

# Värdeutlåtande

**Kommun**                      **Katrineholm**

**Objekt**                        **Barken 16**

**Värdetidpunkt**            **2022-04-08**



**Företagssäte:**

Org. nr: 556107-6968  
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB  
Värbolsvägen 7  
641 52 Katrineholm  
[info@properate.se](mailto:info@properate.se)  
[www.properate.se](http://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](mailto:norra@properate.se)

## Innehållsförteckning

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 UPPDRAGET .....</b>                        | <b>1</b>  |
| 1.1 Uppdragsgivare                              | 1         |
| 1.2 Syfte                                       | 1         |
| 1.3 Värdetidpunkt                               | 1         |
| 1.4 Förutsättningar                             | 1         |
| 1.5 Ändamål                                     | 1         |
| <b>2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING .....</b>    | <b>2</b>  |
| 2.1 Värderingsobjekt                            | 2         |
| 2.2 Allmän beskrivning                          | 2         |
| 2.3 Ekonomiska förhållanden                     | 2         |
| 2.4 Marknadsvärde                               | 3         |
| <b>3 VÄRDERINGSUNDERLAG .....</b>               | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER .....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 Begreppet marknadsvärde                     | 8         |
| 4.2 Värderingsmetod                             | 8         |
| <b>5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN .....</b>          | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>6 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....</b>           | <b>12</b> |
| 6.1 Marknadsanalys                              | 12        |
| 6.2 Områdesbeskrivning                          | 13        |
| 6.3 Fastighets- och hyresmarknad                | 13        |
| <b>7 ORTSPRISMETOD .....</b>                    | <b>14</b> |
| 7.1 Ortsprisanalys                              | 14        |
| 7.2 Areametod                                   | 14        |
| 7.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning | 15        |
| 7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod | 15        |
| <b>8 AVKASTNINGSMETOD .....</b>                 | <b>16</b> |
| 8.1 Förutsättningar och antaganden              | 16        |
| 8.2 Driftnettoprognos                           | 16        |
| 8.3 Kalkylränta                                 | 16        |
| 8.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde            | 17        |
| <b>9 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING .....</b>    | <b>18</b> |
| 9.1 Bruttokapitaliseringsmetod                  | 18        |
| 9.2 Sammanfattande värdebedömning               | 18        |
| <b>10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING .....</b>          | <b>19</b> |

## **Bilagor**

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

## **1 UPPDRAGET**

### **1.1 Uppdragsgivare**

Sörmlands Maskinservice AB

Att. John Sheiakh

Videvägen 6

641 49 Katrineholm

### **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.

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänförs till värdetidpunkten 2022-04-08.

### **1.4 Förutsättningar**

I värderingen förutsätts att lämnade uppgifter från uppdragsgivaren är korrekta.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Varmlager isolerat med 2 vikportar i 2 skepp förutsätts vara klart under 2022.

### **1.5 Ändamål**

Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför kreditprovning.

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| <i>Registerbeteckning</i> | Barken 16                      |
| <i>Adress</i>             | Videvägen 6                    |
| <i>Kommun</i>             | Katrineholm                    |
| <i>Område</i>             | Lövåsens industriområde        |
| <i>Upplåtelseform</i>     | Äganderätt                     |
| <i>Lagfart</i>            | Sörmlands Maskinservice AB     |
| <i>Nybyggnadsår</i>       | 1977, tillbyggd 1989           |
| <i>Värdeår</i>            | 1977, 1989                     |
| <i>Användning</i>         | Butik, kontor, verkstad, lager |

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är belägen på Lövåsens industriområde, ca 1,5 km nordöst om Katrineholms centrumkärna. Omgivande bebyggelse utgörs av mindre industrifastigheter samt Lövåsens handelsområde. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1977 och tillbyggd 1989 på gjuten betongplatta. Stomme av stålkonstruktion. Fasad av plåt under yttertak av gummiduk. Fönster, 3-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 1 470 kvm. Uppvärmning med bergvärme. Tomtarealen uppgår till 6 247 kvm. Hårdgjord yta med grusade kör- och gångytor. Stor del används som uppställningsplats. Hela fastigheten är inhägnad.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter uppgår till 996 Tkr/år, motsvarande 723 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra exkl. fastighetsskatt. Ett värdetillägg för övriga intäkter (parkering, garage, förråd, etc.) motsvarande 150 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (8.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (9.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 14,56. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 134 Tkr/år, motsvarande ca 91 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 13 Tkr. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (8.2). Direktavkastningen bedöms till 5,9% inklusive tillägg.

