

Värdeutlåtande

Kommun	Avesta
Objekt	Lärkan 5
Värdetidpunkt	2026-03-10



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Putsad fasad med vita detaljer och skyltfönster.

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
1.2	<i>Syfte och ändamål</i>	1
1.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
1.4	<i>Särskilda förutsättningar</i>	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
2.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
2.3	<i>Ekonomiska förhållanden</i>	2
2.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	<i>Energideklaration</i>	5
4.2	<i>Miljöcertifiering</i>	5
4.3	<i>Miljöbelastningar</i>	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar</i>	6
5.4	<i>Försäkring</i>	6
5.5	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	6
5.6	<i>Areor, beskrivning och alternativanvändning</i>	8
5.7	<i>Underhållsbehov och investeringar</i>	8
5.8	<i>Servitut, inskrivningar</i>	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	9
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	9
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	<i>Kontraktssammanställning</i>	11
7.2	<i>Areor och hyror</i>	11
7.3	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	12
7.4	<i>Drift- och underhåll, hyresgästanpassning</i>	12
7.5	<i>Taxeringsvärde</i>	13
7.6	<i>Fastighetsskatt</i>	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	14
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	15
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	18
9.2	<i>Areametod</i>	18
9.3	<i>Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning</i>	19
9.4	<i>Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod</i>	19
10	AVKASTNINGSMETOD.....	20
10.1	<i>Förutsättningar och antaganden</i>	20
10.2	<i>Driftnettoprognos</i>	20
10.3	<i>Kalkylränta</i>	20
10.4	<i>Avkastningsbaserat marknadsvärde</i>	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 rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-10.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från förvaltare och taxeringsuppgifter.

Vid besiktningen var en lägenhet uthyrd tillsammans med en garageplats (hyreskontrakt erhållits). Därtill var en mindre lokal uthyrd till en salong (hyreskontrakt ej erhållits). Övriga lokaler och bostäder var vakanta vid besiktningen.

Faktisk hyra för hyreslägenhet och bedömda hyror för lokaler och för vakanta hyreslägenheter förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Lärkan 5
<i>Adress</i>	Kungsgatan 25
<i>Kommun</i>	Avesta
<i>Område</i>	Centrum
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2718-25-20
<i>Nybyggnadsår</i>	1909
<i>Värdeår</i>	1950
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Avesta centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och centrumbebyggelse. På fastigheten finns 2st. byggnader i 1-3 plan. Betongplatta och källargrund av betong. Fasad av puts och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 913 kvm, fördelat på butiker och garage på plan 1 och hyreslägenheter på plan 2 och 3. Lokalerna bedöms vara väl anpassade för en nuvarande användning. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 711 kvm. Asfalterad innergård med ett fåtal parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter vid full uthyrning bedöms kunna uppgå till 977 Tkr/år, motsvarande 1 160 kr/kvm BOA och 800 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 484 Tkr/år, motsvarande ca 530 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 20 Tkr. Hög nuvarande vakans, vilken bedöms successivt minska under kalkylperioden. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 7,0% (se avsnitt 7.3), vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 9,5% inklusive justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
5 000 000 KRONOR
Femmiljoner kronor
Bedömt värdeintervall
4 500 tkr - 5 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	5 476
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,18
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-4,4%
Mot bedömt driftnetto:	9,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	5,12

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-03-04 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsförvaltaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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: 2018-10-02, giltigt tom 2028-10-02, Energiklass F. Källa: Boverket.

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

4.2 Miljöcertifiering

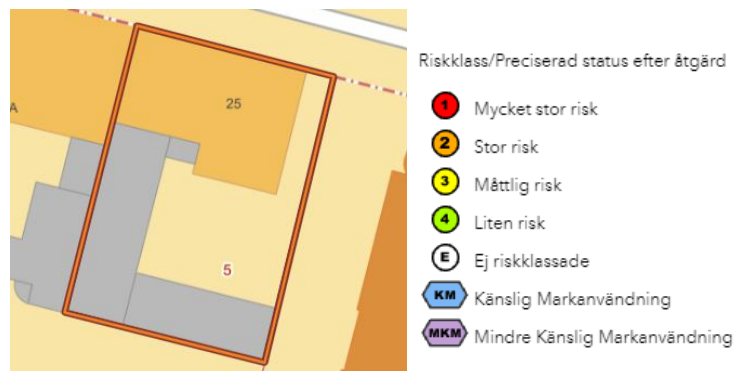
I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

