

Värdeutlåtande

Kommun Sala
Objekt Bokaren 1
Värdetidpunkt 2025-11-04



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Putsad fasad med vita detaljer. Innergård med asfalterade parkeringsplatser. Altan i trä.

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
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	15
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	Ortsprisanalys	18
9.2	Areametod	18
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	Förutsättningar och antaganden	20
10.2	Driftnettoprognos	20
10.3	Kalkylränta	20
10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	21

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	22
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	22
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</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 2025-11-04.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från hyresgäst och fastighetsägaren. Kopia på hyreskontrakt har ej erhållits.

Faktiska och bedömda hyror för externa hyresgäster förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Byggnaden är fullt uthyrd. Faktisk hyra har lämnats muntlig av hyresgäst för lgh 2 rok och genom fastighetsägarens hemsida för lägenhet 5 rok. Hyresnivån för lgh 3 rok har bedömts enligt marknadsmässiga nivåer i kalkylen.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Bokaren 1
<i>Adress</i>	Kungsgatan 32, Trädgårdsgatan 1
<i>Kommun</i>	Sala
<i>Område</i>	Stora torget
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1677-25-19
<i>Nybyggnadsår</i>	1929
<i>Värdeår</i>	1990
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i centrala Sala. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus. Byggnaden är uppförd 1929 i 2 plan. Torpargrund. Fasad av puts och yttertak av tegel. Fönster, 3-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 319 kvm, fördelat på 3st. lägenheter. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 521 kvm. Asfalterad innergård med 5st. parkeringsplatser och en altan i trä.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter bedöms kunna uppgå till 380 Tkr/år, motsvarande 1 190 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Ett värdetillägg för övriga intäkter (parkering) motsvarande 18 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (9.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 10,80. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 177 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 0 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 2,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 4,7% inklusive tillägg.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
4 100 000 KRONOR
Fyramiljoneretthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
3 895 tkr - 4 305 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	12 853
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,36
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	4,9%
Mot bedömt driftnetto:	4,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	10,80

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 2025-10-30. Vid besiktningen deltog hyresgäst, utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Okulärbesiktning utfördes invändigt i 1 av 3 lägenheter samt trapphus. 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

Energideklaration utförd: 2021-11-18. giltigt tom 2031-11-18, Energiklass G Källa: Boverket

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: Tränaren och löparen mfl 1998-05-26

Fornlämning, akt: L2003:9180

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Ange om nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtarealen uppgår till 521 kvm. Asfalterad innergård med 5st. parkeringsplatser och en altan i trä. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1990
Grundläggnings- förfarande	Torpargrund
Grundmur	Betong
Bärande stomme	Troligen Trä
Taklag	Trä
Fasader	Puts

Fönster	3-glas
Dörrar	Glas/alu & Trä
Yttertak	Lertegel
Invändiga golveläggningar	Laminat, Plastmatta , Klinker
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Tapet , Målat & Målad väv
Köksstandard	Normal standard/ skick.
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Radiatorer
Hygienutrymmen	WC, Dusch, Tvättställ. Golv: Plastmatta, Vägg: Kakel, Målad väv
Ventilation	FTX. Funktion ej verifierad.
Anslutning	Allmänna nät

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av fastighetsägaren, hyresgäst och taxerade uppgifter. 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 106,3 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

1 st.	2 rok	60 kvm
1 st.	3 rok	95 kvm
1 st.	5 rok	164 kvm

Summa uthyrningsbar BOA: 319 kvm

5 st. P-Platser. Intäkter för p-platser bedöms kunna uppgå till ca 18 Tkr/år. Hyresgäst informerade om att respektive p-plats hyrs ut för 312 kr/mån, vilket bedöms marknadsmässigt. Intäkter för parkering beaktas i driftsnettoprognosen (10.2) och sammanfattande värdebedömning (12.2)

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnaden 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

Inga inskrivna servitut hittades.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 5 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 5 100 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

