



Värde-
utlåtande



Fastigheten Strömsund Hammerdal 3:124

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Strömsund Hammerdal 3:124.

Inom värderingsobjektet bedrivs industriverksamhet.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Görsviks Lövträ AB, genom Leif Jonsson.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Görsviks Lövträ AB.

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kreditbedömning.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är juli månad 2015.

1.6 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.7 Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2015-06-30 av Fredrik Ekedahl, NAI Svefa. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren/uppdragsgivaren. Vid besiktningen har lokaler och tekniska installationer studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning
- Ritningar

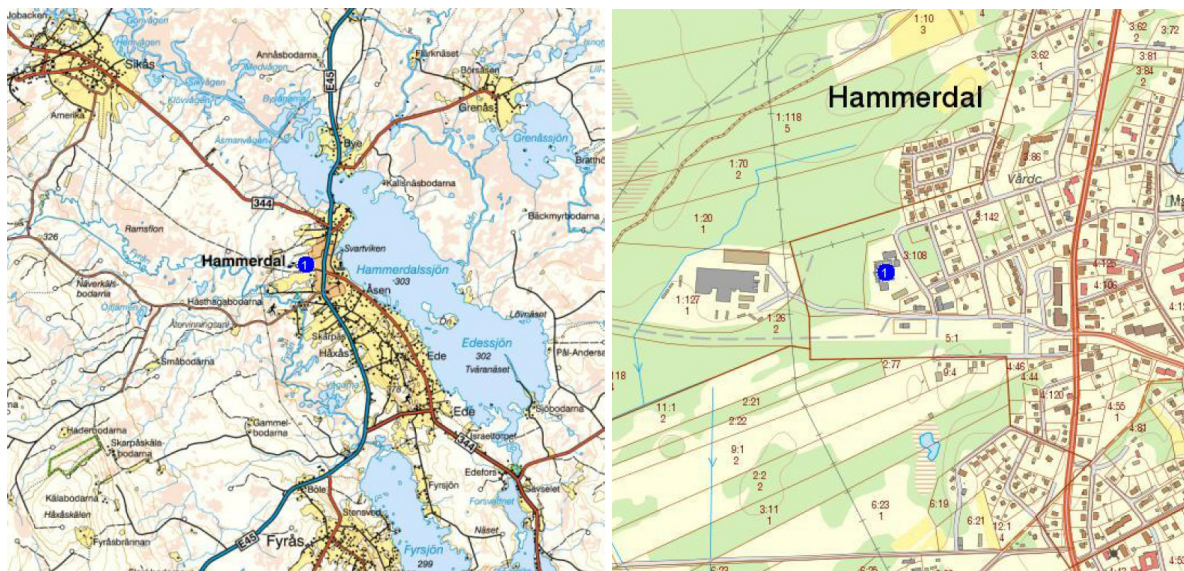
2 Värderingsobjekt

2.1 Omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Hammerdal, mellan Östersund och Strömsund, i Strömsunds kommun.

Gatuadressen är Nyvägen 4. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av industrifastigheter och bostadsbebyggelse. Service finns närmast i centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E45) finns på relativt nära avstånd.



I samhället eller strax utanför finns nio andra ”småskaliga” industri-/lagerverksamheter;

- Fyrås Trä – ca 1 mil söder om Hammerdal längs RV 45 (sågverk).
- Ottosons Bygg – i utkanten av samhället (byggentreprenör).
- Hammerdal Betong AB – i utkanten av samhället (betonggjuteri).
- Jämtlandsgården - i utkanten av samhället (slakteri).
- Norrlands Trähus - i utkanten av samhället (huskonstruktör – husstommar och ”utfackningselement”).
- Lamtech – i centrala Hammerdal (limfogskivor och ämnen till snickeri- och byggindustrin).
- NWP – Norrskog Wood Products – i centrala Hammerdal (hyvleri).
- Åsens Skog och Gräv (entreprenadfirma ”vägg i vägg” med värderingsobjektet).
- Attacus Jämtlandshus (byggnadskonstruktörer ”vägg i vägg” med värderingsobjektet).

2.2 Tomt

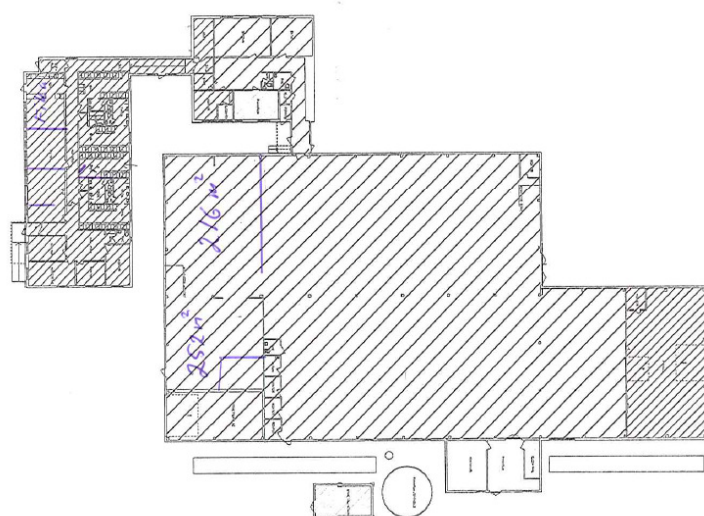
Värderingsobjektet har en markareal av 16 253 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns ett flertal byggnader som upptar cirka 3 000 kvadratmeter motsvarande drygt 20 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av upplagsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.



2.3 Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna uppfördes 1973 och har sedan dess genomgått sedvanligt underhåll. Den totala uthyrbara arean uppgår enligt ritningar till 2 705 kvadratmeter fördelat enligt nedan.

