fastighetsbyggande av kommersiella fastigheter har haft en positiv trend sedan år 2021 och har ökat med nästan 9,1 % sedan juli 2022 (Byggfakta 2023) men har nu planat ut. Främst har byggnation av samhällsfastigheter bidragit till den positiva utvecklingen medan industriprojekt i stället har fått en avtagande trend under året.

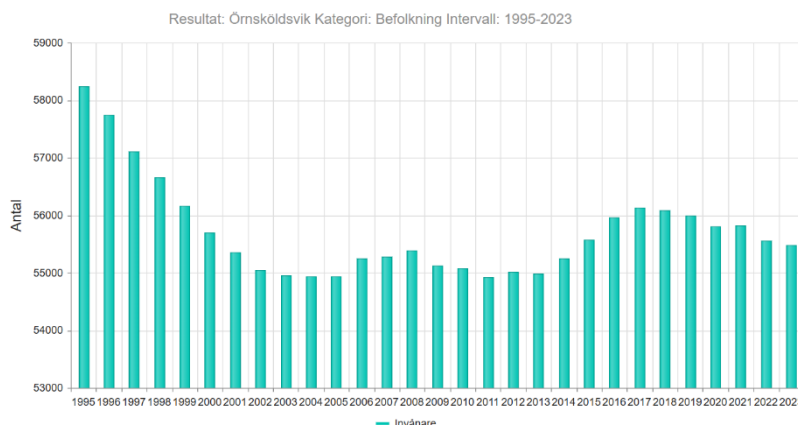


Källa: Bygghälsan.se

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Örnsköldsviks kommun ligger vid Bottenhavet i den nordöstra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng. Kommunen har en befolkning motsvarande 55 478 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i centralorten Örnsköldsvik. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8428 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Örnsköldsviks järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 6 timmar), Umeå och Sundsvall. Den närmaste flygplatsen är Örnsköldsvik Airport, belägen cirka 20 minuter med bil från Örnsköldsvik centrum. De

största närliggande städerna är Umeå, Sundsvall och Härnösand, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Örnsköldsvik är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom skogsindustri, teknologi, offentlig verksamhet och turism. Kommunen har cirka 6500 registrerade företag. Örnsköldsviks kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Örnsköldsviks kommun, Region Västernorrland, Metsä Board och Domsjö Fabriker. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som Holmen AB, BAE Systems Hägglunds och Bosch Rexroth. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Höga Kusten, Skuleberget och Örnsköldsviks museum. Örnsköldsviks kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och friluftsliv, som Örnsköldsvik Hockey och MoDo Hockey, och naturupplevelser, som friluftsliv och vandring i Höga Kusten-området, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen.

8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus i Örnsköldsviks kommun, C övriga kommunen bedöms avtagande. Marknaden bedöms avvaktande då det endast har skett ett fåtal försäljningar den senaste tiden.

Hyran för hyresrätter likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 783 till 885 kr per kvm, medel på 836 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 5,5 till 7,7 % och medel på 6,75 % 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 Trehörningssjö under perioden 2018-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320/321. Sökningen genererade 8 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 399 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 0,54.

Datum	Fastighetsbeteckning	Område	Köpeskilli ng (SEK)	Area	BOA	LOA	Pris/area	Areal	Typkod	K/T	Värdeår
2023-01-12	TREHÖRNINGSSJÖ 1:74	Trehörningsjö	120 000	270	140	130	444	720	321 Bostäder och lokaler	0,61	1950
2022-09-19	TREHÖRNINGSSJÖ 1:181	Trehörningsjö	75 000	439	279	160	171	1 360	321 Bostäder och lokaler	0,18	1960
2021-04-29	TREHÖRNINGSSJÖ 1:109 (+)	Trehörningsjö	130 000	677	677		192	5 317	320 Huvudsakligen bostäder (+)	0,16	1988
2020-07-19	TREHÖRNINGSSJÖ 1:180	Trehörningsjö	380 000	340	340		1 118	1 835	320 Huvudsakligen bostäder	1,45	1970
2020-07-07	TREHÖRNINGSSJÖ 1:181	Trehörningsjö	75 000	439	279	160	171	1 360	321 Bostäder och lokaler	0,22	1960
2019-04-08	TREHÖRNINGSSJÖ 1:109 (+)	Trehörningsjö	400 000	899	899		445	9 774	320 Huvudsakligen bostäder (+)	0,63	1988
2018-11-01	TREHÖRNINGSSJÖ 1:74	Trehörningsjö	140 000	270	140	130	519	720	321 Bostäder och lokaler	0,78	1950
2018-03-16	TREHÖRNINGSSJÖ 1:214	Trehörningsjö	25 000	190	190		132	1 615	320 Huvudsakligen bostäder	0,28	1970
Medel							399	0.54			