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

6.2 Värderingsmetod

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

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

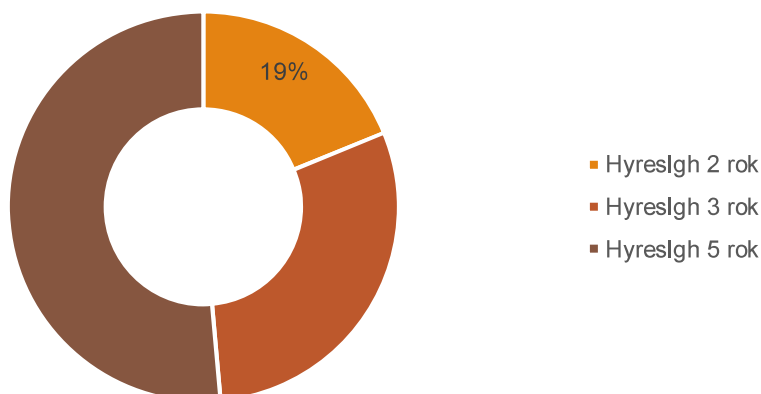
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och bedömda/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 [%]	för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Hyreslgh 2 rok	60	1660	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 3 rok	95	1250 (Bedömd)	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej
Hyresgäst	Hyreslgh 5 rok	164	983	Tills vidare	3 mån	3 år		Nej

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]
Hyreslgh 2 rok	60	100	1660	100	1660
Hyreslgh 3 rok	95	119	1253	119	1250
Hyreslgh 5 rok	164	161	983	161	983
Summa/snitt	319	380	1 191	380	1 190

7.3 Vakanser och hyresförluster

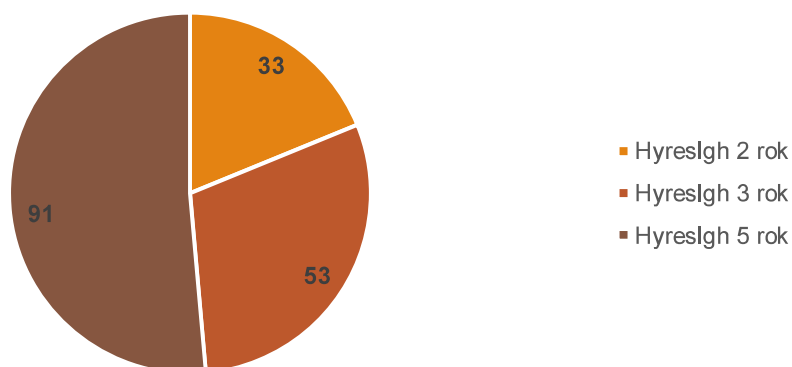
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 2,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästpassning

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 177 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Hyreslgh 2 rok	60	0	0	33	555	365	190
Hyreslgh 3 rok	95		0	53	555	365	190
Hyreslgh 5 rok	164		0	91	555	365	190
Summa/snitt	319	0	0	177	555		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1990

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	2 412	0	0	2412
Mark	598	0	0	598
Taxeringsvärde	3010	0	0	3010

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]	3010	3040	3071	3101	3132
Fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9
Summa fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9

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.

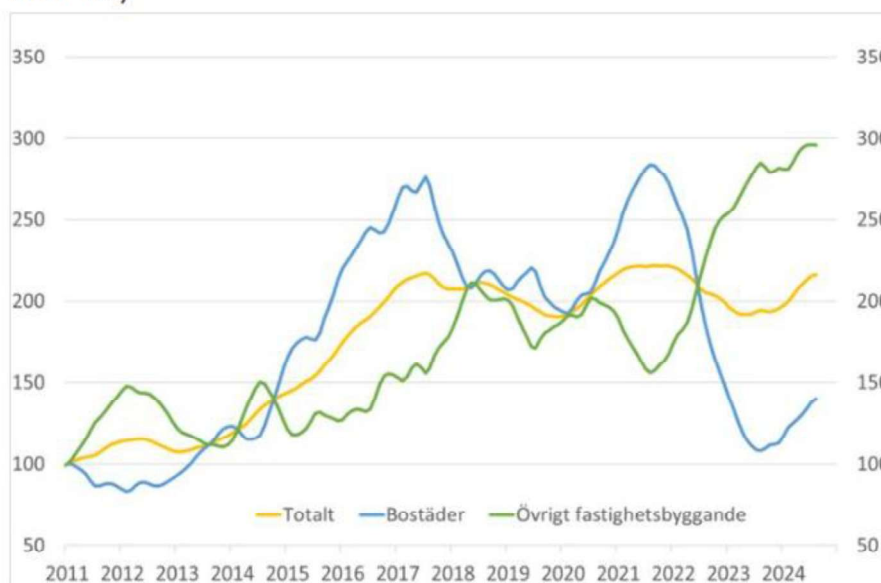
Fastighetsmarknaden

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)