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

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



5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Stadsplan: Kornknarren m fl 1942-10-30

Information avseende bygglov har ej erhållits.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 744 kvm. 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

2st. byggnader i 1-3 plan

Byggnadsår	1909
Grundläggningsförfarande	Källargrund av betong, Betongplatta
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Betong
Bjälklag	Gjuten betong
Fasader	Puts
Fönster	2-glas, äldre

Dörrar	Trä & Glas/alu
Yttertak	Plåt
Portar	Garageport 6 st.
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta, Parkett , Betong, Laminat
Invändiga takbeklädnader	Målat, Träpanel, Undertaksskivor
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet
Köksstandard	Äldre kök i lägenheter och personalpentry i lokaler.
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen,radiator. Kompletterande LVP finns i lokaler.
Hygienutrymmen	Hygienutrymmen i lägenheter med WC och dusch/bad. TM finns i respektive lägenhet. Därtill finns WC utrymmen i lokaler. Golv: Klinker, Plastmatta Vegg: Kakel, Målat, Tapet
Ventilation	Självdrag och mekanisk. Godkänt OVK protokoll finns från 2024-05-02 och omfattar butikslokalerna och lägenheter.
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Byggnad i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Färdigställande av ytskikt återstår i delar av lokalerna. Bristfälliga elinstallationer. Teknisk undersökning rekommenderas.

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, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

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

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

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

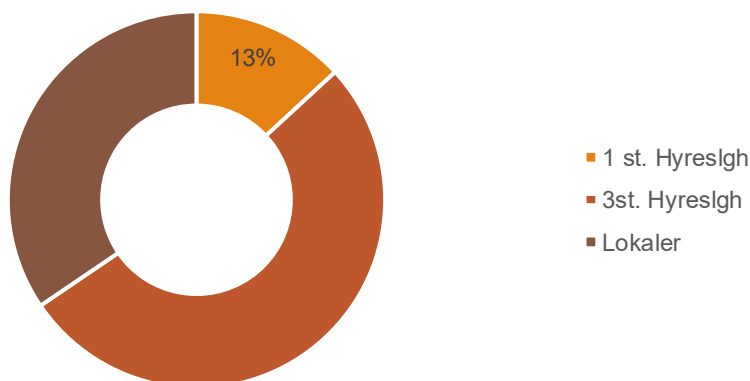
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

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

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	1 st. Hyreslgh	120	1200	Tillsvidare	3 mån			nej
Vakant	3st. Hyreslgh	478	1150	Tillsvidare	3 mån			nej
Hyresgäst/vakant	Lokaler	315	900				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 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
1 st. Hyreslgh	120	144	1200	144	1200
3st. Hyreslgh	478	550	1150	550	1150
Lokaler	315	284	900	284	900
Summa/snitt	913	977	1 070	977	1 070

7.3 Vakanser och hyresförluster

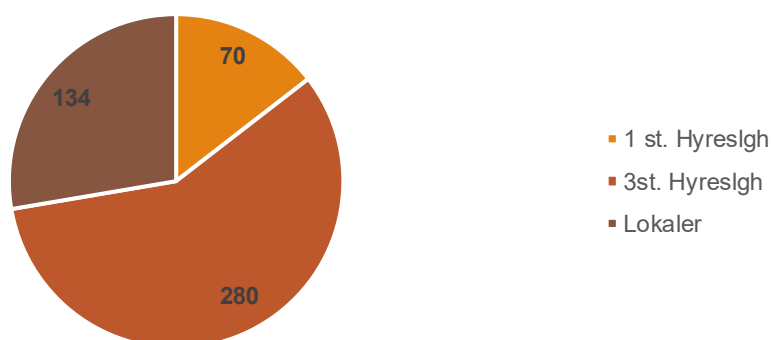
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som medelhöga. Vakansen bedöms långsiktigt till 7,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 484 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)
1 st. Hyreslgh	120	0	0	70	585	365	220
3st. Hyreslgh	478		0	280	585	365	220
Lokaler	315		0	134	425	290	135
Summa/snitt	913	0	0	484	530		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	321
Värdeår	1950

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	2148	666	0	2814
Mark	1047	359	0	1406
Taxeringsvärde	3195	1025	0	4220

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<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]	3195	3227	3259	3292	3325
Fastighetsskatt [tkr]	10	10	10	10	10
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1025	1035	1046	1056	1067
Fastighetsskatt [tkr]	10	10	10	10	11
Summa fastighetsskatt [tkr]	20	20	20	20	20

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

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

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

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

Svensk ekonomi

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

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

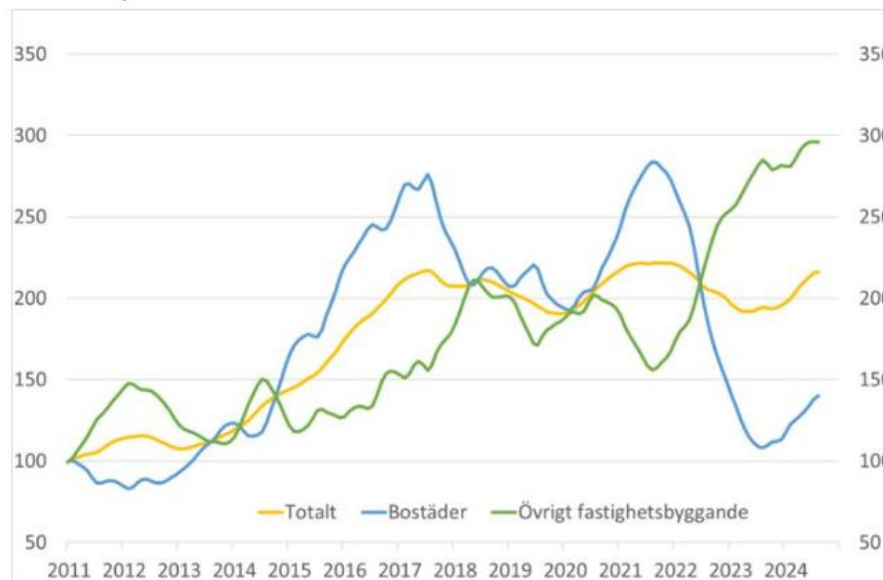
Fastighetsmarknaden

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

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

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

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

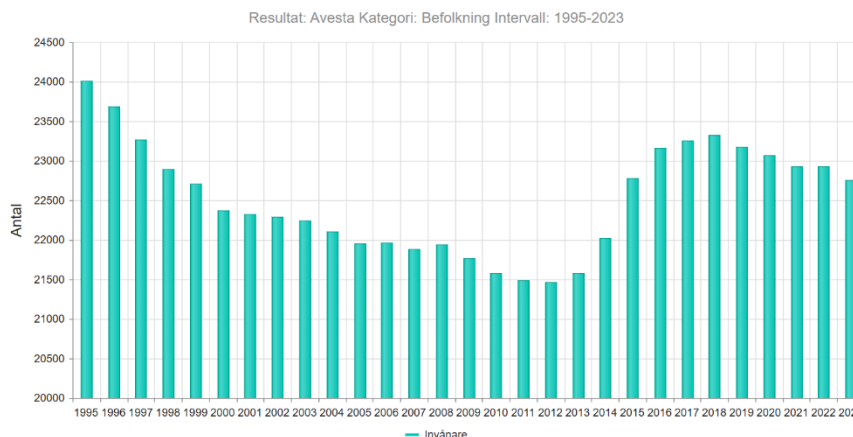


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Avesta kommun ligger i södra Dalarna, vid Dalälvens stränder, och har ett varierat landskap med skog, sjöar och jordbruksmark. Kommunen har en stark industriell historia och har varit en viktig del av svensk järn- och stålindustri i flera århundraden. Centralorten Avesta är kommunens största tätort och fungerar som administrativt och ekonomiskt centrum. Andra större orter inkluderar Krylbo, Horndal och Skogsbo. Kommunen har en befolkning på cirka 22 700 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Avesta är strategiskt beläget med goda väg- och järnvägsförbindelser. Riksväg 70 går genom kommunen och kopplar Avesta till Uppsala och Enköping i söder samt Borlänge och Dalarna i norr.