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]		
2 LGH	119	700	94	0	24	142	7,8	311
2 LGH vakant	119	700	94	0	24	142	7,8	311
Summa/snitt	238	700	189	1	48	142	7,8	621
Nettokapitaliseringsmetoden								621

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 över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,8 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 1 463 kr/kvm BOA och 1,75 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	374
Nettokapitaliseringsmetod	621
Sammanvägt värde ortsprismetoden	498

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)	50,0	25,0	10,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	238	244	249	254	259
Vakans- och hyresförlust	119	61	25	13	13
Drift och underhåll	193	192	196	200	204
Fastighetsskatt	1	1	1	1	1
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	-75	-10	27	40	41

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 10,3 %, år 5 till 9,8 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,8 %.

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 [%]	10,3	9,8	9,8	9,8	9,8
Nettokapitalisering för restvärdeberäkning [%]					7,8
Driftnetto [tkr]	-75	-10	27	40	41

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning					
Nuvärde av driftnetton					-4
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut					333
Avkastningsbaserat marknadsvärde					329

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	374
Nettokapitaliseringsmetod	621
Sammanvägt värde ortsprismetoden	498
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 41 tkr x 1,43 BKF	-59
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	439
Bedömt värde avkastningsmetoden	329

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 340 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 323 000 Kr och 357 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per februari 2025
340 000 KRONOR
Trehundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall
323 tkr - 357 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:	1 000
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,19
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-22,1%
Mot bedömt driftnetto:	14,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	1,43

Umeå 2025-02-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

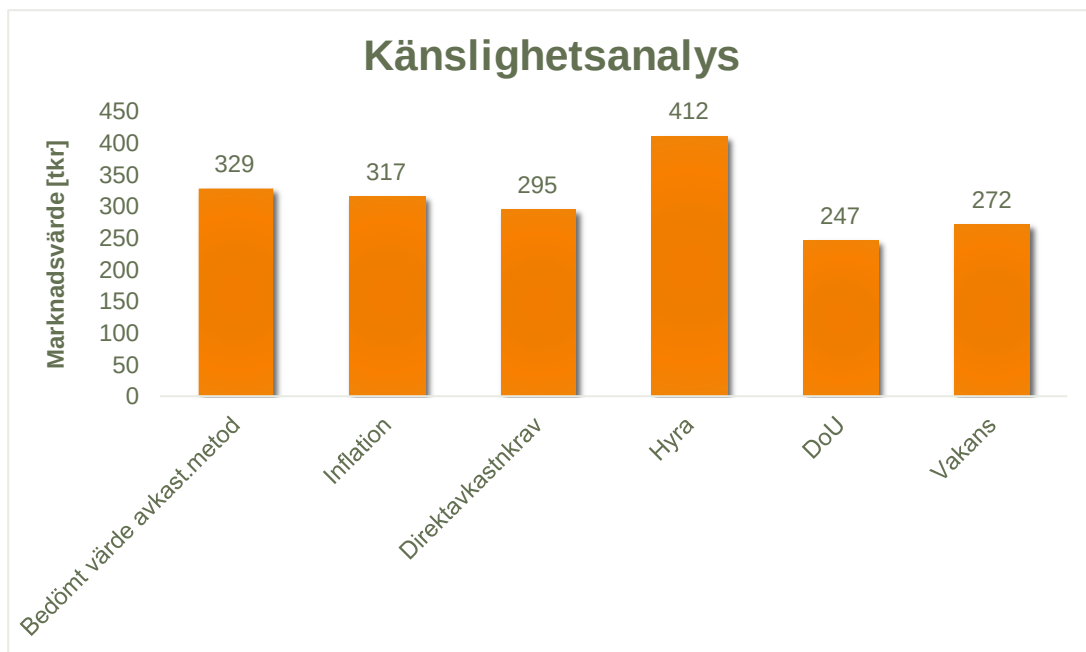


SAMHÄLLSBYGGARNA

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 -34 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -25,1%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -57 Tkr vilket motsvarar -17,2%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	317	-12	-3,8%
Direktavkastningskrav [%]	1	295	-34	-10,2%
Hyra [kr/m ²]	20	412	83	25,2%
DoU [kr/m ²]	20	247	-83	-25,1%
Vakans [%]	2	272	-57	-17,2%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Trehörningsjö 1:180	UUID: 909a6a82-7817-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-19
Nyckel: 220178010	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-08-27
Distrikt Trehörningsjö Socken: Trehörningsjö	Distriktskod 321046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-31

Adress

Adress	
Mejerigatan 2 897 92 Trehörningsjö	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7068714.6	690946.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 835 kvm	1 835 kvm	

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2020-08-05	D-2020-00317714:1

897 92 Trehörningsjö

Köp (även transportköp): 2020-07-19
Köpeskilling: 380.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 281.700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
-----------	---------------	------------------------	------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	86.400 SEK	1975-05-21	75/3272
3	22.000 SEK	1975-05-21	75/3273
4	123.300 SEK	1977-09-14	77/5694
5	50.000 SEK	1992-05-13	92/4252

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut tub för elektrisk kraft	1920-05-06	20/200

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM4-20/200.1
Beskrivning: Tub för elektrisk kraft			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Trehöringsjö samhälle	1969-11-12	2284K-P69/1112/1 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått
Plananmärkning: Berör även samfälld mark

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

333198-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	295.000 SEK	244.000 SEK	51.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
897 92 Trehöringsjö	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 015589498.

Taxeringsvärde 51.000 SEK	Riktvärdeområde 2284900	
Byggrätt ovan mark 425 kvm	Riktvärde byggrätt 120 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 015588498.		
Taxeringsvärde 244.000 SEK	Bostadsyta 340 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 189.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Örnsköldsvik Trehörningsjö GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1931-01-24	22-TRE-184 Akt
Ägoutbyte	1969-04-11	22-TRE-773 Akt

Avskild mark

Örnsköldsvik Trehörningsjö 1:319

Ursprung

Örnsköldsvik Trehörningsjö 1:97, 1:162

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Trehörningsjö Trehörningsjö 1:180	1989-09-27	2284-89/58 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

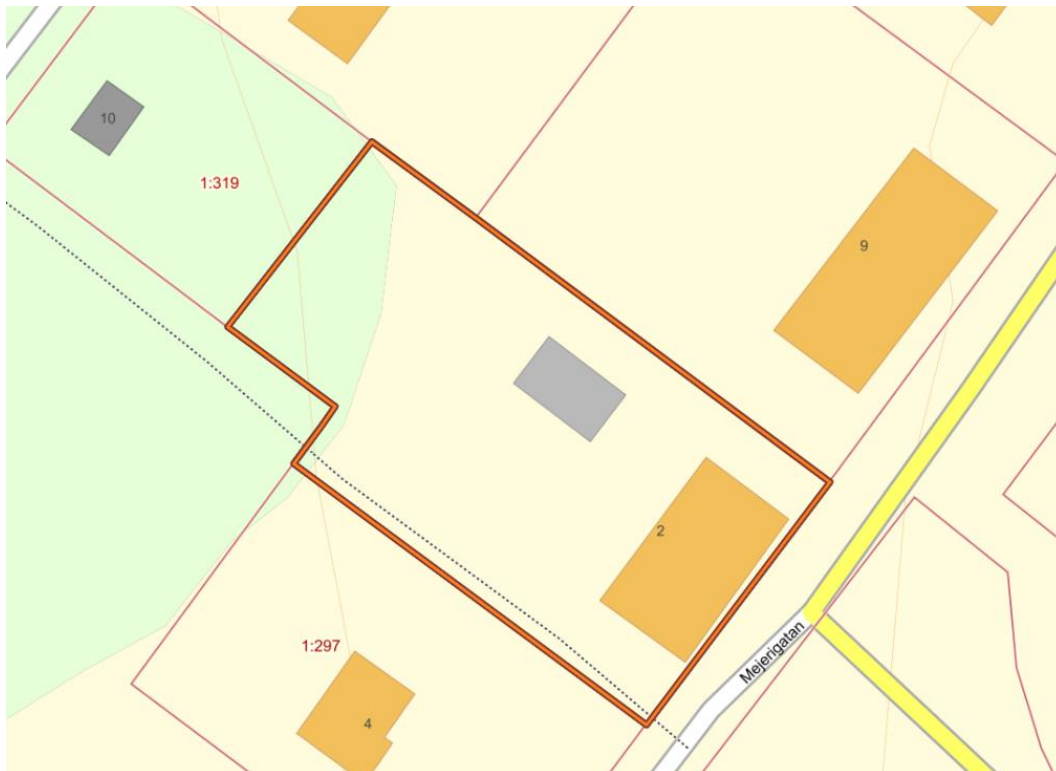
Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