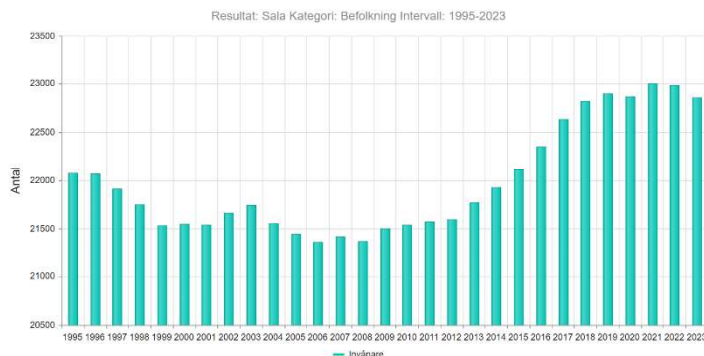


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Sala kommun ligger i Västmanlands län, i den östra delen av Bergslagen. Kommunen är känd för sin gruvhistoria, där Sala silvergruva varit en av Sveriges mest betydelsefulla silvergruvor. Landskapet består av en blandning av skog, åkermark och sjöar, och genom kommunen rinner Sagån och Svartån. Centralorten Sala är den största tätorten och har en befolkning på cirka 13 000 invånare. Andra samhällen i kommunen inkluderar Ransta, Västerfärnebo, Möklinta och Saladamm. Totalt har kommunen en befolkning på cirka 22 800 personer (2023, MSCI). Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Sala har goda transportförbindelser och ligger vid riksväg 56 och riksväg 72, vilket ger snabba vägförbindelser till Västerås (ca 35 minuter), Uppsala (ca 50 minuter) och Stockholm (ca 1 timme och 30 minuter).

Sala järnvägsstation är en viktig knutpunkt i Mälardalen och erbjuder direkttåg till Stockholm, Västerås, Uppsala och Avesta/Krylbo. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 50 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 100 km).

Näringsliv:

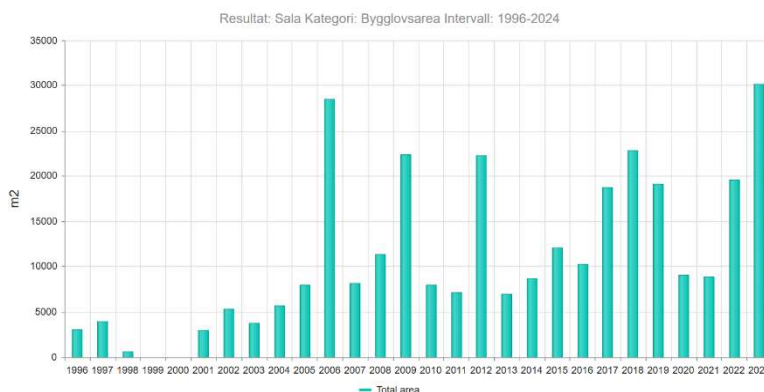
Sala har en varierad näringslivsstruktur, där jordbruk, skogsbruk, industri och handel är viktiga sektorer. Kommunen har många små och medelstora företag. Det finns ungefär 1500 registrerade företag i kommunen.

De största arbetsgivarna i kommunen är Metso Sweden AB och kommunen själv.

Besöksnäringen är också en viktig del av ekonomin, där Sala silvergruva är en av kommunens största turistattraktioner. Andra besöksmål inkluderar Möklinta bygdegård, Sättra Brunn och Sala stadspark.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 8000 m² (2014) och 30 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus i Sala kommun, centralt läge, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1990 bedöms ligga i intervallet 1140 till 1255 kr per kvm, medel på 1200 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för stora lägenheter bedöms kunna återfinnas något under denna nivå.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 4,4 till 5,4 % och medel på 4,9 % med en långsiktig vakansnivå mellan 1-2 %.