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2022  
14 500 000 KRONOR  
Fjortonmiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall  
13 775 tkr - 15 225 tkr

### Nyckeltal

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 9 864 |
| K/T:                                          | 5,50  |
| <u>Direktavkastning 2022 (totalt kapital)</u> |       |
| Mot utgående driftnetto:                      | 6,7%  |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 5,9%  |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2022</u>       |       |
| Mot utgående hyra:                            | 14,56 |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 14,56 |

---

## 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 2022-03-30 av Erik Hernblom. Vid besiktningen deltog John Sheiakh. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen 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

Detaljplan: Lövåsen, Stammen 1993-08-23

### 3.7 Tomt

Tomtareal uppgår till 6 247 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### 3.8 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår 1977, tillbyggd 1989

Undergrund Morän

Grundläggnings-  
förfarande Betongplatta

Grundmur Gjuten betong

Bärande stomme Pelare av stål

Mellanbjälklag Trä

Taklag Stål

Fasader Plåt

Fönster 3-glas ISO

Dörrar Glas/alu & Trä

Yttertak Gummiduk ny 2021

Portar Vikport 7 st.



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Invändiga<br>golvbeläggningar | Slipad betong, belagd, Laminat , Plastmatta                                                                                                                                                                                                                                   |
| Invändiga<br>takbeklädnader   | Målad skiva, Plåtelement                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Invändiga<br>väggbeklädnader  | Målade skivor , Plåt                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Köksstandard                  | 2 st. personalkök. Kyl/frys, mikro. Normal standard                                                                                                                                                                                                                           |
| Uppvärmning                   | Via Bergvärme, Aerotemprrar, vattenburen, Vattenburen,radiator. Nytt vattenburet system samt ny svekvensstyrd bergvärmepump med ackumulatortank, Termia 2019.                                                                                                                 |
| Hygienutrymmen                | Omklädningsrum med dusch, wc/handfat, ny TT, TM industri 2020.<br>Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Målad väv                                                                                                                                                            |
| Ventilation                   | Mekanisk frånluft (med återvinning efter installation av bergvärme hösten 2019)                                                                                                                                                                                               |
| Anslutning                    | Allmänna nät                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Övrigt                        | All el sanerat -15.<br>Verkstad ommålat invändigt 2017<br>Inbrottslarm Securitas, övervakningskamera.<br>Ny butiksinredning -14.<br>Oljeavskiljare med 3 brunnar, godkänt.<br>Ny gårdsbelysning energibelysning led 2020.<br>Gårdsplan dränerad 2021<br>Fjärrstyrd grind 2021 |

### 3.9 Areor, beskrivning och alternativ användning

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.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Kontor och personalutrymmen | 285 kvm |
| Butik                       | 55 kvm  |
| Varmlager                   | 670 kvm |
| Verkstad/Monteringshall     | 460 kvm |

**Summa uthyrningsbar area: 1 470 kvm**

Gott om parkering och uppställningsplatser. 150 tkr per år.

### 3.10 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i normal till gott skick såväl ut- som invändigt. 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.

I fastigheten finns 11 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 6 750 000 kr.

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.

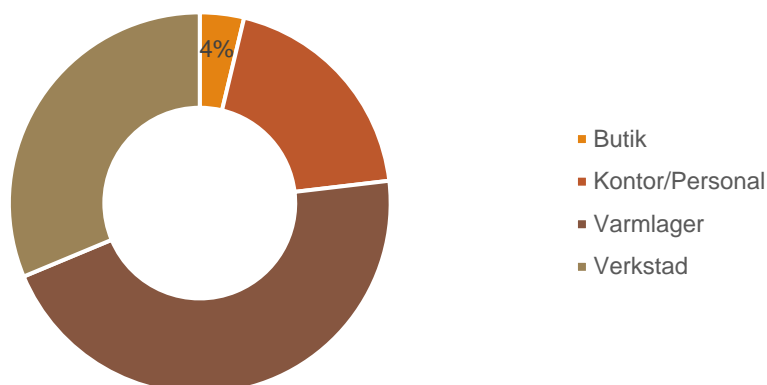
## 5 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 5.1 Kontraktssammansättning

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

| Hyresgäst                  | Areatyp         | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | Kontrakterat/vakant t.o.m [mmm-åå] | Uppsägningstid [mån] | Förlängning [år] | Index [%] | Tillägg för moms utgår [ja/nej] |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------|-----------|---------------------------------|
| Sörmlands Maskinservice AB | Kontor/Personal | 285                             | 800                       | dec-25                             | 9 mån                | 3 år             | 100       | ja                              |
| Sörmlands Maskinservice AB | Butik           | 55                              | 800                       | dec-25                             | 9 mån                | 3 år             | 100       | ja                              |
| Sörmlands Maskinservice AB | Varmlager       | 670                             | 600                       | dec-25                             | 9 mån                | 3 år             | 100       | ja                              |
| Sörmlands Maskinservice AB | Verkstad        | 460                             | 700                       | dec-25                             | 9 mån                | 3 år             | 100       | ja                              |

Uthyrbara areatyper



### 5.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra exklusive fastighets-skatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

| Areatyp            | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Utgående hyra 2022 |                      | Marknadsmässig hyra |                      |
|--------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                    |                                 | [tkr]              | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr]               | [kr/m <sup>2</sup> ] |
| Butik              | 55                              | 44                 | 800                  | 44                  | 800                  |
| Kontor/Personal    | 285                             | 228                | 800                  | 228                 | 800                  |
| Varmlager          | 670                             | 402                | 600                  | 402                 | 600                  |
| Verkstad           | 460                             | 322                | 700                  | 322                 | 700                  |
| <b>Summa/snitt</b> | <b>1 470</b>                    | <b>996</b>         | <b>678</b>           | <b>996</b>          | <b>678</b>           |