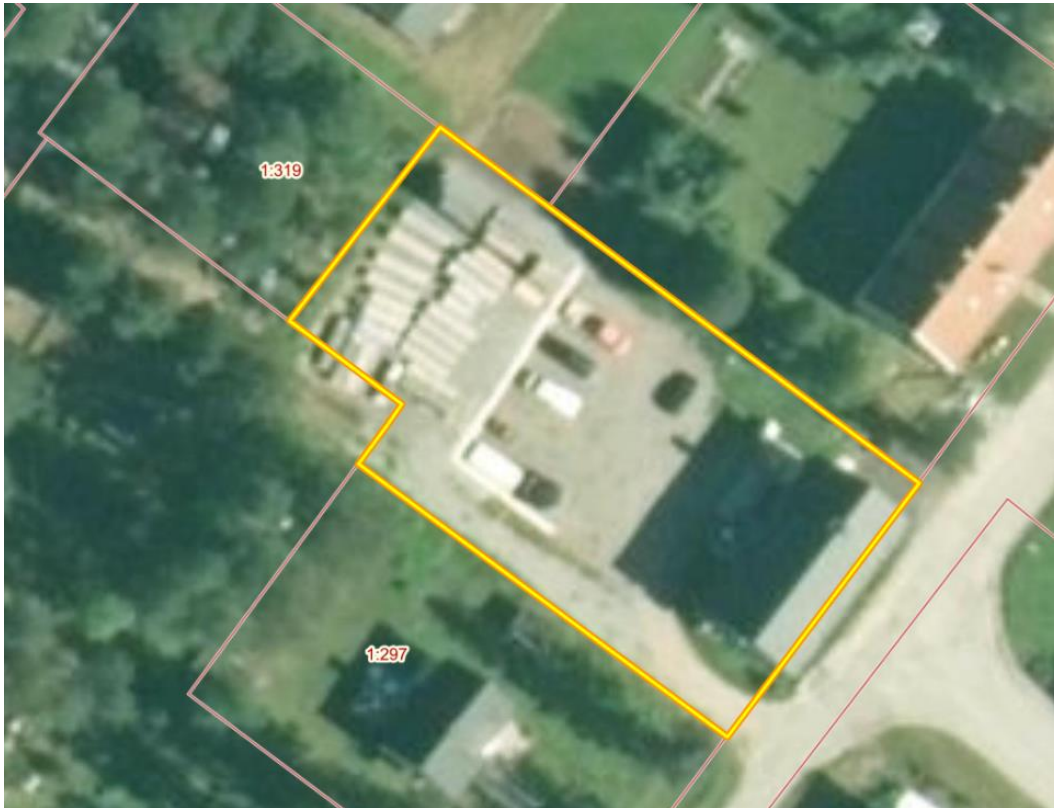
BILAGA III KARTA



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