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 Sala och Heby Kommun under perioden 2020-11-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 11 098 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,45.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Area (m ²)	Areal (m ²)	Värdeår	SEK/m ²	K/T	Typkod
2024-04-30	ZION 8	Heby	312	992	1942	9 336	1,11	320
2024-04-29	MORGONGÅVA 15:8	Heby	767	3 690	1984	15 156	1,71	320
2023-05-30	NORA PRÄSTGÅRD 2:30 (+)	Heby	835	3 551	1948	6 257	1,96	320
2022-12-27	HUDDUNGEY 1:13	Heby	243	2 655	1990	15 226	2,91	320
2022-05-20	KALKEN 3	Sala	498	1 028	1940	10 040	2,72	320
2022-04-29	STADSTJÄNAREN 27	Sala	271	1 002	1936	16 789	3,88	320
2022-01-31	DISPONENTEN 1	Sala	490	2 627	1986	7 873	1,46	320
2021-11-30	SÖRSALBO 4:39	Sala	296	1 306	1952	7 770	3,16	320
2021-06-01	HOV 4:66	Heby	280	2 404	1935	15 000	4,40	320
2021-06-01	ANRIKAREN 7 (+)	Sala	576	2 191	1935	8 850	1,97	320
2020-12-18	BIKUPAN 5	Heby	276	1 200	1930	9 782	1,62	320
Medel						11 098	2,45	

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.

Areotyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Hyseslgh 2 rok	60	16 000	960
Hyseslgh 3 rok	95	13 000	1 235
Hyseslgh 5 rok	164	10 000	1 640
Summa/snitt	319	12 022	3 835
Areametoden		3 835	

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]	[%]	[tkr]
Hyreslgh 2 rok	100	1660	33	2	64	1066	5,0	1 279
Hyreslgh 3 rok	119	1250	53	3	63	665	5,0	1 264
Hyreslgh 5 rok	161	983	91	4	66	405	5,0	1 329
Summa/snitt	380	1 190	177	9	194	607	5,0	3 871
Nettokapitaliseringsmetoder								3 871

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 5,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 12 079 kr/kvm BOA och 1,28 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	3 835
Nettokapitaliseringsmetod	3 871
Sammanvägt värde ortsprismetoden	3 853

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	380	389	397	405	413
Vakans- och hyresförlust	8	8	8	8	8
Drift och underhåll	181	181	184	188	192
Fastighetsskatt	9	9	9	9	9
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	18	18	19	19	20
Driftnetto	200	210	214	219	223

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 inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 7,5 %, år 5 till 7,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 5,0 %.

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 [%]	7,5	7,0	7,0	7,0	7,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn [%]					5,0
Driftnetto [tkr]	200	210	214	219	223

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning					
Nuvärde av driftnetton					867
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut					3 235
Avkastningsbaserat marknadsvärde					4 102

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	3 835
Nettokapitaliseringsmetod	3 871
Sammanvägt värde ortsprismetoden	3 853
<u>Justerings</u>	
Tillägg hyra p-plats 5st.: 18 Tkr x 10,8 BKF	194
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	4 048
Bedömt värde avkastningsmetoden	4 102

Värderingsobjektets geografiska läge och standard 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 4 100 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 3 895 000 Kr och 4 305 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per november 2025
4 100 000 KRONOR
Fyramiljoneretthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
3 895 tkr - 4 305 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:	12 853
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,36
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	4,9%
Mot bedömt driftnetto:	4,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	10,80