### 5.3 Vakanser och hyresförluster

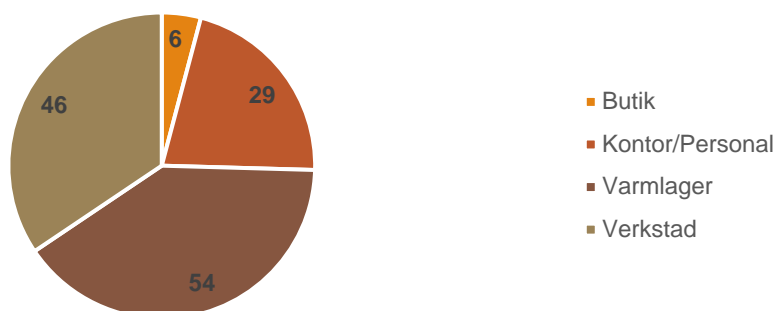
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (8.2).

### 5.4 Drift- och underhåll, 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 134 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

| Areatyp            | Area [m <sup>2</sup> ] | Faktisk [tkr] | Faktiskt [kr/m <sup>2</sup> ] | Bedömd [tkr] | Bedömd [kr/m <sup>2</sup> ] | Löpande DoU (kr/m <sup>2</sup> ) | Periodisk underhåll (kr/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Butik              | 55                     | 6             | 109                           | 6            | 100                         | 40                               | 60                                       |
| Kontor/Personal    | 285                    | 29            | 102                           | 29           | 100                         | 40                               | 60                                       |
| Varmlager          | 670                    | 54            | 81                            | 54           | 80                          | 20                               | 60                                       |
| Verkstad           | 460                    | 46            | 100                           | 46           | 100                         | 40                               | 60                                       |
| <b>Summa/snitt</b> | <b>1 470</b>           | <b>135</b>    | <b>92</b>                     | <b>134</b>   | <b>91</b>                   |                                  |                                          |

Fördelning bedömd DoU [tkr]



## 5.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

|         |      |
|---------|------|
| Typkod  | 431  |
| Värdeår | 1989 |

|                       | Bostäder [tkr] | Lokaler [tkr] | Industri [tkr] | Totalt [tkr] |
|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Byggnad               | 0              | 0             | 1760           | 1760         |
| Mark                  | 0              | 0             | 874            | 874          |
| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>2634</b>    | <b>2634</b>  |

Industrienhet, reparationsverkstad

-  
-

## 5.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell. Observera att fastighetsskatten första året kan avse del av året.

| Areatyp                            | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <u>Industri</u>                    |           |           |           |           |           |
| Fastighetsskattesats [%]           | 0,5       | 0,5       | 0,5       | 0,5       | 0,5       |
| Uppräkning av taxeringsvärde [%]   | 1,0       | 1,0       | 1,0       | 1,0       | 1,0       |
| Bedömt taxeringsvärde [tkr]        | 2634      | 2660      | 2687      | 2714      | 2741      |
| Fastighetsskatt [tkr]              | 10        | 13        | 13        | 13        | 14        |
| <b>Summa fastighetsskatt [tkr]</b> | <b>10</b> | <b>13</b> | <b>13</b> | <b>13</b> | <b>14</b> |

## 6 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

### 6.1 Marknadsanalys

Utfasningen av pandemirestriktionerna ledde till kortvarig ökad optimism i samhället. Den ryska invasionen av Ukraina i slutet av februari har medfört att osäkerheten om den globala utvecklingen ökat kraftigt igen. Rysslands anfallskrig mot Ukraina har involverat stora delar av världen och medfört kraftigt ökade priser på tex. energi, spannmål, palladium och nickel. Brist på insatsvaror till industrin har lett till långa leveranstider och höga energipriser påverkar såväl företag som privatpersoner. Kriget har även drivit miljoner människor på flykt inom Europa och kraftiga ekonomiska sanktioner har införts mot Ryssland.

Till följd av oron har världens aktiebörser fallit efter en stark utveckling under 2021. Nedgången på de finansiella marknaderna har återhämtat sig något, men osäkerheten är fortsatt stor. Förutsättningarna för tillväxt i den svenska ekonomin har försämrats och BNP bedöms bromsa in i jämförelse med den starka utvecklingen 2021, enligt Konjunkturinstitutet. Det stora inflödet av flyktingar i år skapar ett stort behov av bland annat fler platser på asylboende och i skolor. Detta driver på den offentliga konsumtionen som därmed fortsätter att ge ett jämförelsevis stort bidrag till BNP-tillväxten i år och nästa år. Inflationen i Sverige har stigit mer än förväntat och prognosen för helår 2022 har reviderats upp av Konjunkturinstitutet till 5,2% och förväntas därefter avta till 2,8 % 2023 och 2,6 % 2024. Vidare förväntar Konjunkturinstitutet att perioden med nollränta snart är över och att Riksbanken påbörjar räntehöjningar i september 2022. Arbetslösheten bedöms minska.