Kommunen har två järnvägsstationer: Avesta Krylbo och Avesta centrum, där tågtrafik erbjuds genom SJ och Tåg i Bergslagen med förbindelser till bland annat Stockholm, Västerås och Borlänge.

Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av Dalatrafik.

Närmaste större flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 80 km) och Arlanda flygplats (ca 150 km).

Näringsliv:

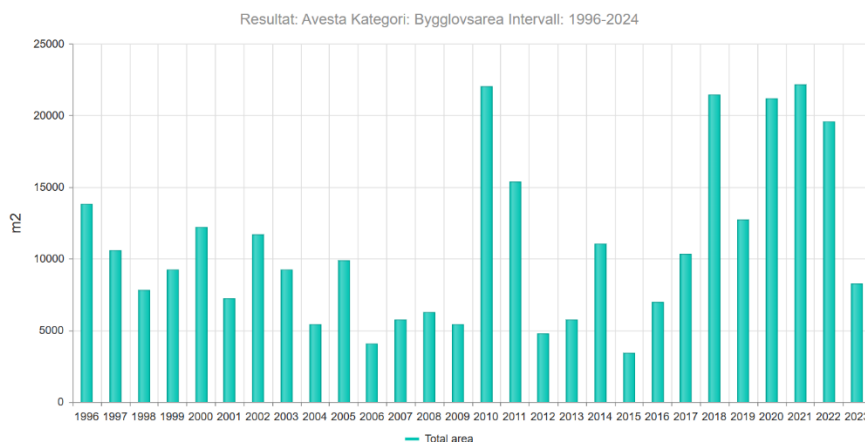
Avesta har en stark industrisektor, där stål- och metallproduktion utgör en central del av näringslivet. Outokumpu Stainless, som tillverkar rostfritt stål, är en av de största arbetsgivarna i kommunen.

Utöver industrin finns en växande tjänstesektor och småföretagande, där företag inom handel, vård och besöksnäring spelar en viktig roll. Kommunen arbetar aktivt för att stärka näringslivet genom olika företagsstöd. Det finns cirka 1200 registrerade företag i kommunen.

Besöksnäringen är en viktig del av kommunens ekonomi, med sevärdheter som Avesta Art, Verket och Döda Fallen. Naturen och Dalälven erbjuder också möjligheter för fiske, friluftsliv och utomhusaktiviteter, vilket gör Avesta till en attraktiv kommun att både bo och verka i.

Byggnade i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m² (2015) och cirka 23 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lokalfastigheter i Avesta kommun 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 1950 bedöms ligga i intervallet 890 till 1180 kr per kvm, medel på 1060 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för lokaler bedöms ligga i intervallet 750 till 1 400 kr per kvm, medel på 1000 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 4,0 till 6,0 % och medel på 5,0 % med en långsiktig vakansnivå på 1 %. Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 7,25 till 8,25 % och medel på 7,75 % med en långsiktig vakansnivå på 11 %.

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 Avesta Kommun under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325, 321 och 320 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 22 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 882 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,45.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Total area (m ²)	Boa (m ²)	Loa (m ²)	Areal (m ²)	Värdeår	SEK/m ²	K/T	Typkod
2025-12-01	POSTEN 16	Avesta	Folkärna	740	740		980	1952	4 054	1,19	320
2025-11-01	ÄLGEN 3 (+)	Avesta	Avesta	2 226	1 336	890	1 364	1970	3 566	0,97	321
2025-09-01	HORNDALS BRUK 2:45	Avesta	By	1 122	1 122		31 913	1930	2 852	1,02	320
2025-05-26	SIKEN 2	Avesta	Avesta	250		250	380	1970	5 000	1,16	325
2024-12-30	LAXEN 1	Avesta	Avesta	368	74	294	8 498	1929	5 434	1,38	321
2024-09-20	STRÖMSTAREN 2	Avesta	Folkärna	202	202		2 031	1952	11 138	4,27	320
2023-12-05	SKOGSBO 20:1 (+)	Avesta	Grytnäs	2 240	1 900	340	10 691	2004	5 368	1,15	321
2023-12-01	LEJONET 5	Avesta	Avesta	1 380		1 380	1 728	1992	3 985	0,93	325
2023-05-01	JANSBO 5	Avesta	Avesta	300		300	4 234	1929	5 383	2,00	325
2023-02-09	LEJONET 4	Avesta	Avesta	600		600	1 665	1991	4 166	1,19	325
2023-01-18	STRÖMSTAREN 1	Avesta	Folkärna	326	326		2 657	1929	2 760	0,71	320
Medel									4 882	1,45	