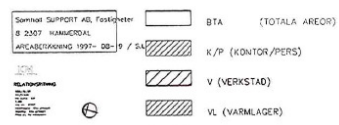
Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Kontor	554	20	-
Industri	2 151	80	-
Summa/Medel	2 705	100	



DEL	VERKSTAD	LÅGDEL	SPÅNGLED	FÄSTOR	-	SUMMA
BRUFDAREA	2256,7	631,7	33,2	33,3	-	2954,9
BRUKSAREA	2203,2	580,1	30,2	-	-	2813,5

AREAFÖRDELNING	VERKSTAD	LÅGDEL	SPÅNGLED	FÄSTOR	-	SUMMA
KONTOR/PERSONAL	-	436,2	-	-	-	-
VERKSTAD	1930,4	127,3	-	-	-	-
VARMLAGER	195,7	-	-	-	-	-
HALLAR	-	-	30,2	-	-	30,2
SUMMA UTHYRBAR	2126,1	563,5	30,2	-	-	2720,0
DRIFTUTRYMNING	77,0	32,7	-	26,1	-	135,8
FÖRDELINGSAREA	5,4	3,9	-	-	-	9,3
S. A. UTH + DRIFT + FÖRDELINGS	2130,5	567,4	30,2	26,1	-	2854,2

S. A. UTH + DRIFT + FÖRDELINGS = 2854,2 (+BPA)
 - = ÖDM YTOR = AREALANVÄNDA YTOR
 ÖDM YTOR = EJ INRIKAD



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

Kontorsdelen är den enplansbyggnad som ligger längst i norr och är formad som ett ”liggande L”. Kontorsdelen inrymmer fyra kontor i entrén, samt pentry, sedan vidare fyra omklädningsrum som i huvudsak står oanvända. Ngt av dem används men de håller dusch, handfat och separat toalett i varje. Vidare finns ytterligare tre kontorsrum i olika grad av renovering. Vidare finns ett renoverat rum för sammanträden (stort nog för 8 – 12 personer sittande) med ett ”biutrymme” för presentation/utställning av företagets produkter. Ett stort kök med sittplatsutrymme för ca 20 personer, utrustat med spis och kylskåp.

Verkstadsdelen inrymmer stora lokaler. Hårdgjort, slipat fabriksgolvs i betong. Bärande konstruktion till tak utgörs av betongpelare. I lokalen finns tre större portar som klarar in-/uttransport med truck/frontlastare. Idag är hela fabriken öppen. En separat port och separat fikarum med tele och dataanslutning. Här finns också en rejält travers som medger lyft om 1 250 kg. Övriga stora lokalen hyser öppen verkstads-/lageryta med ett par mindre ”biutrymmen” såsom fikarum, kontor, förråd m.m. Vidare finns i anslutning till denna lokal två elutrymmen, ventilation med kompressor samt, med tillträde utifrån, finns spånpannan som hanterar uppvärmningen. I anslutning till den anläggningen finns spånfilter och varmluftsreturanläggning. Pannan/spånhanteringen fick ny automatisering innan nuvarande ägare kom in i byggnaderna – före 2005.

Yttertaget är kupat/välvt för bra avrinning och klätt med gummiduk. Har vidare ett extra fläktsystem sedan Samhall tidigare hade färghantering (målning/lackering). Denna stora lokal har två långa slingor med elslingor i taket (Canalis 160 amp). Denna del har genomgående 2-glasfönster, högt placerade. Detta för att kunna koppla in relativt kraftkrävande utr. lite varstans i lokalen – mobila enheter. Sammanlagt finns ett 10-tal toaletter. Lokalerna är handikappanpassade. Separat, mindre verkstad mellan kontorsdelen och stora verkstadsdelen utgörs idag av sadelmakeriet som har egen mindre garageport för personbilsin-/utfart.

SKICK, STANDARD OCH ANVÄNDNINGSMÖJLIGHETER

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt. Lokalerna håller en relativt normal standard. Inga direkta reparationsbehov noterades vid besiktningen.

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning.

Någon kontroll av eventuella miljöbelastningar har inte genomförts. Värdebedömningen tar inte hänsyn till någon eventuell kostnad på grund av sanering/åtgärd (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