Den kommersiella fastighetsmarknaden har varit stark under de senaste åren. Transaktionsvolymen uppgick till rekordhöga ca 350 Mdkr för år 2021, enligt Fastighetsvärlden vilket är en ökning med 93 % från 2020. Framöver bedöms marknaden påverkas negativt av högre energipriser och dyrare finansiering men sammantaget bedöms en sidledes prisutveckling av privatbostäder och kommersiella fastigheter framöver med en långsiktigt positiv trend. 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 2022.

## **6.2 Områdesbeskrivning**

Katrineholms kommun ligger i Södermanlands län och befolkningstillväxten har under de senaste åren varit relativt konstant och staden har närmare 33 000 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 pågår som bäst. Även på Lövåsens handelsområde har det skett satsningar och en utveckling har skett med fler nya företag och butiker. Den största arbetsgivaren är kommunen med ca 3 000 anställda. Det finns ca 2 800 privata företag varav de största är SKF Mekan, Sörmlands Printing solutions och Kronfågel. 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 Industrilokaler i Katrineholm kommun, Lövåsen A bedöms svagt stigande. Det har skett ett antal försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran bedöms ligga i intervallet 475 till 800 kr per kvm, medel på 650 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för bedöms ligga i intervallet 5,5 till 8,0 % och medel på 6,75 % med en långsiktig vakansnivå på 5 %.



## 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 transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Eskilstuna, Katrineholm och Nyköpings Kommun under perioden 2019-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod i 400-serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 19 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 10 917 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 3,76.

| Antal<br>FGH  | Datum  | Fastighetsbeteckning     | Kommun                  | Köpeskilling<br>(kSEK) | Överlåtelseform | Area<br>(m <sup>2</sup> ) | Area<br>lokaler | Area<br>industri | Köpeskilling/<br>area (SEK/m <sup>2</sup> ) | Areal<br>(m <sup>2</sup> ) | Typ-<br>kod | K/T-<br>Värde | Värde<br>år |
|---------------|--------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------|
| 1             | dec-21 | GRÖNSTA 2:65             | Eskilstuna              | 64 300                 | Bolagstransä    | 5 000                     |                 | 5 000            | 12 860                                      | 13 355                     | 432         | 9,32          | 2011        |
| 1             | dec-21 | TORSHÄLLA 5:43           | Eskilstuna              | 14 377                 | Lagfart         | 1 728                     | 576             | 1 152            | 8 320                                       | 6 043                      | 426         | 1,68          | 2013        |
| 1             | nov-21 | GJUTERIET 14             | Katrineholm             | 2 804                  | Lagfart         | 580                       | 108             | 472              | 4 834                                       | 2 654                      | 423         | 2,15          | 1993        |
| 1             | sep-21 | LASTEN 1                 | Eskilstuna              | 2 600                  | Lagfart         | 248                       | 105             | 143              | 10 483                                      | 2 649                      | 432         | 2,43          | 1968        |
| 1             | jul-21 | GRÖNSTA 2:6              | Eskilstuna              | 7 937                  | Lagfart         | 600                       |                 | 600              | 13 228                                      | 2 278                      | 432         | 2,36          | 2019        |
| 1             | maj-21 | LAGERSBERG 1:6           | Eskilstuna              | 75 000                 | Bolagstransä    | 6 298                     |                 | 6 298            | 11 908                                      | 11 814                     | 423         | 4,18          | 2017        |
| 1             | apr-21 | LYKTAN 1                 | Eskilstuna              | 3 500                  | Lagfart         | 117                       | 33              | 84               | 29 914                                      | 5 501                      | 423         | 2,07          | 1985        |
| 2             | mar-21 | MEJERIET 12 (+)          | Katrineholm (+ 150 000) |                        | Bolagstransä    | 21 767                    |                 | 21 767           | 6 891                                       | 39 227                     | 426         | 2,78          | 1972        |
| 2             | mar-21 | KVICKSUNDS FISKE 1:1 (+) | Eskilstuna              | 8 000                  | Lagfart         | 400                       | 50              | 350              | 20 000                                      | 71 798                     | 432         | 19,00         | 1989        |
| 1             | dec-20 | HYDDAN 1                 | Nyköping                | 15 000                 | Lagfart         | 723                       | 140             | 583              | 20 746                                      | 16 279                     | 433         | 2,25          | 1957        |
| 10            | dec-20 | CISTERNEN 3 (+)          | Katrineholm (+ 378 000) |                        | Bolagstransä    | 59 555                    | 1 242           | 58 314           | 6 347                                       | 564 799                    | 426         | 3,21          | 1989        |
| 1             | nov-20 | SÄBY 4:4                 | Eskilstuna              | 2 400                  | Lagfart         | 408                       | 10              | 398              | 5 882                                       | 2 413                      | 422         | 2,80          | 2000        |
| 1             | okt-20 | LJUSBÅGEN 7              | Eskilstuna              | 66 000                 | Bolagstransä    | 7 925                     |                 | 7 925            | 8 328                                       | 20 618                     | 426         | 3,22          | 1972        |
| 1             | sep-20 | BUSSEN 1                 | Katrineholm             | 8 100                  | Lagfart         | 1 048                     | 400             | 648              | 7 729                                       | 3 407                      | 426         | 1,51          | 2018        |
| 1             | jun-20 | SUNDBYVIK 4:20           | Eskilstuna              | 1 397                  | Lagfart         | 170                       | 90              | 80               | 8 217                                       | 2 056                      | 433         | 4,37          | 1963        |
| 1             | jun-20 | KJULA-BLACKSTA 1:83      | Eskilstuna              | 4 068                  | Lagfart         | 615                       |                 | 615              | 6 614                                       | 7 082                      | 432         | 2,32          | 2011        |
| 1             | dec-19 | MEJERIET 4               | Katrineholm             | 6 800                  | Lagfart         | 893                       | 123             | 770              | 7 614                                       | 5 011                      | 432         | 3,00          | 1983        |
| 1             | okt-19 | DETALJEN 7               | Nyköping                | 12 341                 | Lagfart         | 1 790                     | 308             | 1 482            | 6 894                                       | 8 368                      | 426         | 1,13          | 2009        |
| 1             | sep-19 | VARUMÄRKET 10            | Nyköping                | 5 200                  | Lagfart         | 490                       | 252             | 238              | 10 612                                      | 1 379                      | 432         | 1,66          | 2015        |
| <b>Medel:</b> |        |                          |                         |                        |                 |                           |                 |                  | <b>10 917</b>                               |                            |             | <b>3,76</b>   |             |

### 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 <sup>2</sup> ] | Delvärde             |               |
|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
|                    |                       | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr]         |
| Butik              | 55                    | 10 300               | 567           |
| Kontor/Personal    | 285                   | 11 300               | 3 221         |
| Varmlager          | 670                   | 7 000                | 4 690         |
| Verkstad           | 460                   | 8 500                | 3 910         |
| <b>Summa/snitt</b> | <b>1 470</b>          | <b>8 427</b>         | <b>12 387</b> |
| <b>Areametoden</b> |                       | <b>12 387</b>        |               |

### 7.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden 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, alternativ användning, 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 <sup>2</sup> ] |                   |                 | [tkr]             | [tkr]      |                |                |
| Butik                       | 44                  | 800                  | 6                 | 1               | 38                | 689        | 6,5            | 583            |
| Kontor/Personal             | 228                 | 800                  | 29                | 3               | 196               | 689        | 6,0            | 3 272          |
| Varmlager                   | 402                 | 600                  | 54                | 6               | 343               | 512        | 7,5            | 4 570          |
| Verkstad                    | 322                 | 700                  | 46                | 5               | 271               | 590        | 7,0            | 3 878          |
| <b>Summa/snitt</b>          | <b>996</b>          | <b>678</b>           | <b>134</b>        | <b>14</b>       | <b>848</b>        | <b>577</b> | <b>6,9</b>     | <b>12 303</b>  |
| Nettokapitaliseringsmetoden |                     |                      |                   |                 |                   |            |                | 12 303         |

### 7.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,9 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 8 398 kr/kvm LOA och 4,69 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

| Värderingsmodell                        | [tkr]         |
|-----------------------------------------|---------------|
| Areametod                               | 12 387        |
| Nettokapitaliseringsmetod               | 12 303        |
| <b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b> | <b>12 345</b> |

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

### 8.2 Driftnettoprognos

|                                                 | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         | 2026         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Utveckling [%]</b>                           |              |              |              |              |              |
|                                                 | <i>9 mån</i> |              |              |              |              |
| Drift- och underhållsutveckling                 | 2,0          | 2,0          | 2,0          | 2,0          | 2,0          |
| Hyresutveckling                                 | 2,0          | 2,0          | 2,0          | 2,0          | 2,0          |
| Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning) | 3,0          | 3,0          | 3,0          | 3,0          | 3,0          |
| <b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>             |              |              |              |              |              |
| Hyra                                            | 747          | 1016         | 1036         | 1057         | 1078         |
| Vakans- och hyresförlust                        | 22           | 30           | 31           | 32           | 32           |
| Drift och underhåll                             | 100          | 136          | 139          | 142          | 145          |
| Fastighetsskatt                                 | 10           | 13           | 13           | 13           | 14           |
| ej fastighetsskatt                              | -3           | -13          | -13          | -13          | -14          |
| Akut underhåll                                  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Tillägg övriga intäkter                         | 113          | 153          | 156          | 159          | 162          |
| <b>Driftnetto</b>                               | <b>730</b>   | <b>1 002</b> | <b>1 022</b> | <b>1 042</b> | <b>1 064</b> |

### 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, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts till mellan 6,9 och 8,9 %.

#### 8.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

|                                           | 2022       | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        |
|-------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Inflation [%]                             | 2,0        | 2,0         | 2,0         | 2,0         | 2,0         |
| Kalkylränta                               |            |             |             |             |             |
| Nominellt [%]                             | 8,9        | 8,9         | 8,9         | 8,9         | 8,9         |
| Nettokapitalisering för restvärberäkn [%] |            |             |             |             | 6,9         |
| <b>Driftnetto [tkr]</b>                   | <b>730</b> | <b>1002</b> | <b>1022</b> | <b>1042</b> | <b>1064</b> |

| Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning     |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Nuvärde av driftnetton                        | 3 823         |
| Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut | 10 284        |
| <b>Avkastningsbaserat marknadsvärde</b>       | <b>14 107</b> |

## 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                                              | 12 387        |
| Nettokapitaliseringsmetod                              | 12 303        |
| <b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>                | <b>12 345</b> |
| <u>Justeringar</u>                                     |               |
| Tillägg hyra u-plats: 150 tkr x 14,56 BKF              | 2 184         |
| Tillägg mark:                                          | 0             |
| Vakansavdrag                                           | 0             |
| Omreglering av tomträttsavgäld                         | 0             |
| Renovering                                             | 0             |
| <b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b> | <b>14 529</b> |
| <b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>                 | <b>14 107</b> |

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 14 500 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 13 775 000 Kr och 15 225 000 Kr.

## 10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

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

Marknadsvärde per april 2022  
14 500 000 KRONOR  
Fjortonmiljonerfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall  
13 775 tkr - 15 225 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar 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 <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 9 864 |
| K/T:                                          | 5,50  |
| <u>Direktavkastning 2022 (totalt kapital)</u> |       |
| Mot utgående driftnetto:                      | 6,7%  |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 5,9%  |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2022</u>       |       |
| Mot utgående hyra:                            | 14,56 |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 14,56 |

Katrineholm 2022-04-13

**VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB**



**Erik Hernblom**

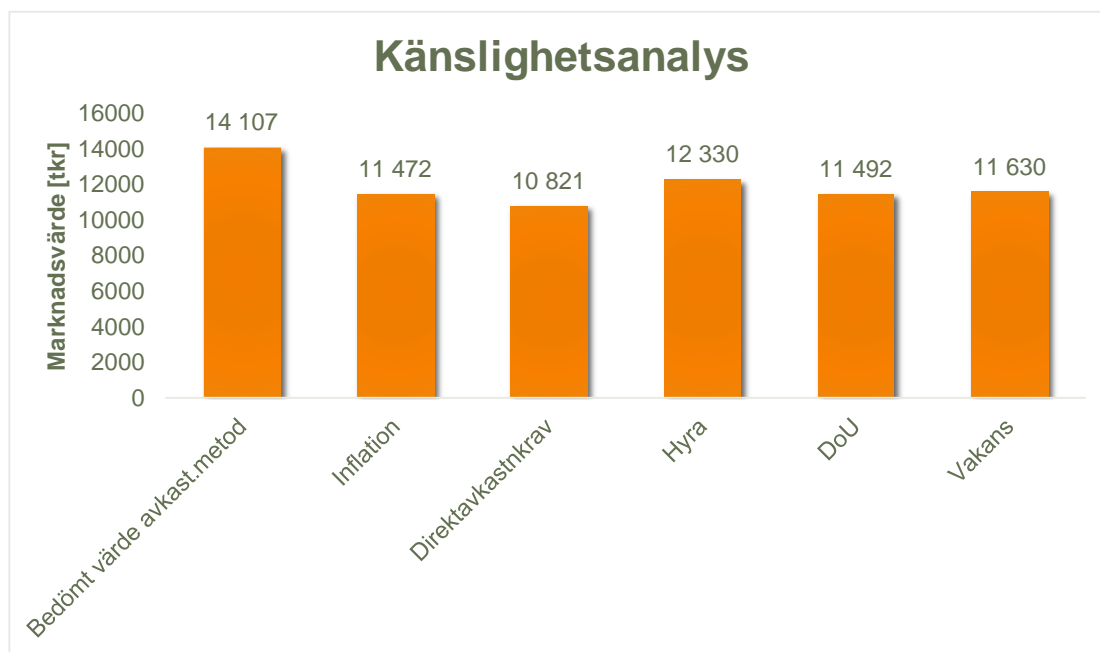
Jägmästare/Civilekonom

**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 -3 286 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -18,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -2 477 Tkr vilket motsvarar -17,6%.

| 5 ÅR                      | +/- | Alt värde | Diff Tkr | Diff % |
|---------------------------|-----|-----------|----------|--------|
| Inflation [%]             | 1   | 11 472    | -2635    | -18,7% |
| Direktavkastningskrav [%] | 1   | 10 821    | -3286    | -23,3% |
| Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | 20  | 12 330    | -1777    | -12,6% |
| DoU [kr/m <sup>2</sup> ]  | 20  | 11 492    | -2615    | -18,5% |
| Vakans [%]                | 2   | 11 630    | -2477    | -17,6% |



## BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2022-03-17

### Fastighet

|                                     |                                               |                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Katrineholm Barken 16 | UUID:<br>909a6a4b-43ef-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>2019-03-06    |
| Nyckel:<br>040073513                | Län- och kommunkod<br>0483                    | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2019-09-04 |
| Distrikt<br>Katrineholm             | Distriktskod<br>212035                        | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2022-03-16  |