Gävle 2025-11-10

VärderingsInstitutet Norra AB



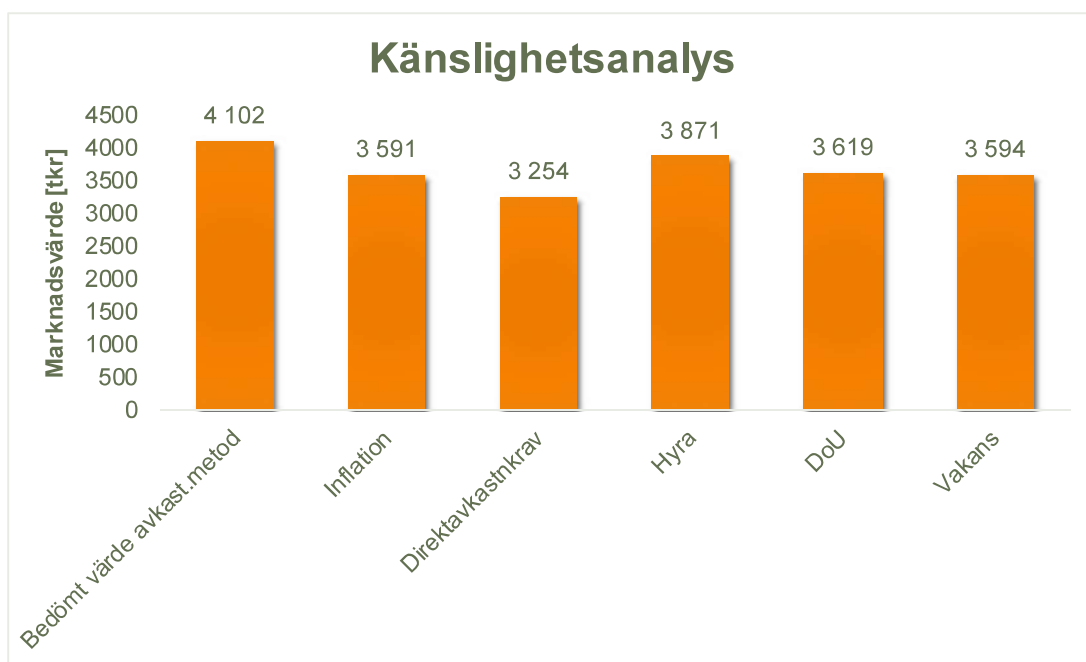
Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -848 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -11,8%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -508 Tkr vilket motsvarar -12,4%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	3 591	-511	-12,5%
Direktavkastningskrav [%]	1	3 254	-848	-20,7%
Hyra [kr/m ²]	20	3 871	-231	-5,6%
DoU [kr/m ²]	20	3 619	-483	-11,8%
Vakans [%]	2	3 594	-508	-12,4%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER



Foto utvändigt

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sala Bokaren 1	909a6a75-f5f8-90ec-e040-ed8f66444c3f	190052969	1998-10-02
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1981	Sala	214063	2025-07-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-10-29

Adress

Adress

Kungsgatan 32
733 31 Sala

Trädgårdsgatan 1
733 31 Sala

Inskrivningsinformation

Omfattar även

Sala Bokaren 10

Anmärkningar

Övriga fång: d-2016-00310266:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-30, 2 370 973 sek, beslutsnummer 12253859495	2025-07-02	D-2025-00235174:1
Anmärkningar		
Avser inteckning D-2017-00098025:1		
Utmätning 2025-03-31, 2.236.000 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-176017-25	2025-04-02	D-2025-00114927:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 5
Totalt belopp: 5 100 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 380 000 SEK	1994-03-31	94/2968
2	1 420 000 SEK	1994-03-31	94/2970
3	800 000 SEK	2017-03-06	D-2017-00098025:1
4	1 000 000 SEK	2019-12-11	D-2019-00541473:1
5	500 000 SEK	2019-12-11	D-2019-00541473:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Tränaren och löparen mfl	1998-04-23 Genomf. start: 1998-05-27 Genomf. slut: 2011-12-31 Laga kraft: 1998-05-26	1981-P42

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning Fornlämning	Akt L2003:9180
--	--------------------------

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 356211-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 3 010 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 412 000 SEK	därav markvärde 598 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 44660403 (2025)

Taxeringsvärde 598 000 SEK	Riktvärdeområde 1981020	Byggrätt ovan mark 399 kvm	Riktvärde byggrätt 1 499 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 44659403 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
-----------------------	------------------------	-------------------	-------------

2 412 000 SEK	1981020	319 kvm	344 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	1990	1990
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd tomtkarta	1898-04-06	1981K-3/1898
Tomtmätning	1932-08-15	1981K-1184
Annan åtgärd inställd förrättning 1990	1998-10-02	1981-732:40
Av ålder bestående		

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6643636.1	590140.5

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	521 m ²	521 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Sala Bokaren:1	1988-10-19	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet