

Värdeutlåtande

Kommun **Katrineholm**

Objekt **Granhed 3:67**

Värdetidpunkt **2021-09-01**



Företagssäte:

Org. nr: 556107-6968
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
info@properate.se
www.properate.se

Företagssäte:

Org. nr: 556760-5026
Värderingsinstitutet Norra AB c/o
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
norra@properate.se

Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Förutsättningar	1
1.5 Ändamål	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
3.3 Miljöaspekter	4
3.4 Latent skatteskuld och moms	4
3.5 Kvalitetssystem	4
3.6 Planförhållanden	5
3.7 Tomt	5
3.8 Byggnadsbeskrivning	5
3.9 Areor, beskrivning och alternativanvändning	7
3.10 Underhållsbehov och investeringar	7
3.11 Servitut, inskrivningar	7
4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER.....	8
4.1 Begreppet marknadsvärde	8
4.2 Värderingsmetod	8
5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN.....	9
5.1 Kontraktssammanställning	9
5.2 Areor och hyror	9
5.3 Vakanser och hyresförluster	10
5.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	10
5.5 Taxeringsvärde	11
5.6 Fastighetsskatt	11
6 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	12
6.1 Marknadsanalys	12
6.2 Områdesbeskrivning	13
6.3 Fastighets- och hyresmarknad	13
7 ORTSPRISMETOD	14
7.1 Ortsprisanalys	14
7.2 Areametod	14
7.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	15
7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	15
8 AVKASTNINGSMETOD.....	16
8.1 Förutsättningar och antaganden	16
8.2 Driftnettoprognos	16
8.3 Kalkylränta	16
8.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	17
9 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	18
9.1 Bruttokapitaliseringsmetod	18
9.2 Sammanfattande värdebedömning	18
10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	19

Bilagor

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

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Islamiska Shiasamfunden i Sverige

Att: Haider Ibrahim

Box 690

175 27 Järfälla

1.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Underlag för värderingen se vidare punkt 3.1. Begreppet marknadsvärde, se vidare punkt 4. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2021-09-01.

1.4 Förutsättningar

I värderingen förutsätts att lämnade uppgifter från uppdragsgivaren är korrekta.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmissiga.

1.5 Ändamål

Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför kreditprovning.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Granhed 3:67
<i>Adress</i>	Västra Granhed Granhedsgården 1-7
<i>Kommun</i>	Katrineholm
<i>Område</i>	Granhed
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	Granhedgården AB
<i>Nybyggnadsår</i>	1955 (enligt taxering)
<i>Värdeår</i>	1955
<i>Användning</i>	Hotell och Konferens (Typkod 322)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget invid sjön Gålsjön i Granhed, ca 2,7 mil nordöst om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av gårdar och villor. Fastigheten är bebyggd med 12 st. byggnader uppförda mellan ca 1930-1990 i både 1 plan och 1 ½ plan med källare i 3 st. byggnader. Betongplatta på mark, torpargrund och källargrund. Fasad av träpanel och yttertak av tegel och betongtegel. Fönster, 2-glas och 2+1 glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 2 320 kvm inrymmande bl.a. 46 st. gästrum, restaurangkök, 2 st. matsalar, konferens. Lokalerna är anpassade för hotellverksamhet och får därav en begränsad alternativ användningsförmåga. Visst eftersatt underhåll enligt lämnade uppgifter innefattande bl.a. förhöjda fukthalter i källare, fuktskada i kök och brygga vid bastu. Uppvärmning med elpanna, vattenburen. Tomtarealen uppgår till 33 645 kvm med asfalterade kör- och gångytor samt större grönytor och egen badplats.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 1 392 Tkr/år, motsvarande 600 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 696 Tkr/år, motsvarande ca 300 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 25 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 5.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (8.2). Direktavkastningen bedöms till 8,9% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2021

7 500 000 KRONOR

Sjumiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall

6 750 tkr - 8 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 233
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,95
<u>Direktavkastning 2021 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,0%
Mot bedömt driftnetto:	8,9%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2021</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	5,39

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsdatautdrag
- Taxeringsuppgifter
- Detaljplaneuppgifter
- Situationsplan
- Planritningar
- Marknadshyror
- Ortsprismaterial
- Information lämnad av uppdragsgivaren

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2021-09-01 av Ludvig Bennetoft. Vid besiktningen deltog representanter från uppdragsgivaren. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en enklare okulär syn i ett urval av lokalerna och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

3.3 Miljöaspekter

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.

3.4 Latent skatteskuld och moms

Vid värderingen har inte eventuella latent skatteskulder eller momsfrågor beaktats.

3.5 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje delmoment som produceras inom företaget av en fastighetsvärderare auktoriserad av Samhällsbyggarna.

3.6 Planförhållanden

Ej planlagt område

3.7 Tomt

Tomtareal uppgår till 33 645 kvm. Fastigheten är ansluten till enskilt vatten och avlopp. Avlopp via eget reningsverk.

3.8 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1930-1990
Undergrund	Sand & Morän
Grundläggnings- förfarande	Betongplatta, torpargrund och källare
Bärande stomme	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas & 2+1-glas ISO
Dörrar	Glas/alu & Trä
Yttertak	Betongtegel, tegel
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Plastmatta, Klinker
Invändiga takbeklädnader	Undertaksskivor, Målat

Invändiga väggbeklädnader	Målad väv , Tapet
Köksstandard	1 st. Restaurangkök, fullt utrustat. Klinker och kakel. Pentry och kök. Enligt uppdragsgivare, mindre fuktskada i restaurangkök.
Uppvärmning	Via Elpanna, Vattenburen. Kompletterad med LVP
Hygienutrymmen	Normal standard. 1 st. spa-avdelning med bubbelbad, ångbastu och massagerum. Golv: Plastmatta, Klinker Vegg: Kakel, Målat
Tvättstuga	I Restaurang/konferensygggnad. 3 TM, 1 TT Golv: Betong Vegg: Målat
Ventilation	FTX, mekanisk frånluft, självdrag
Anslutning	Eget VA, Avlopp ansluten till eget reningsverk
Övrigt	Asfalterade kör och gångyotr.

3.9 Areor, beskrivning och alternativanvändning

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

Restaurang/Konferens – byggår 1930-40 i 1 ½ plan med källare.	450 kvm
Hotellet - byggår 1990 i 1 plan med 15 st. rum, spa-avdelning, större allrum & panoramafönster mot sjön.	750 kvm
Sjösala - byggår 1990 i 1 plan med 11 st. rum och altan ut mot sjön	270 kvm
Hagen – byggår 1990 i plan med 14 st. rum, matsal och mindre kök	650 kvm
Stenstugan – byggår ca 1930-40 i 1 ½ plan med källare. 6 st. rum och garage i källare.	200 kvm

Summa uthyrningsbar LOA: **2 320 kvm**

Fastigheten är även bebyggd med 1 st. äldre, mindre träbyggnad kallad kiosken, 1 st. torp uppförd i 1 ½ plan fördelat på 3 rok med renoveringsbehov samt 1 st. bastu med omklädning och brygga belägen invid sjön.

I fastighetens sydöstra del återfinns även 3 st. ekonomibygnader som nyttjas till förråd och snickeri. Visst eftersatt underhåll.

3.10 Underhållsbehov och investeringar

Visst eftersatt underhåll enligt lämnade uppgifter innefattande bl.a. förhöjda fukthalter i källare, fuktskada i kök, brygga vid bastu samt visst utvändigt underhåll. I övrigt bedöms byggnationen vara i normalt skick såväl ut- som invändigt utifrån byggår. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

3.11 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

4.1 Begreppet marknadsvärde

"Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

4.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns ofta nettokapitaliseringsmetod.

Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortsprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

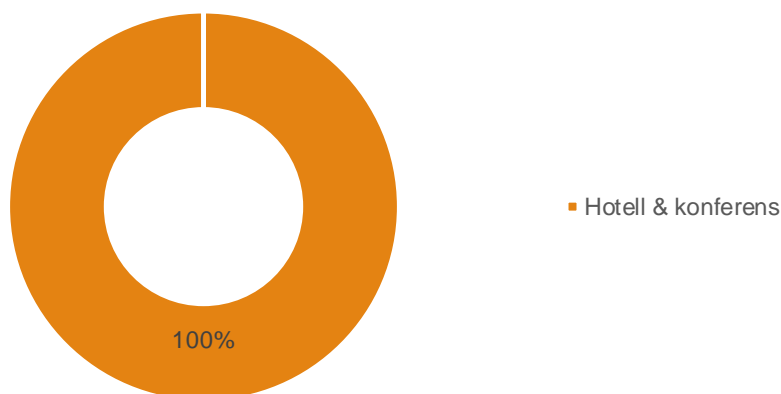
5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

5.1 Kontraktssammansättning

Nedan redovisas en sammansättning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 5.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	för moms utgår [ja/nej]
Egenanvändare	Hotell & konferens	2320	0	sep-24	9 mån	3 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



5.2 Areor och hyror

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

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2021		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Hotell & konferens	2320	0	0	1392	600
Summa/snitt	2 320	0	0	1 392	600

5.3 Vakanser och hyresförluster

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

5.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 696 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)
Hotell & konferens	2 320	0	0	696	300	200	100
Summa/snitt	2 320	0	0	696	300		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



5.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	322
Värdeår	1955

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	1881	0	1881
Mark	0	661	0	661
Taxeringsvärde	0	2542	0	2542

Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad

-

-

5.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2021	2022	2023	2024	2025
<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]	2542	2567	2593	2619	2645
Fastighetsskatt [tkr]	25	25	26	26	26
Summa fastighetsskatt [tkr]	25	25	26	26	26

6 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

6.1 Marknadsanalys

Världshandeln har sedan 2020 präglats av osäkerhet efter flera år med god tillväxt. Denna osäkerhet kan direkt relateras till det Coronavirus som spridits över hela världen. Virussjukdomens snabba spridning med dramatiskt ökade behov av intensivvård för allvarligt insjuknande, har lett till kraftfulla åtgärder och restriktioner världen över för att försöka begränsa spridningen. Det handlar bland annat om restriktioner på resor, transporter och sammankomster. Dessa åtgärder har fått betydande konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen med särskilt kännbara störningar inom flyg-, hotell- och resebranscherna. Under Q1 år 2021 har vaccinering av befolkningen inletts och situationen spås förbättras framöver.

Världens börser har haft historiska ras men har återhämtat sig under Q1 2021 och ligger nu på en hög nivå. Enligt Riksbanken har uppgången i BNP det tredje kvartalet 2020 var betydligt större än väntat i flera länder, inte minst i Europa. Den politiska förändringen i USA förväntas medföra positiv utveckling för världshandeln och europeisk exportmarknad.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige fortfarande är påverkad av pandemin avseende konjunktur och inbromsning på arbetsmarknaden. Riksbanken uttrycker, i sin penningpolitiska rapport från april 2021, att den ökade smittspridningen och de skärpta restriktionerna innebär en fortsatt nedgång i svensk ekonomi. I ett försök att nå målsättningen om en inflation om 2 % har Riksbanken tidigare beslutat att utöka och förlänga värdepappersköp med upp till 700 miljarder kronor fram till december 2021 och behålla reporäntan på 0%. I mars 2021 har inflationen (KPIF) legat på 1,9 %. Riksbankens mål om 2 % ligger kvar långsiktigt.

Effekten av Coronapandemin på den svenska fastighetsmarknaden har varierat beroende på fastighetstyp. Efterfrågan på den privata bostadsmarknaden och flerbostadshus har ökat under år 2020. Utvecklingen under år 2021 har startat starkt. En minskad efterfrågan av vissa typer av lokaler kommer sannolikt att översättas till fallande hyror vilket i sin tur leder till förändrade marknadsvärden.

Hur mycket, och om, hyrorna kommer att falla får framtiden utvisa men om Corona krisen och en recession börjar skörda offer i form av företagskonkurser påverkas fastighetssektorn. Fallande hyror och dyrare finansiering är ingen önskesituation för fastighetsbranschen.

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter har utvecklats mycket starkt de senaste åren och transaktionsvolymen för helåret 2020 hamnade på 188 miljarder kronor vilket är en historiskt hög nivå. Den fortsatt ökande E-handeln medför en stor osäkerhet

gällande efterfrågan på vissa typer av butikslokaler och köpcentra. Samtidigt som logistik-/lager- och industrifastigheter med flexibla användningsområden och i bra lägen bedöms ha en fortsatt god förutsättning för utveckling.

Behovet av fler Samhällsfastigheter såsom vårdanläggningar och skolor bedöms kvarstå och tendensen med längre hyreskontrakt medför att efterfrågan på dessa typer av fastigheter bedöms vara fortsatt god under år 2021.

Under 2021 har bostadspriserna ökat jämfört med år 2020, dock finns lokala variationer. Trots den svagare konjunkturen bedöms framtida priser på bostadsmarknaden vara stigande mot bakgrund av rådande bostadsbrist samtidigt som räntorna förväntas fortsatt låga.

6.2 Områdesbeskrivning

Katrineholms kommun ligger i Södermanlands län och befolkningstillväxten har under de senaste åren varit relativt konstant och staden har närmare 35 000 invånare. Katrineholm ligger efter södra och västra stambanan, mindre än 1 timmes resa från Stockholm. Förutom centralorten finns sju tätorter i kommunen: Bie, Björkvik, Forssjö, Sköldinge, Strångsjö, Valla och Julita/Åsköping. Både Norrköpings flygplats och Stockholm/Skavsta ligger ca 5 mil från staden. Katrineholms logistikcentrum är den största satsningen i kommunens historia och även på Lövåsens handelsområde har det skett satsningar innebärande fler nya företag och butiker. Den största arbetsgivaren är kommunen med nästan 4 000 anställda. Det finns ca 2 800 privata företag varav de största är Kronfågel, SKF Mekan, och Finja Prefab. Katrineholms sportcentrum är en av Sveriges största anläggningar. Riksvägarna 52, 55, 56 och 57 möts här och flera större städer ligger inte långt från Katrineholm bl.a. Örebro, Nyköping, Norrköping och Eskilstuna.

6.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för Hotell- och restaurangfastigheter i Katrineholms kommun bedöms svagt stigande de senaste månaderna. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för hotell- och restauranglokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 500 till 750 kr per kvm, medel på 650 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för Hotell- och restaurangfastigheter bedöms ligga i intervallet 8,0 till 9,7 % och medel på 8,5 % med en långsiktig vakansnivå mellan 5-7 %.

7 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.

7.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande fastigheter som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Södermanland under perioden 2018-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 322 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 13 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 11 430 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 3,93.

Antal fgh	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Överlätel-seform	Area (m ²)	Area BOA	Area LOA	Area ind.	Köpeskilling/area (SEK/m ²)	Areal (m ²)	Typ-kod	K/T-Värde	Värde år
2	dec-20	HÄLLSTASTUGAN 1:10 (+)	Eskilstuna	9 784	Lagfart	3 222		1 903	1 319	3 036	12 242	322+	1,21	1985
1	nov-20	KUNGSHAGEN 1:15	Nyköping	13 000	Lagfart	717	117	600		18 131	488	322	3,07	2008
2	okt-20	TULLAREN 4 (+)	Trosa	16 500	Lagfart	908		908		18 171	1 104	322	9,84	1930
1	sep-20	ENGEL 1	Strängnäs	1 900	Lagfart	290		290		6 551	1 238	322	1,98	1978
1	apr-20	SLOTTSVAKTEN 2	Nyköping	6 000	Lagfart	349		349		17 191	1 143	322	3,05	1929
1	apr-19	GRANKOTTEN 7	Eskilstuna	3 150	Lagfart	172		172		18 313	1 283	322	5,27	1950
1	feb-19	ÅKERS-SKÄGGESTA 5:1	Strängnäs	7 100	Lagfart	1 034	267	767		6 866	23 145	322	2,84	1929
1	feb-19	KILA-VRETA 6:5	Nyköping	9 600	Lagfart	957		957		10 031	59 850	322+	4,10	1980
1	okt-18	ÅSEN 4:2	Katrineholm	1 000	Lagfart	180		180		5 555	2 721	322	2,30	1972
1	sep-18	HOTELLET 3	Vingåker	4 000	Lagfart	877	150	727		4 561	1 910	322	1,55	1961
1	jul-18	SANKT GÖRAN 4	Strängnäs	25 228	Lagfart	2 832		2 832		8 908	1 505	322	1,85	1964
1	maj-18	BADERSKAN 1	Strängnäs	4 400	Tomträtt	345	75	270		12 753	629	322	2,83	1973
1	apr-18	SKÖLDINGE-RAMSTA 1:150	Katrineholm	10 000	Lagfart	540	40	500		18 518	11 347	322	11,24	1930
Medel:										11 430			3,93	

7.2 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]
Hotell & konferens	2320	3 200	7 424
Summa/snitt	2 320	3 200	7 424
Areametoden		7 424	

7.3 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]		
Hotell & konferens	1392	600	696	25	671	289	8,5	7 889
Summa/snitt	1 392	600	696	25	671	289	8,5	7 889
Nettokapitaliseringsmetoder								7 889

7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och geografiska läge bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto, standard samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 3 300 kr/kvm LOA och 3,01 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	7 424
Nettokapitaliseringsmetod	7 889
Sammanvägt värde ortsprismetoden	7 657

8 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

8.1 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 inflationen. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

8.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	1,5	1,5	1,7	2,0	2,0
Hyresutveckling	1,5	1,5	1,7	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	1392	1413	1434	1458	1488
Vakans- och hyresförlust	70	71	72	73	74
Drift och underhåll	696	706	718	733	747
Fastighetsskatt	25	25	26	26	26
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter	0	0	0	0	0
Driftnetto	601	610	618	627	640

8.3 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, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts till mellan 8,5 och 10,5 %.

8.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	1,5	1,5	1,7	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	10,0	10,0	10,2	10,5	10,5
Nettokapitalisering för restvärdeberäkning [%]					8,5
Driftnetto [tkr]	601	610	618	627	640

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	2 333
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	4 716
Avkastningsbaserat marknadsvärde	7 048

9 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

9.1 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.

9.2 Sammanfattande värdebedömning

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

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	7 424
Nettokapitaliseringsmetod	7 889
Sammanvägt värde ortsprismetoden	7 657
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	7 657
Bedömt värde avkastningsmetoden	7 048

Värderingsobjektets standard tillsammans med dess driftnetto, storlek och geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 7 500 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 6 750 000 Kr och 8 250 000 Kr.

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per september 2021
7 500 000 KRONOR
Sjumiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall
6 750 tkr - 8 250 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:	3 233
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,95
<u>Direktavkastning 2021 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	8,0%
Mot bedömt driftnetto:	8,9%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2021</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	5,39

Katrineholm 2021-09-13

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB


Ludvig Bennetoft

Master i Ekonomi / Agronom

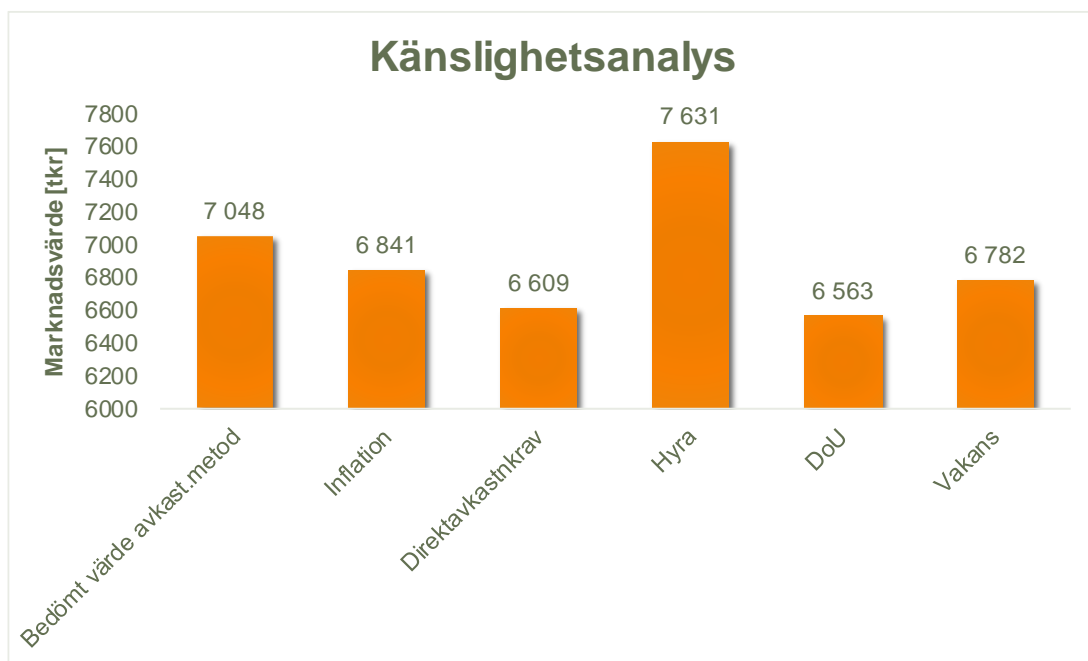
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 -440 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -6,9%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -267 Tkr vilket motsvarar -3,8%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	6 841	-207	-2,9%
Direktavkastningskrav [%]	1	6 609	-440	-6,2%
Hyra [kr/m ²]	20	7 631	583	8,3%
DoU [kr/m ²]	20	6 563	-486	-6,9%
Vakans [%]	2	6 782	-267	-3,8%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2021-08-23

Fastighet

Beteckning Katrineholm Granhed 3:67	UUID: 07422233-b2b2-6aaa-e053- 7e44ed8f9ec9	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-11-10
Nyckel: 040183468	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-09-04
Distrikt Floda Socken: Floda	Distriktskod 212050	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-08-20

Adress

Adress Västra Granhed Granhedsgården 1-7, 2, 6 641 97 Katrineholm	
Perstorp Västra Granhed Granhedsgården 4 641 97 Katrineholm	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6553592.1	580484.5	Stor fastighetskarta ▼

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 3645 kvm	3 3645 kvm	
1	3 3645 kvm	3 3645 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556981-2620	1/1	2015-05-21	D-2015- 00208724:1
Granhedsgården AB C/O Aslan Ali Sångspelsgatan 3 422 41 Hisings Backa			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2014-11-11 Köpeskilling: 11.000.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Beviljad d-2015-00363119:1			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Ledningsrätt	0482-01/7.1 Akt
Anmärkningar: Ytterligare kartblad: 09698, 09688, 09697, 10607, 10606, 10617, 10608			
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya elektrisk starkströmsledning			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	
745283-4	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	2.542.000 SEK	1.881.000 SEK	661.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556981-2620 Granhedsgården AB C/O Adminkoll Importgatan 10 422 46 Hisings Backa	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 301231923.

Taxeringsvärde 556.000 SEK	Riktvärdeområde 0483004	
Byggrätt ovan mark 1 589 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 301231915.		
Taxeringsvärde 105.000 SEK	Riktvärdeområde 0483004	
Byggrätt ovan mark 302 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokaler 301231914.		
Taxeringsvärde 685.000 SEK	Lokalyta 251 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 263.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Värderingsenhet lokaler 301231920.		
Taxeringsvärde 1.196.000 SEK	Lokalyta 1 324 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 459.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-11-10	0483-14/49 Akt

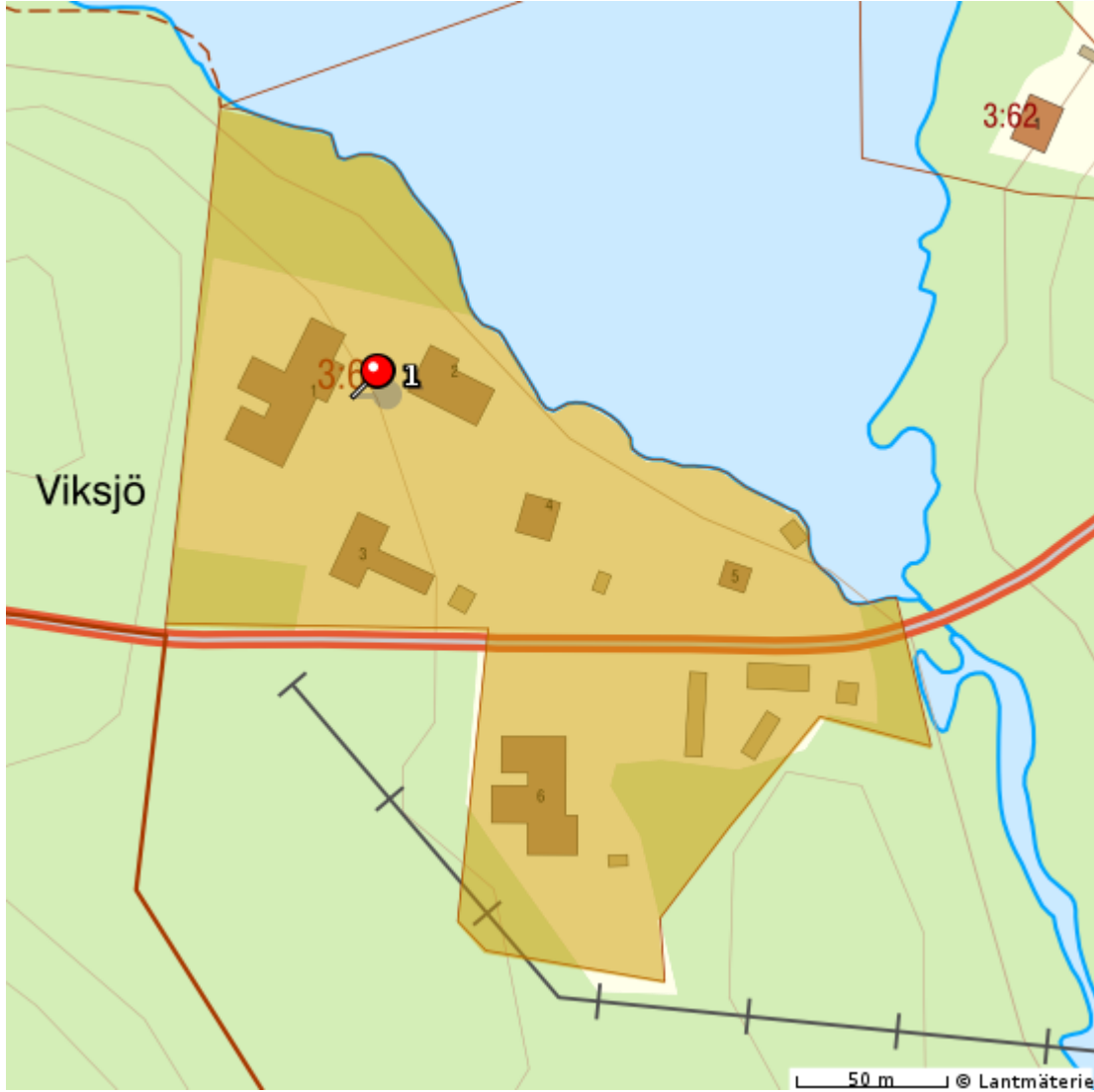
Ursprung

Katrineholm Granhed 3:31

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

BILAGA III KARTA



BILAGA IV FOTOGRAFIER

Restaurang och konferensen





Hotellet





Sjösala



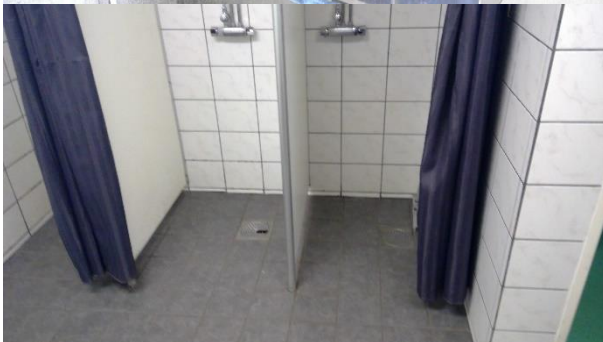


Stenstugan





Hagen





Kiosken, Bastun, Torpet





Magasin, förråd, reningverk