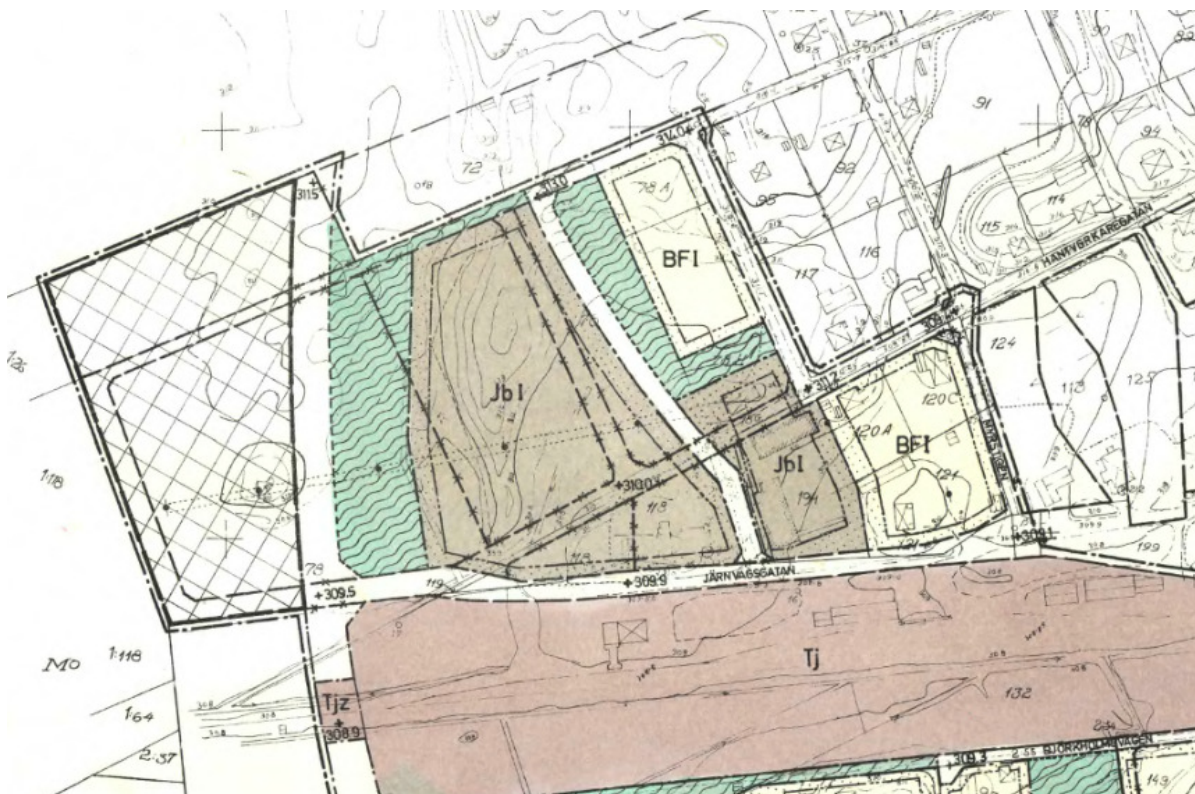
2.4 Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas av byggnadsplan (1973-05-07). Planbestämmelserna anger industri- och bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd omfattande en våning. Befintliga byggnader överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara nästintill fullt utnyttjad.



TAXERING

Värderingsobjektet har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013 åsatts typkod 426 (industrienhet, annan tillverkningsindustri). Byggnaderna har åsatts värdeår 1973.

Taxeringsvärdet (kr)	
Markvärde	406 000
Byggnadsvärde	1 702 000
Totalt	2 108 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	2 108 000
Totalt	2 108 000

3 Fastighets- och hyresmarknaden

3.1 Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi är fortsatt relativt stark. Konjunktur i omvärlden återhämtas, om än långsamt. Osäkerheten är dock fortsatt stor och riskerna för bakslag kvarstår.

Drivkraften i den svenska ekonomin är framförallt inhemsk efterfrågan och hushållens konsumtion. Exporten hämmas av den relativt svaga ekonomiska utvecklingen i omvärlden. Den svaga kronan har gynnat exporten, men någon betydande draghjälp från omvärlden är inte att vänta under den närmaste tiden. Enligt Riksbankens prognos väntas BNP för 2015 och 2016 uppgå till 3,2 respektive 3,4 procent.

Den expansiva penningpolitiken har haft en positiv effekt på svensk ekonomi, men för att få upp inflationen anser Riksbanken det motiverat med en fortsatt starkt expansiv penningpolitik. Reporäntan ligger på historiskt låga -0,25 procent och någon höjning är inte att vänta förrän under andra halvåret 2016 då inflationen åter väntas nå målet kring 2 procent. Riksbanken utökar köpen av nominella statsobligationer med ytterligare 40 – 50 mdkr och har aviserat att ytterligare åtgärder kan komma att bli aktuella. Det låga ränteläget ökar efterfrågan i ekonomin och är positivt för fastighetsmarknaden, men innebär samtidigt betydande risker för stigande bostadspriser och hushållens skuldsättning.

Under 2015 och 2016 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med ytterligare 46 000 respektive 59 000 personer. Trots detta väntas arbetslösheten endast minska till cirka 7,9 respektive 7,7 procent (från 8,0 procent under 2014) då även utbudet av arbetskraft ökar. De tre storstadsregionerna får starkast jobbtillväxt, men antalet jobb blir fler i hela landet. Tillväxten sker främst inom yrken med tjänsteinriktning, särskilt offentlig sektor som hälsa, sjukvård och utbildning. Ett kvarstående problem är att utbudet av arbetskraft inte matchar arbetsgivarnas efterfrågan, särskilt vad gäller utbildning. Ungdomsarbetslösheten väntas fortsätta att minska.

Den svenska fastighetsmarknaden har trots lågkonjunktur och det osäkra omvärldsläget varit god med bibehållna avkastnings- och prisnivåer inom flera delmarknader och segment. Inom attraktiva delmarknader/segment har det noterats en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser.

En bred efterfrågan, goda finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor innebär att investeringsvolymen nu är tillbaka på nivåer motsvarande den vid senaste fastighetshögkonjunkturen. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ även under 2015.

Objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt – är fortsatt attraktiva investeringar. Intresset ökar för fastigheter med något högre risk, som kontorsfastigheter utanför A-läge, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell. Inom bostadssegmentet är bedömningen att vi kommer att se en fortsatt god efterfrågan för kvalitativa objekt i tillväxtmarknader, men stigande avkastningskrav för underhållsmässigt eftersatta objekt i svaga delmarknader.

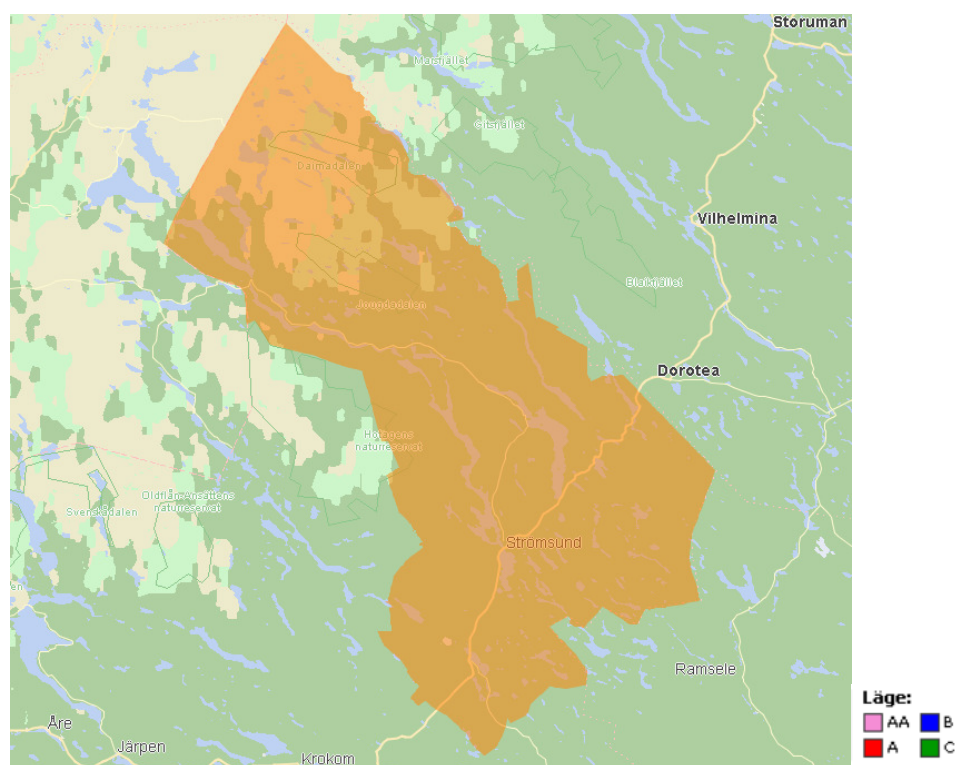
3.2 Objektets marknadsförutsättningar

Osäkerheten i Europa påverkar i stort och har gjort att valet av objekt och läge blir än mer betydelsefullt. Sämre objekt med dåligt planerade ytor i fel läge är svårare att omsätta på marknaden, medan goda objekt i bra läge fortfarande efterfrågas. Antalet varsel och uppsägningar har överlag svängt kraftigt de senaste åren. I regionen är många beroende av de större industrierna, vilket får effekt även på underleverantörer.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Strömsunds kommun avseende industrifastigheter har de senaste åren varit relativt normal, vilket också har avspeglats i stabila direktavkastningskrav. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt normal transaktionstakt. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer och egenanvändare.

Nedan redovisas vår grundläggande marknadsdata avseende industrilokaler i Strömsunds kommun.

Bedömt läge	Hyra (SEK/m ² /år)			Vakans (%)			Avkastningskrav (%)		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
D Oklassad grupp D 1929-	200	300	400	8,00	12,00	20,00	11,00	12,50	14,00



Värderingsobjektet har ett bra läge i Hammerdal. Inom värderingsobjektet bedrivs en verksamhet som inte direkt är beroende av närhet till större stad. Belägenheten i en mindre ort gör dock att en alternativ användning av fastigheten om befintlig verksamhet försvinner försvåras varför objektets risk stiger. Byggnaderna är dock konstruerade så att de relativt enkelt skulle kunna delas av och hyras ut till separata användare.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som relativt normal. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ för rätt köpare. Sannolik köparkategori bedöms främst vara egenanvändare.

4 Värderingsmetodik

DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE OCH METODTILLÄMPNING

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

AVKASTNINGSMETOD

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassafloedesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

5 Värdering

5.1 Ortsprismetod

Det har sedan år 2010, efter gallring med avseende orena köp m.m., totalt skett tre lagfarna försäljningar av industrifastigheter (typkod 420-433, exkl. bensinstationer) i Hammerdal, se karta och tabell.



#	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Totalyta	Area prod	Area lager	Area kontor	Tomtareal	Nybygg.år avk.m
2	HAMMERDAL 4:123	Edevägen 13	2014-06-30	2 000	321	6 236	4 320	1 445	471	8 264	1961
3	FYRÅS 2:52	Böle 180	2011-10-06	1 500	1 921	781	200	318	263	27 270	1991
4	HAMMERDAL 3:121	Järnvägsgatan 10	2011-05-02	1 000	1 333	750	330	360	60	2 728	1964
	Medel			1 500	1 192	2 589	1 617	708	265	12 754	1972

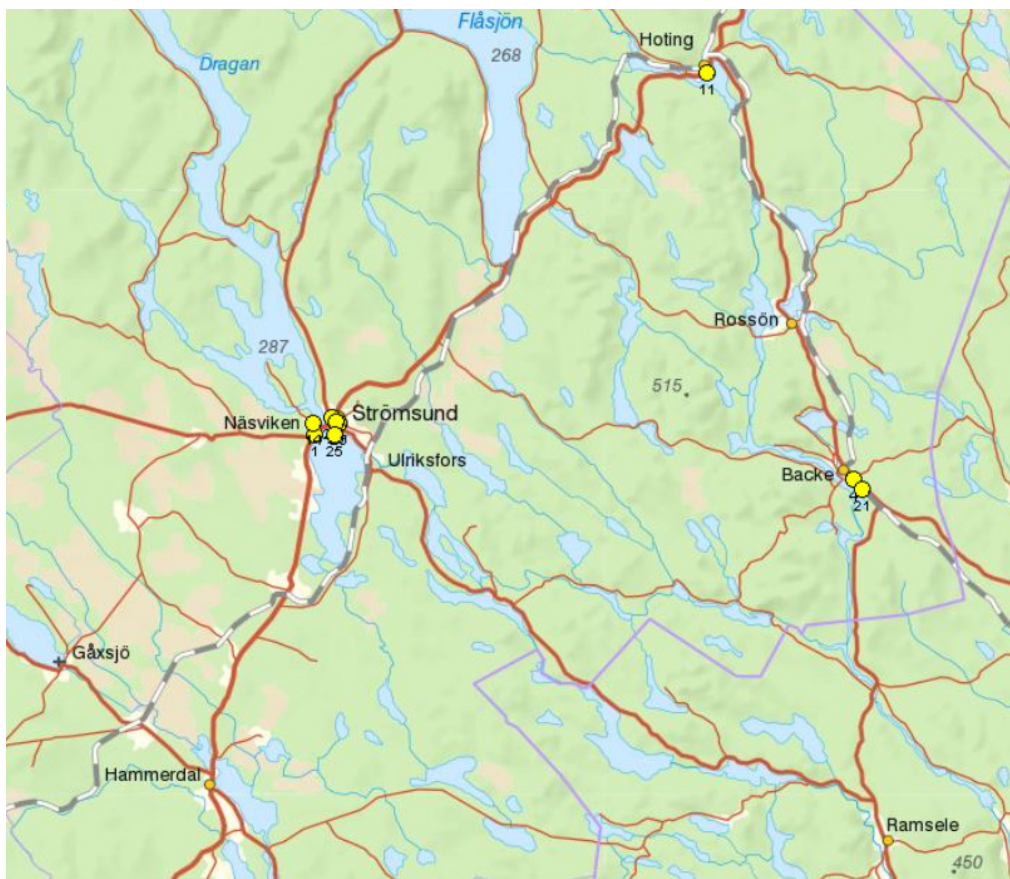
Fastigheten Hammerdal 4:123 såldes i juni 2014 för 2 000 000 kronor. Fastigheten inrymde en totalyta om 6 236 kvadratmeter, varav 4 320 kvm produktionslokaler, 1 445 kvm lager och 471 kvm kontor. Uppförd byggnation har åsatts nybyggnadsår 1961. Fastigheten tomtareal var 8 264 kvadratmeter. Priset motsvarade 321 kr/kvm lokalarea.

Fastigheten Fyrås 2:52 såldes i oktober 2011 för 1 500 000 kronor. Fastigheten inrymde en totalyta om 781 kvadratmeter, varav 200 kvm produktionslokaler, 318 kvm lager och 263 kvm kontor. Uppförd byggnation har åsatts nybyggnadsår 1991. Fastigheten tomtareal var 27 270 kvadratmeter. Priset motsvarade 1 921 kr/kvm lokalarea.

Fastigheten Hammerdal 3:121 såldes i maj 2011 för 1 000 000 kronor. Fastigheten inrymde en totalyta om 750 kvadratmeter, varav 330 kvm produktionslokaler, 360 kvm lager och 60 kvm kontor. Uppförd byggnation har åsatts nybyggnadsår 1964. Fastigheten tomtareal var 2 728 kvadratmeter. Priset motsvarade 1 333 kr/kvm lokalarea.

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

För att erhålla ytterligare jämförelseobjekt har en ortsprissökning avseende försålda industrifastigheter (typkod 420-433, exkl. bensinstationer) inom kommunen utförts. Efter gallring med avseende på rena köp m.m. återstod



#	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Totalyta	Area prod	Area lager	Area kontor	Tomtareal	Nybygg.år avk.m
1	STRÖMS-NÅSET 1:266	"Adress saknas"	2015-04-01	2 400	2 003	1 198	0	972	226	25 450	
4	BACKE 2:25	Stationsvägen 27	2014-08-22	1 050	869	1 208	1 125	0	83	10 345	2008
11	HOTING 8:5	Industrivägen 2	2012-12-31	300	1 195	251	143	0	108	5 635	
14	STRÖMS-NÅSET 1:322	Öhnavägen 21	2012-07-25	800	4 706	170	0	170	0	4 103	1990
15	STAREN 3	Risselåsvägen 14	2012-04-02	3 010	4 581	657	484	121	52	2 663	1960
20	STAREN 3	Risselåsvägen 14	2011-03-01	650	989	657	484	121	52	2 663	1960
21	BACKE 4:162	Stationsvägen 415	2010-10-20	210	280	749	312	339	98	10 000	1981
22	OXEN 5	Ångsgatan 27	2010-09-30	390	1 625	240	240	0	0	1 260	1959
23	ASPEN 2	Gårdinsvägen 4	2010-08-10	175	424	413	220	133	60	1 215	1967
25	LOKE 1	Abborrviksvägen 2	2010-01-04	1 600	1 178	1 358	615	500	243	13 970	1979
		Medel		1 059	1 785	690	362	236	92	7 730	1976

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 280 och 4 706 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett medel om 1 785 kr/kvm. Objektens totalyta varierar mellan 170 – 1 358 kvadratmeter med ett medel om 690 kvadratmeter. Genomsnittsfastigheten inrymmer ca 53 procent produktionslokaler, ca 34 procent lager och ca 13 procent kontor. Objektens nybyggnadsår varierar mellan 1959– 2008 med ett medel om 1976.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 11,0 och 14,0 procent.

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

RESULTAT

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom läge, skick och standard, totalyta, byggnadsår etc., anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i nivå med genomsnittspriset av det ovan redovisade prisintervallet.

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan 12,0 och 13,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 1 000 och 1 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde inom intervallet ca **2 700 000 till 3 500 000 kronor**.

5.2 Avkastningsmetod

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden löper från och med juli månad 2015 till och med juni månad år 2025.

INFLATION

Under 2015 respektive 2016 har ett inflationsantagande om 0,2 respektive 1,5 procent använts, därefter 2,0 procent.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 12,5 procent.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till 12,5 procent.

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	249	450	-	249	450	-			-	249	450	-
Industri	592	275	-	592	275	-			-	592	275	-
Summa/Medel	841	311		841	311					841	311	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

VAKANSER

Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett tioårigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för avflyttning vilket har beaktas i en bedömd långsiktig vakansgrad om 10,0 procent.

Lokaltyp	Uthyrd area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	554	20	-	554	100	-			-		10,0%
Industri	2 151	80	-	2 151	100	-			-		10,0%
Summa/Medel	2 705	100		2 705	100						10,0%

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	139	250	-	75	135	-	55	100	-	8	15	-
Industri	269	125	-	129	60	-	108	50	-	32	15	-
Summa/Medel	407	151		204	75		163	60		41	15	

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

INVESTERINGAR/HYRESGÄSTANPASSNINGAR

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

FASTIGHETSSKATT

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 procent. Fastighetsskatt utgår därmed under år 2015 med cirka 11 000 kronor. I kalkylen förutsattes att 100 procent av fastighetsskatten återfås från hyresgästerna.

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 1 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **3 250 000 kronor** (se bilaga 1:1).

KÄNSLIGHETSANALYS

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då viss indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel	Förändring		Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	646	19,9%
Drift och underhåll	%	5,0%	-161	-5,0%
Inflation	%-enheter	1,0%	184	5,7%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-334	-10,3%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-162	-5,0%
Direktavkastning för restvärde	%-enheter	1,0%	-64	-2,0%

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Ortsprismetoden

cirka 2 700 000 – 3 500 000 kronor

Avkastningsmetoden

cirka 3 250 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen på grund av bristfälligt ortsprismaterial.

6.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Strömsund Hammerdal 3:124 vid värdetidpunkten juli månad 2015 till:

3 250 000 kronor

Tre miljoner tvåhundrafemtiotusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	1 201
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,54
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	3,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	13,3%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	13,3%
Marknadsmässig direktavkastning	10,7%

Örebro 2015-07-02



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

John Eriksson

Fastighetsanalytiker

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

KASSAFLÖDESANALYS												
Fastighet: Strömsund Hammerdal 3:124										Bilaga 1:1		
Kalkylantaganden												
Start kalkyl: 2015-07-01												
Värdeår: 1973												
Tax. värde: 2 108												
Typkod: 426												
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Inflation	0,2%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Jämkad direktavkastning	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
	Kalkylränta	12,7%	14,2%	14,8%	14,8%	14,8%	14,8%	14,8%	14,8%	14,8%	14,8%	14,8%
	Direktavkastning för restvärdeberäkning:											
	Ekonomisk vakans											
	Bostäder											
	Lokaler											10,0%
	Garage / P-platser											
	Totalt											10,0%
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	Delår										Delår
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Hyra bostäder (+)											
	Hyra lokaler (+)	(311)	422	853	871	888	906	924	942	961	980	1 000
	Hyra garage mm (+)											509
	Hyresrisk/vakans bostäder (-)											
	Hyresrisk/vakans lokaler (-)											-51
	Hyresrisk/vakans garage mm (-)											
	Netto tillägg och rabatter											
	Effektiv hyra	(311)	422	853	871	888	906	924	942	961	980	1 000
	Drift och underhåll (-)	-(151)	-204	-411	-419	-427	-436	-444	-453	-462	-472	-481
	Fastighetsskatt (-)	(4)	-5	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13
	Fastighetsskatt åter (+)	(4)	5	11	11	11	11	12	12	12	12	13
	Tomträttsavgäld (-)											6
	Driftnetto före investeringar	(160)	217	442	452	461	470	479	489	499	509	519
	Återstående investeringar											
	Driftnetto efter investeringar	(160)	217	442	452	461	470	479	489	499	509	519
	Nuvärde driftnetto											2 379
	Nuvärde restvärde											864
	Marknadsbaserat avkastningsvärde											3 243
	Nyckeltal:											
	Avkastningsvärde / m ²											1 199
	Avkastningsvärde / taxeringsvärde											1,54
	Bruttokapitalisering, år 1											3,9
	Direktavkastning, initial											13,4%
	Direktavkastning, år 1											13,4%
	Marknadsmässig direktavkastning											10,8%

Ordernummer: 155599
 Fastighetsbeteckning: Strömsund Hamnerdal 3:124

Fastighet: Strömsund Hamnerdal 3:124												Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Area m ² , st	Löptid Fr o m	Löptid T o m	Utgående hyra		Marknadshyra		Fastighetskostnader		Moms- pliktig HG (J/N)	Ingår värme (J/N)	Egen- användare (J/N)	
					Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index				Tkr
Verksad/lager	I	2 151	2015-07-01	2015-06-30	592	275	100%	592	275	100%	7	3	N	J
Kontor/personalutrymmen	K	554	2015-07-01	2015-06-30	249	450	100%	249	450	100%	3	6	N	J
Summa/Medel		2 705			841	311		841	311		11	4		

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124

Fastighet: Strömsund Hammerdal 3:124

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	554	20	-	554	100	-					10,0%
Industri	2 151	80	-	2 151	100	-					10,0%
Summa/Medel	2 705	100		2 705	100						10,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	249	450	-	249	450	-				249	450	-
Industri	592	275	-	592	275	-				592	275	-
Summa/Medel	841	311		841	311					841	311	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor	139	250	-	75	135	-	55	100	-	8	15	-
Industri	269	125	-	129	60	-	108	50	-	32	15	-
Summa/Medel	407	151		204	75		163	60		41	15	

Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



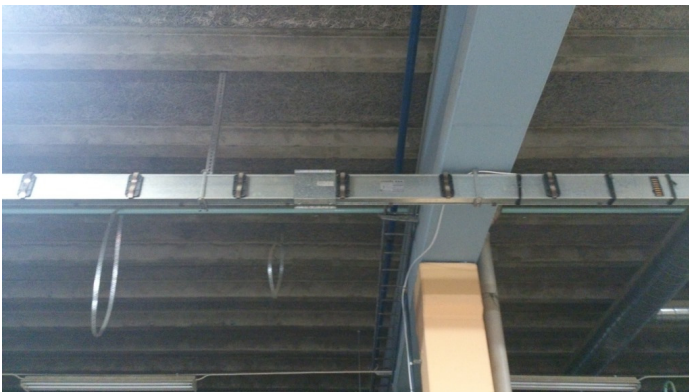
Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



Ordernummer: 155599
Fastighetsbeteckning: Strömsund Hammerdal 3:124



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
STRÖMSUND HAMMERDAL 3:124 Nyckel: 230074988 Anmärkning: FASTIGHETEN TILLHÖRDE STATEN VID UTGÅNGEN AV JUNI 1992	2011-04-20	2010-07-14	2015-06-24
Församling HAMMERDAL			

ADRESS

Adress
Nyvägen 4
830 70 Hammerdal

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	7050612.1	517023.4			STRÖMSUND

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	16253 kvm	16253 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556687-1769 Görviks Lövträ AB GÖRVIK 825 830 70 HAMMERDAL Köp: 2008-11-05 Köpeskilling: 1 300 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2008-11-20	08/18815

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 750 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	1 050 000 SEK	2010-07-14	10/11997
2	Skriftligt pantbrev Innehavare: 10/11999 NORRLANDSFONDEN	300 000 SEK	2010-07-14	10/11998
3	Datapantbrev	400 000 SEK	2010-07-14	10/12000

PLANER, BESTÄMMELSER och FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Anmärkning del av plan: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 2313-P01/7).DELVIS UPPHÄVD SE(AKT 2313-P07/50)	1973-05-07	23-HAS-130

TAXERINGSPÅGIVNING

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI (426) 364801-9 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
2 108 000 SEK	1 702 000 SEK	406 000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp
556687-1769 Görviks Lövträ AB GÖRVIK 825 830 70 HAMMERDAL	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.
		Juridisk form
		Övriga aktiebolag

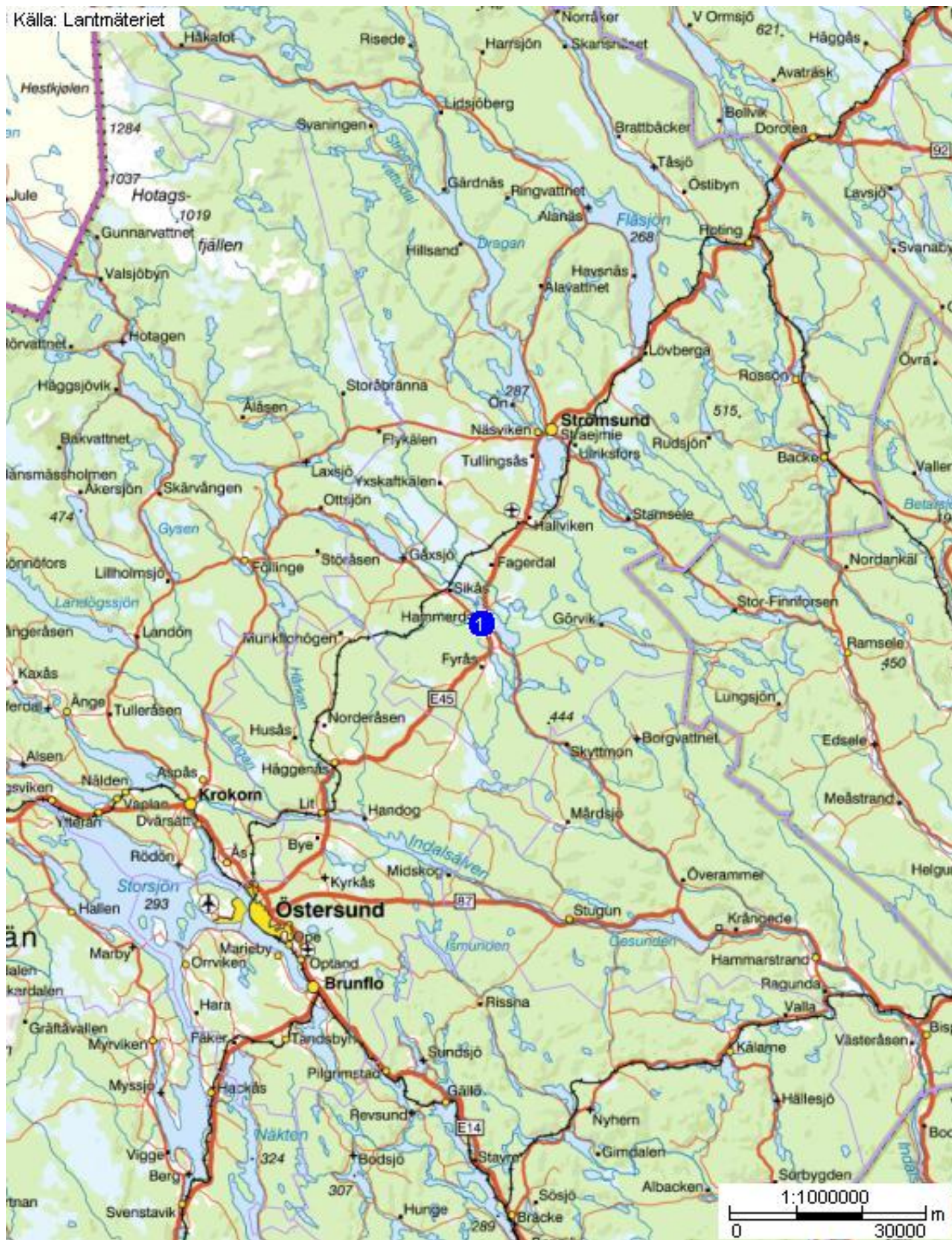
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 300380767

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
1 288 000 SEK		Okänd
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1973	1973	
Lokalyta	Standardpoäng	Tillbyggnadskostnad
2057 kvm	30	
Återstående ekonomiska livslängd		
N år		

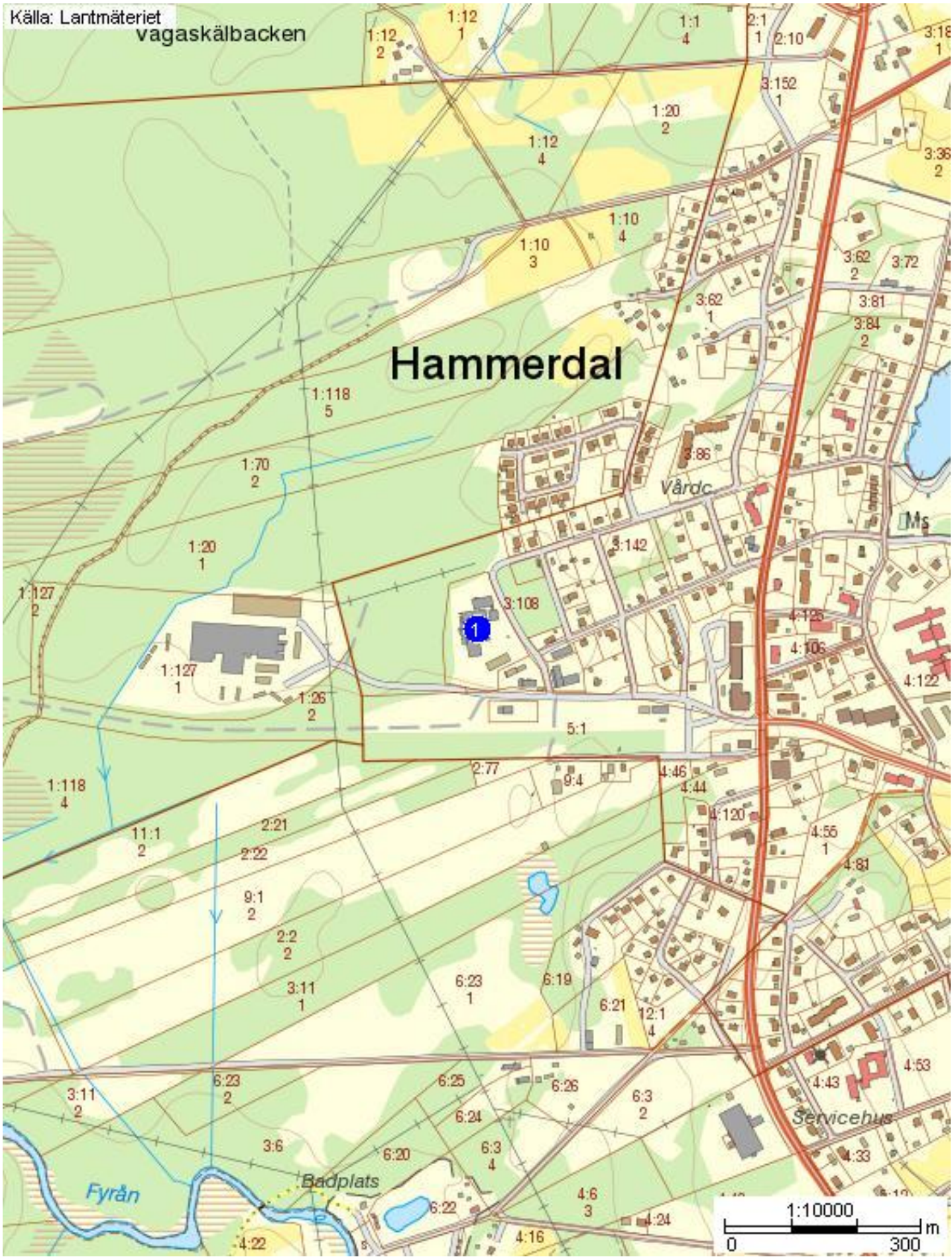
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 300380768

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
328 000 SEK		Okänd

Värdeår 1973	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Tillbyggnadskostnad
Lokalyta 426 kvm	Standard	Återstående ekonomisk livslängd < 10 år N år	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300380769			
Taxvärde 86 000 SEK	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd	
Värdeår 1973	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Tillbyggnadskostnad
Yta lagerutrymme 191 kvm	Standard Normala	Återstående ekonomiska livslängd < 10 år	
Värderingsenhet industrimark 300380766			
Taxvärde 406 000 SEK	Riktvärdeområde 2313404	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Areal 16253 kvm	Riktvärde tomtareal 25 SEK/kvm		
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1981-02-20	Akt 23-HAS-179	
URSPRUNG			
STRÖMSUND HAMMERDAL 3:108			
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning Z-HAMMERDAL STG 78U	Omregistreringsdatum 1992-06-03	Akt 2380-92/20	







Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.