Källa: MSCI

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
1 st. Hyreslgh	120	8 000	960
3st. Hyreslgh	478	8 000	3 824
Lokaler	315	5 000	1 575
Summa/snitt	913	6 965	6 359
Areametoden		6 359	

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 [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[tkr]		
1 st. Hyreslgh	144	1200	70	3	71	591	6,0	1 181
3st. Hyreslgh	550	1150	280	11	259	542	6,0	4 315
Lokaler	284	900	134	6	144	457	8,0	1 798
Summa/snitt	977	1 070	484	20	474	519	6,5	7 295
Nettokapitaliseringsmetoden								7 295

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 med motsvarande 6,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 7 477 kr/kvm BOA/LOA och 1,62 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	6 359
Nettokapitaliseringsmetod	7 295
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 827

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	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	70,0	50,0	30,0	20,0	10,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	977	997	1017	1037	1058
Vakans- och hyresförlust	684	498	305	207	106
Drift och underhåll	493	493	503	513	524
Fastighetsskatt	20	20	20	20	20
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	-220	-15	188	296	408

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 8,5 %, år 5 till 8,5 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 6,5 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					6,5
Driftnetto [tkr]	-220	-15	188	296	408

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	417
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	4 597
Avkastningsbaserat marknadsvärde	5 014

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	6 359
Nettokapitaliseringsmetod	7 295
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 827
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -360 TKR x 5,16 BKF	-1 842
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	4 985
Bedömt värde avkastningsmetoden	5 014

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 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 5 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 4 500 000 Kr och 5 500 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per mars 2026
5 000 000 KRONOR
Femmiljoner kronor
Bedömt värdeintervall
4 500 tkr - 5 500 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:	5 476
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,18
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-4,4%
Mot bedömt driftnetto:	9,5%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	5,12

Falun 2026-03-12

VärderingsInstituten Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

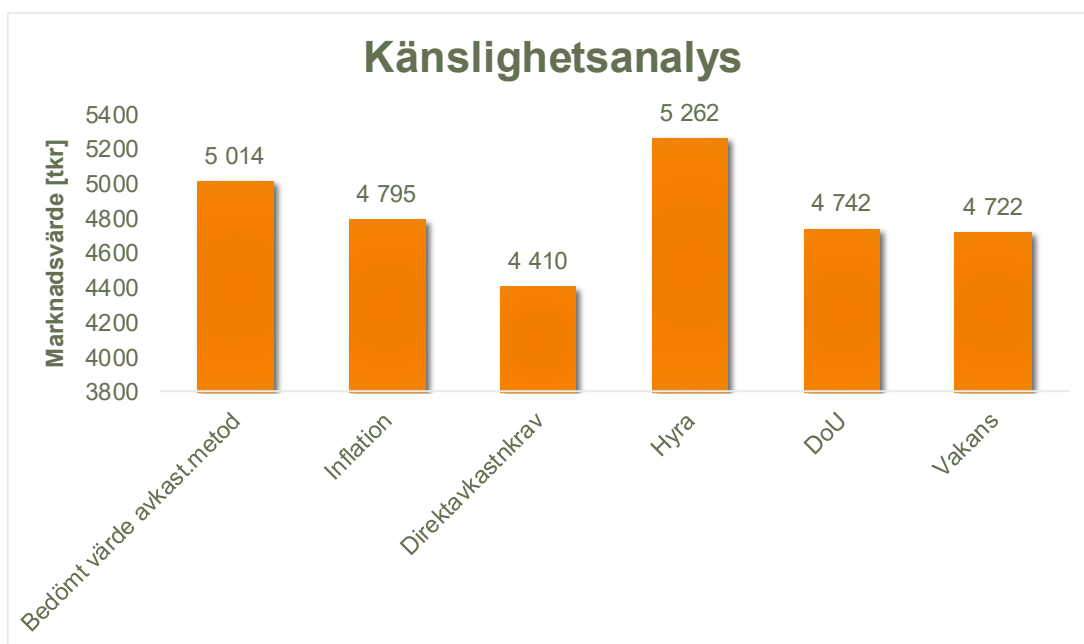
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 -605 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -5,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -292 Tkr vilket motsvarar -5,8%.