### Adress

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Adress<br>Videvägen 6<br>641 49 Katrineholm |  |
|---------------------------------------------|--|

### Läge, karta

|        |                  |                  |                      |
|--------|------------------|------------------|----------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                      |
| 1      | 6540735.1        | 570490.9         | Stor fastighetskarta |

### Areal

|        |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 6 247 kvm  | 6 247 kvm       |                   |

### Lagfart

|                                                                                             |       |                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|---------|
| Ägare                                                                                       | Andel | Inskrivningsdag | Akt     |
| 556631-6344<br>Sörmlands Maskinservice AB<br>Videvägen 6<br>641 49 Katrineholm              | 1/1   | 2010-01-20      | 10/1052 |
| Inskrivet ägarnamn: Östra Maskin AB                                                         |       |                 |         |
| Köp (även transportköp): 2010-01-15<br>Köpeskilling: 6.000.000 SEK, avser hela fastigheten. |       |                 |         |

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11  
Totalt belopp: 6.750.000 SEK

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



| Nr                                                                |  | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt       |
|-------------------------------------------------------------------|--|---------------|-----------------|-----------|
| 3                                                                 |  | 500.000 SEK   | 1975-12-10      | 75/12079  |
| 4                                                                 |  | 40.000 SEK    | 1976-12-22      | 76/12667  |
| 5                                                                 |  | 60.000 SEK    | 1976-12-22      | 76/12668A |
| Anmärkning:<br>Utbyte 86/16297                                    |  |               |                 |           |
| 6                                                                 |  | 240.000 SEK   | 1976-12-22      | 76/12668B |
| Anmärkning:<br>Utbyte 86/16297                                    |  |               |                 |           |
| 7                                                                 |  | 200.000 SEK   | 1978-03-22      | 78/2144   |
| 8                                                                 |  | 160.000 SEK   | 1978-03-22      | 78/2145   |
| 9                                                                 |  | 200.000 SEK   | 1990-05-18      | 90/5580   |
| Innehavare: 90/5581 Ab Industrikredit Box 1646 11186<br>Stockholm |  |               |                 |           |
| 10                                                                |  | 1.850.000 SEK | 2002-10-22      | 02/26124  |
| 11                                                                |  | 950.000 SEK   | 2010-01-20      | 10/1053   |
| 12                                                                |  | 1.400.000 SEK | 2010-01-20      | 10/1054   |
| 13                                                                |  | 1.150.000 SEK | 2012-08-03      | 12/12184  |

#### Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar                  | Inskrivningsdag | Akt    |
|----|--------------------------------|-----------------|--------|
| 1  | Avtalsservitut kraftledning mm | 1919-03-13      | 19/157 |
| 2  | Avtalsservitut kraftledning mm | 1941-07-09      | 41/525 |

#### Rättigheter

| Ändamål        | Rättsförhållande             | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning             |
|----------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|
| Se beskrivning | Last                         | Avtalsservitut | 04-IM3-19/157.1                  |
|                | Beskrivning: Kraftledning mm |                |                                  |
| Se beskrivning | Last                         | Avtalsservitut | 04-IM3-41/525.1                  |
|                | Beskrivning: Kraftledning mm |                |                                  |
| Vatten         | Last                         | Ledningsrätt   | 04-KAS-774.1 <a href="#">Akt</a> |

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

|                              |                                                                     |                                        |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Planer</b>                | <b>Datum</b>                                                        | <b>Akt</b>                             |
| Detaljplan: Lövåsen, Stammen | 1993-08-23<br>Genomf. start: 1993-09-22<br>Genomf. slut: 2008-09-21 | 0483-P93/8 <a href="#">Akt</a><br>04PA |

**Taxeringsuppgifter**

|                                                          |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| <b>Taxeringsenhet</b>                                    |  |
| Industrienhet, reparationsverkstad (431)                 |  |
| 344503-1                                                 |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |  |
| Industritillbehör saknas                                 |  |

| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav<br>byggnadsvärde | därav<br>markvärde |
|-------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| 2019                          | 2.634.000 SEK  | 1.760.000 SEK          | 874.000 SEK        |

| Taxerad Ägare                                                                        | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|------------------------|
| 556631-6344<br>Sörmlands<br>Maskinservice AB<br>Videvägen 6<br>641 49<br>Katrineholm | 1/1   | Aktiebolag    | Lagfart eller Tomträtt |

**Värderingsenhet industrimark 027985411.**

|                                      |                                                                                |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>874.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>0483048                                              |
| <b>Tomtareal</b><br>6 247 kvm        | <b>Byggrätt ovan<br/>mark</b><br><br><b>Riktvärde tomtareal</b><br>140 SEK/kvm |

**Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 027987411.**

|                                      |                       |                                     |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>493.000 SEK | <b>Yta</b><br>203 kvm | <b>Standardklass</b><br>Högklassiga |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|

|                                                                                     |                |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Nybyggnadsår<br>1977                                                                | Tillbyggnadsår | Värdeår<br>1977      |
| <b>Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 027988411.</b>            |                |                      |
| Taxeringsvärde<br>193.000 SEK                                                       | Yta<br>141 kvm | Standardklass<br>Hög |
| Nybyggnadsår<br>1977                                                                | Tillbyggnadsår | Värdeår<br>1977      |
| <b>Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 027986411.</b> |                |                      |
| Taxeringsvärde<br>505.000 SEK                                                       | Yta<br>290 kvm | Standardpoäng<br>29  |
| Nybyggnadsår<br>1977                                                                | Tillbyggnadsår | Värdeår<br>1977      |
| <b>Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 027989411.</b> |                |                      |
| Taxeringsvärde<br>569.000 SEK                                                       | Yta<br>252 kvm | Standardpoäng<br>29  |
| Nybyggnadsår<br>1989                                                                | Tillbyggnadsår | Värdeår<br>1989      |

#### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt                            |
|------------------------------|------------|--------------------------------|
| Avstyckning Ledningsåtgärd   | 1975-09-12 | 04-KAS-774 <a href="#">Akt</a> |

#### Ursprung

|                         |
|-------------------------|
| Katrineholm Lövåsen 3:1 |
|-------------------------|

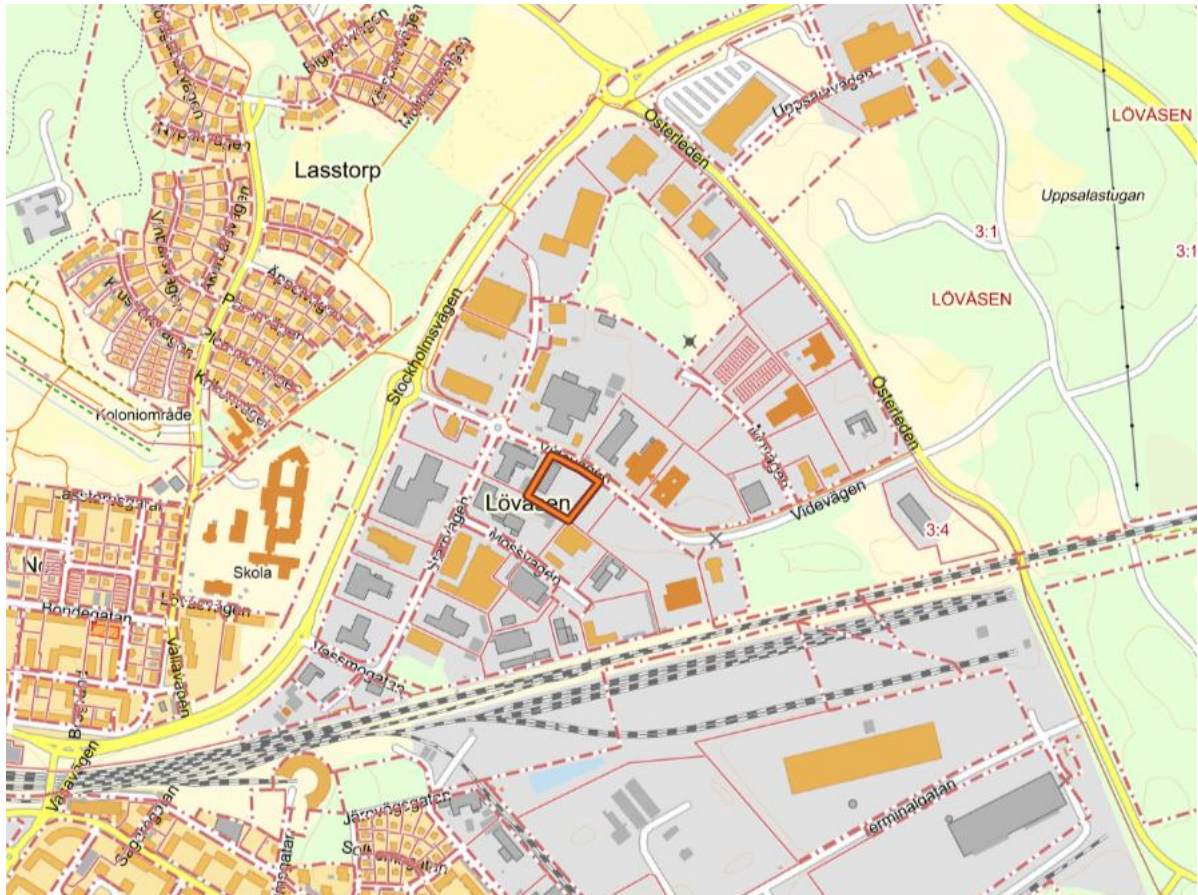
#### Tidigare Beteckning

| Beteckning              | Omregistreringsdatum | Akt       |
|-------------------------|----------------------|-----------|
| D-Katrineholm Stg 1545h | 1985-10-09           | 04-84/509 |

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Lantmäteriet | <b>Kontorbeteckning:</b> Norrtälje |
|              | <b>Telefon:</b> 0771-63 63 63      |

## BILAGA III KARTA







**BILAGA IV**

**FOTOGRAFIER**