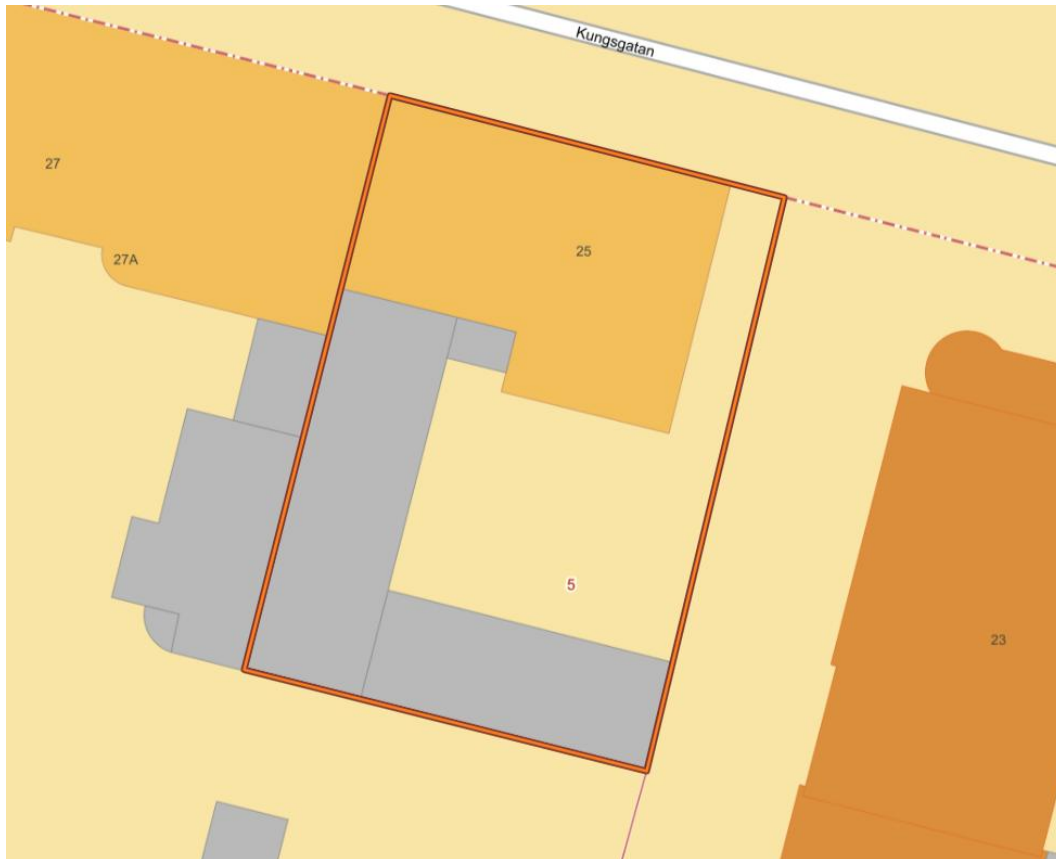
5 AR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	4 795	-219	-4,4%
Direktavkastningskrav [%]	1	4 410	-605	-12,1%
Hyra [kr/m ²]	20	5 262	247	4,9%
DoU [kr/m ²]	20	4 742	-272	-5,4%
Vakans [%]	2	4 722	-292	-5,8%



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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	15 000 SEK	1969-01-08	69/53
4	15 000 SEK	1969-01-08	69/54
5	15 000 SEK	1969-01-08	69/55
6	152 000 SEK	1971-12-01	71/5589
7	50 000 SEK	1971-12-01	71/5591
8	1 688 000 SEK	2003-11-26	03/31595
9	1 000 000 SEK	2008-03-25	08/8173A
Anmärkningar			
Utbyte D-2019-00211435:2			
10	500 000 SEK	2008-03-25	08/8173B
Anmärkningar			
Utbyte D-2019-00211435:2			
11	1 000 000 SEK	2008-03-25	08/8173C
Anmärkningar			
Utbyte D-2019-00211435:2			
12	1 000 000 SEK	2022-02-18	D-2022-00069507:1
13	1 000 000 SEK	2022-02-18	D-2022-00069507:2
14	500 000 SEK	2022-02-18	D-2022-00069507:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Mora


E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kornknarren m fl	1942-10-30	2084K-S23

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
	Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2084-1466.1
Bildningsåtgärd				
Ledningsåtgärd				
Beskrivning				
Ledningsrätt för fjärrvärme				
Övrig berörkrets, med rättsförhållande				
Förmån				

Last

Avesta Abborren 13
Avesta Asken 1,3
Avesta Avesta 2:2,17,72,1,16,43,59, S:8, 3:5,13,15-16,31, 4:30,36,38, 5:1, 6:1
Avesta Axet 2
Avesta Bergsnäs 1
Avesta Boken 4-6
Avesta Brisen 1
Avesta Bruksgården 1-2,5
Avesta Bulten 1-4
Avesta Didon 2
Avesta Djäknehyttan 1:9,14
Avesta Domarhagen 2
Avesta Elden 2-3
Avesta Föraren 1-7,10-11
Avesta Förrådet 1,4,7-9,11-14,16-17,19-21,23-24
Avesta Gjutaren 4,15-17,23-24
Avesta Granen 4-6
Avesta Gullvivan 1
Avesta Göken 6
Avesta Hantverkaren 1-3
Avesta Häggen 1,6-8
Avesta Jansbo 1,3
Avesta Jämtbo 2,4,17,22-23
Avesta Kopparvågen 1
Avesta Kornet 1
Avesta Kornknarren 7,11-12
Avesta Kråkan 1
Avesta Kullen 18
Avesta Lasarettet 1
Avesta Lastaren 1-2,5-8
Avesta Laxen 1
Avesta Lejonet 1,4-6
Avesta Länsen 1
Avesta Lärkan 5-8,10
Avesta Lönnen 4-5
Avesta Majsen S:1, 3
Avesta Montören 3
Avesta Motorn 1-2
Avesta Muttern 1,3-5
Avesta Myran 2
Avesta Målaren 4
Avesta Månen 4-8
Avesta Månsbo 1:1
Avesta Nybyhagen 2-3,9
Avesta Ollarsbo 14-16
Avesta Orren 6-7,9
Avesta Pilen 1-2
Avesta Planeten 3,5,11,17,25,28,32,34
Avesta Poppel'n 3
Avesta Pumpen 1,3-4
Avesta Ripan 22,28
Avesta Rosen 26
Avesta Rundstycket 1,3,5-7
Avesta Råven 1
Avesta Rågen 3,5
Avesta Siken 4-5,13-14,16,20
Avesta Skillingen 5-7
Avesta Skruven 1-2
Avesta Snickaren 3,5,8,10-11
Avesta Snödroppen 1
Avesta Solen 3,5,10,12,19
Avesta Spoven 2

Avesta Stjärnan 1-3
Avesta Storken 1-3,5-7
Avesta Strået 3
Avesta Syrenen 5,7,13,15-16
Avesta Sälen 1
Avesta Såningsmannen 18
Avesta Talgoxen 1
Avesta Tallen 1
Avesta Tjädern 3
Avesta Trekanten 3
Avesta Törnet 17
Avesta Uven 4-8
Avesta Valen 1
Avesta Vattnet 1-2
Avesta Vetet 2-3
Avesta Vinden 1-2
Avesta Vitsippan 1-3,5
Avesta Älgen 3-4
Avesta Ängsberg 2-3
Avesta Åkaren 1
Avesta Örnen 4-10

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	378647-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	4 220 000 SEK	2 814 000 SEK	1 406 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 43739452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
359 000 SEK	2084069	378 kvm	950 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 29848452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 047 000 SEK	2084069	748 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 29847452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
666 000 SEK	2084069	315 kvm	258 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929	2021	1950
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 29846452 (2025)

Taxeringsvärde 2 148 000 SEK	Riktvärdeområde 2084069	Bostadsyta 598 kvm	Hyra 434 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1950
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-02-07	2084K-T538
Sammanläggning	1968-12-20	
Fastighetsreglering	2000-01-26	2084-825
Ledningsrättsåtgärd	2019-12-03	2084-1466

Ursprung

Avesta Avesta 1:291,293,308

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6668229.7	564720.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	744 m ²	744 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Avesta Lärkan:5	1991-02-27	2084-250

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige