



## MARKNADSVÄRDERING

## FASTIGHET SÅGAREN 12

## ÖDESHÖG KOMMUN

### Innehåll:

Beskrivning fastighet med angivande av marknadsvärde.

Fastighetsdata

Datscha värdering

Fastighetstaxering

Foto



### Värderingen

Utförd enligt rekommendation från Svensk Bankförening  
SBAB och Samhällsbyggarna.



1. **UPPDRAGET**  
Ödeshögs Mekaniska AB (556361-5557)  
Industrigatan 12  
599 33 Ödeshög  
Att: Stig Andersson  
Telefon: 0144-15650
- 1.1. **FASTIGHET:**  
Sågaren 12  
Fabriksvägen 2  
Industrigatan 10  
Industrigatan 11  
Verkstadsgatan 1  
599 33 Ödeshög
- 1.2. **SYFTE:**  
Marknadsvärdering av fastigheten i befintligt skick.
- 1.3. **UPPDRAGETS OMFATTNING:**  
Värdering av hela fastigheten som är bebyggd med ett antal byggnader.  
Byggnaderna inrymmer lokaler för kontor, produktion samt lager.
- 1.4. **EVENTUELLA VILLKOR SOM PÅVERKAR VÄRDEBEDÖMNING:**
- 1.5. **VÄRDETIDPUNKT:**  
Augusti 2017.
- 1.6. **BESIKTNINGSTIDPUNKT**  
29:e augusti 2017.  
Värdering bygger på faktaunderlag lämnade av fastighetsägare.  
Närvarande: Stig Andersson, Ödeshögs Mekaniska AB.  
Kim Jonsson och PÅ Spetz, Värderingsinstitutet Östergötland AB.  
  
Besiktningen ligger till grund för värde bedömning och inkluderar ej ansvar enligt jordabalken 4:19, säljare och köparens undersökningsplikt.
- 1.7. **Värderingsföretag.**  
Värderingsinstitutet Östergötland AB  
Per-Åke Spetz Auktoriserad Värderingsman.  
Kim Jonsson Värderingsman.  
Bockhornsvägen 27  
587 32 Linköping  
0705-216979  
0727-343332.
- 1.8. **Övrig information.**  
Kreditgivare äger rätt att tillfråga värderingsföretag gällande upplysningar om fastigheten/värdering.

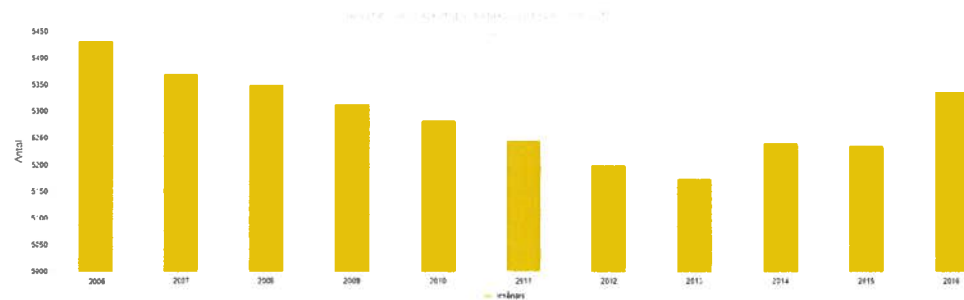
## 2. BAKGRUNDSANALYS.

### 2.1. OMRÅDESBESKRIVNING:

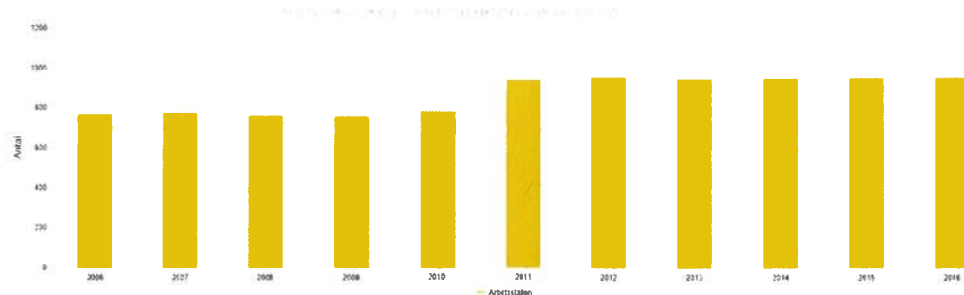
Fastigheten Sågaren 12 är belägen i Ödeshögs Västra industri- och handelsområde. I Ödeshög bor det ca 5300 invånare. Ödeshög hade under flera år en negativ befolkningsutveckling, men har under de senaste åren haft en positiv utveckling. Kommunen hade under 2016 en positiv befolkningstillväxt med 99 personer enligt SCB.

Antalet företag har sedan 2006 ökat med ca 200 och uppgår idag till ca 950 stycken. Ödeshög har ett positivt näringslivsklimat, vilket visade sig i den senaste mätningen ifrån Svenskt Näringsliv. Ödeshög placerade sig som nummer två i länet, endast Ydre hade bättre siffror. Ödeshögs goda logistiska läge med direkt närhet till E4:an är en annan positiv faktor. Ödeshög är beläget ca 7 mil ifrån såväl Linköping som Jönköping.

I Ödeshög finns två grundskolor Fridtjuv Bergskolan med elever från årskurs f-5 och Lysingsskolan med årskurs 6-9. Det finns ingen gymnasieskola på orten, men kommunen har närhet till flera gymnasieskolor i t.ex. Mjölby och Tranås.



(Befolkningsutveckling Ödeshögs kommun 2006-2016).



(Utveckling av antalet företag i Ödeshögs kommun 2006-2016).



## 2.2. ANALYS AV HYRESMARKNAD:

- **Utbud och efterfrågan:** Utbudet på hyresmarknaden i Ödeshög är låg. Inga tillgängliga lokaler i dagsläget på objektvision. Efterfrågan bedöms som normal.
- **Utgående hyror och marknadshyror:** Marknadshyror för industrilokaler i Ödeshögs kommun ligger enligt fastighetsdata inom intervallet 200-400:-/kvm. Motsvarande intervall för kontor är 400-700:-/kvm. Vi beräknar aktuell fastighet till 325:-/kvm för industri, 450:-/kvm för kontor samt kallager till 150:-/kvm.
- **Vakanser och trender:** Vakansgraden beräknas till 15 % för alla lokalertyper på såväl lång som kort sikt. Det gäller främst förvaltningsfastigheter. Aktuell fastighet nyttjas helt av fastighetsägaren och vakansgraden beräknas därför till 0 %.

## 2.3. ANALYS AV FASTIGHETSMARKNADEN:

- **Omsättning:** Under det senaste året har fem industrifastigheter omsattes i Ödeshögs kommun. Utav de transaktionerna är tre stycken lagfartstransaktioner med bebyggd mark, snittköpeskillingen för de transaktionerna är ca 1900:-/kvm.
- **Prisnivåer och utveckling:** Priser på bebyggda industrifastigheter ligger i regel inom intervallet 500-3000:-/kvm. Prisutvecklingen är svagt positiv.
- **Direktavkastningskrav:** Direktavkastningskravet för industri beräknas enligt fastighetsdata inom intervall 8,5 – 13,5 %. Aktuell fastighet beräknas till 11 %.
- **Intressanta aktörer:** Främst rörelsedrivande fastighetsägare.
- **Efterfrågan och utbud:** Utbudet av jämförbara fastigheter inom kommunen är i dagsläget obefintligt. Inga fastigheter till salu. Efterfrågan bedöms som normal.

## 3. INVENTERING – ANALYS VÄRDERINGSOBJEKTET:

### 3.1. INFORMATIONSKÄLLOR:

- **Redovisning av informationskällor:**  
Hyresförteckning lämnad av fastighetsägare.  
Fastighetsdata

Uppgifter är baserad på taxering (Källa: Lantmäteriet)

Typ:	Area:	Byggår:	Värdeår:
Produktionslokal	1296 kvm	1990	1990
Produktionslokal	1323 kvm	1981	1981
Produktionslokal	1210 kvm	1963	1963
Kontor	166 kvm	1981	1981
Kontor	480 kvm	1963	1963
Kontor	36 kvm	1990	1990
Lager	128 kvm	1981	1981
Lager	100 kvm	1990	1990
Lager	510 kvm	1963	1963
<b>Summa:</b>	<b>5249 kvm</b>		



Tomtreal: 20.993 kvm.

**3.2. LÄGES – OCH OMGIVNINGSBESKRIVNING:**

- **Utvärdering av läge och omgivande bebyggelse:**  
Fastigheten har ett gott läge i Västra industri- och handelsområdet.  
Omgivande bebyggelse består av industri- och handelsfastigheter samt småhus.
- **Kommersiell och annan service:**  
Finns i Ödeshög centrum.

**3.3. RÄTTSLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR:**

- **Ägarförhållande:** Friköpt fastighet.
- **Tomträtt och villkor:** -
- **Byggnad på ofri grund, arrende mm:** -
- **Samfällighetsförening:** -
- **Objektets omfattning:** Fastigheten är bebyggd med byggnader för industri, kontor och lager.
- **Fastighetsdata:** Se bifogad Datscha.
- **Begränsningar:** Inget känt eller angivet.
- **Detaljplan:** Detaljplanelagt område. 1960-01-29. Genomförandetiden har gått ut.
- **Byggrätt:** Bedöms finnas.

**3.4. TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR:**

Industribyggnad:

Kontor:

Grundlagd byggnad med hel betongplatta på mark.  
Stomme i sten. Fasad med 3 sidor tegel och puts mot gård.

Tak belagt med papp.

Entréparti i aluminium.

Fönster i isolerglas från ca 1990.

Industrihallar.

Grundlagt med hel betongplatta på mark.  
Stomme i betongpelare och betongbalk i tak.  
Tillbyggt skepp med stålpelare och betongbalk.  
Mellanliggande lättbetongplank och ovanliggande Ytskikt i papp.

Väggar och tak är beklädda med ljudabsorbenter.  
Portar typ Crawford taksjutportar respektive 4-delade vikportar.

Hallhöjd ca 3 m i låghallar och 6-7 m i höghallar.  
6 st Traverser mellan 1,6 – 10 ton.



**Hiss:** Finns ej.  
**Värme:** Vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning.  
**Ventilation:** Mekanisk till- och frånluft med återvinning.  
**El:** Elcentral samt styrning för lås och belysning. 1100 ampere.  
**V/A:** Kommunalt anslutet.  
**Larm:** Finns.  
**Bredband:** Finns.  
**P-plats:** Asfalterad parkering finns på fastigheten.  
**Övrigt:** Ny brandlarmsanläggning.

**STANDARD:**

Entré:	Golv:	Stengolv.
	Vägg:	Målat.
	Tak:	Målat.
Wc:	Golv:	Klinker
	Vägg:	Kakel
	Tak:	Målat.
Kontorsrum:	Golv:	Laminat
	Vägg:	Väv och målat.
	Tak:	Kassett
	Övrigt:	Fanérade dörrar.
	Höjd:	2,5 m.
Konferens:	Golv:	Laminat
	Vägg:	Väv och målat.
	Tak:	Undertak
Personal: Matsal.	Golv:	Klinker.
	Vägg:	Väv och målat.
	Tak:	Målat.
	Övrigt:	Köksinredning standard.
Tvätt – omklädning:	Golv:	Klinker
	Vägg:	Våtvägg respektive kakel i dusch.
	Tak:	Målat.
Produktionshallar:	Golv:	Behandlat betong golv.
	Vägg:	Lättbetong respektive plåt.
	Tak:	Lättbetong med underliggande isolering.
Lagerhallar:	Golv:	Betong.
	Vägg:	Lika ovan.
	Tak:	Lika ovan.





**Utvändigt:** Putsade fasader. Ytor på gården täckta med grus och asfalt.  
Tak belagt med papp och plåt. Stådrännor på tak med utslagstratt och stuprör.

**Skick:** Fastigheten är överlag i slitet till normalt skick. Papptak bedöms som avskrivet och behöver bytas inom en snar framtid.

**ALTERNATIV ANVÄNDNING:**

Lika idag.

**TEKNISKA BEGRÄNSNINGAR.**

**3.5.**

**EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR.**

- **Hyseskontrakt:** Internhyra = Marknadshyra.
- **Hysesförteckning:** Rörelsedrivande fastighetsägare.
- **Vakanser:** Vakans beräknas till 0 %.
- **Drift och underhållskostnader:** 55:-/kvm kallager och 110:-/kallhyra för kontor och industri.
- **Tomträttsavgäld:** Friköpt fastighet.
- **Taxeringsvärde:**

<b>Typ:</b>	<b>Taxeringsvärde:</b>
Industrimark	839.000:-
Produktionslokal	1.690.000:-
Produktionslokal	1.359.000:-
Produktionslokal	732.000:-
Kontor	210.000:-
Kontor	450.000:-
Kontor	57.000:-
Lager	96.000:-
Lager	94.000:-
Lager	201.000:-
<b>Summa:</b>	<b>5.728.000:-</b>

**Typkod:** 423, industrienhet, metall- och maskinindustri.

**3.6.**

**MILJÖ.**

Inga kända miljöproblem på aktuell fastighet.  
OVK besiktning utförs vart tredje år.

**3.7.**

**ÖVRIGT.**

Inget känt.



#### 4. GRUNDLÄGGANDE BEDÖMNING.

Inflation:	Beräknas till 2% per år inom 5 år.
Kalkylränta:	Beräknas till 11 % på hela fastigheten.
Vakansgrad:	Beräknas till 0 % på aktuell fastighet.
Hyrer:	Kallager 150:-/kvm, Industri 325:-/kvm och kontor 450:-/kvm.
DOU:	55-110:-/kvm.
Investeringsbehov:	Ca 350.000:-
Byggrätt mm:	Finns.

#### JÄMFÖRELSE MATERIAL.

**Ortsprismetod:** Under det senaste året har tre fastigheter omsatts med lagfart i Ödeshög snittköpeskillingen för de transaktionerna är ca 1900:-/kvm. Transaktionsunderlaget på jämförbara fastigheter under de senaste åren är begränsad.

<b>Fastighet:</b>	<b>Totalarea:</b>	<b>Köpeskillning:</b>	<b>Kr/kvm:</b>
Ödeshög 5:12	1.570 kvm	2.600.000:-	1.656:-/kvm
Sågaren 12	5.249 kvm	10.500.000:-*	2.000:-/kvm

\*Marknadsvärde

**Datscha:** Värdering med beräkning över 5 år anger Marknadsvärde 10,85 mkr. Marknadsvärde efter avdrag för direkt underhåll 10,5 mkr.





**5. VÄRDEBEDÖMNING - MARKNADSVÄRDE-**

- 5.1. Fastigheten Sågaren 12 är belägen i Ödeshögs Västra industri- och handelsområde. Omgivande bebyggelse består främst av industri- och handelsfastigheter, men fastigheten gränsar även till småhus.

Ödeshög hade under en längre period en nedåtgående trend. Under de senaste två åren har kommunen dock haft en positiv befolkningsutveckling och näringslivet mår bättre. Ödeshögs goda logistiska läge med direkt exponering mot E4:an är en positiv faktor.

Omsättningen på industrifastigheter i Ödeshögs kommun är relativt låg. Underlaget på relevanta jämförelseobjekt är därför begränsad.

Fastighetens skick är överlag normalt, vissa byggnader närmar sig avskrivning och bör inom de närmsta åren bytas ut. Framförallt papptak ligger nära förestående.

Med beaktande av ovanstående så beräknas fastighetens Marknadsvärde till

**TIO MILJONER FEM HUNDRA TUSEN KRONOR**  
**10.500.000:-**

- 5.2. Känslighet: + - 10%

- 5.3. Nyckeltal:
- |                         |         |
|-------------------------|---------|
| Kr/kvm.                 | 2.000:- |
| Direkt avkastning.      | 11 %    |
| Marknadsvärde/Hyra:     | 6,3     |
| Marknadsvärde/Taxering: | 1,83    |

**6. Underskrift:**

- 6.1. *Linköping den 31:e augusti 2017*

  
Per-Åke Spetz  
**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

  
Kim Jonsson



SAMHÄLLSBYGGARNA

**Fastighetsrapport**

Fastighetsbeteckning	SÅGAREN 12	<b>Marknadsvärde</b>	10 500 kSEK
Objektnummer		<i>Justering (kSEK)</i>	-353 kSEK
Kommun	Ödeshög	<i>Justering (Procent)</i>	3,25 %
Distrikt	Ödeshög		
Adress	VERKSTADSGATAN 1		
Ägare	ÖDESHÖGS MEKANISKA AKTIEBOLAG		
Organisationsnr	5563615557		

**Nyckeltal**

Marknadsvärde per kvm	2 000 SEK / m2	Startår	2017
Initial direktavkastning	10,72 %	Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	11,00 %		
Kalkylränta för restvärdet	13,00 %		
Kalkylränta för driftnetto	13,00 %		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	1,83		

**Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde**

Lokalslag	Bedömt Läge	Area ( <sup>3</sup> )	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)	Dir.krav (%)	Hyresvärde (kSEK)
Kontor	UNCLASSIFIED	682	450	0,00	110	11,00	307
Industrier	UNCLASSIFIED	3 829	325	0,00	110	11,00 *	1 244
Ej uppvärmda lager	UNCLASSIFIED	738	150	0,00	55	11,00 *	111

**Summa area**

5 249

Markeringen \* betyder att det är ett schablonvärde.

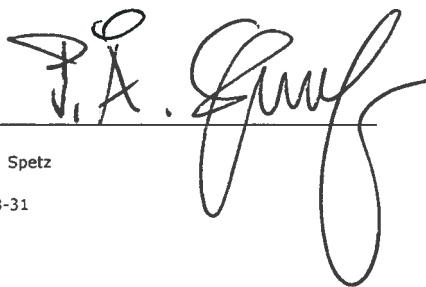
**Taxeringsinformation**

Typkod	423	Värdeår	1990
Upplåtelseform	Äganderätt	Tomtareal	20 993 0
Summa taxeringsvärde (år 2016)	5 728 (kSEK)		

Källa: Lantmäteriet

**Finansiering**

Summa lån 1 januari 2017	5 250 000 SEK	Summa lån	1 000 SEK / m2
Amortering år 1	435 776 SEK	Snittränta år 1	4,00 %
Amortering år 1/Summa lån	8,30 %	Belåningsgrad år 1	50,00 %
Snitt bindningstid 2017-01-01	5,1 år	Antal lån	1



Per-Åke Spetz

2017-08-31

## Fastighetsrapport

(kSEK)	2017	2018	2019	2020	2021	<2022>
Hyra, kontor	307	313	319	326	332	339
Hyra, industri	1 244	1 269	1 295	1 321	1 347	1 374
Hyra, ej uppvärmt	111	113	115	117	120	122
Tillägg, fastighetsskatt	29	29	30	30	30	32
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	1 691	1 724	1 760	1 794	1 829	1 867
Hysesavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	0	0	0	0	0	0
<b>Nettointäkt</b>	<b>1 691</b>	<b>1 724</b>	<b>1 760</b>	<b>1 794</b>	<b>1 829</b>	<b>1 867</b>
DoU, kontor	-75	-75	-76	-76	-77	-77
DoU, industri	-421	-423	-426	-428	-431	-433
DoU, ej uppvärmt	-41	-41	-41	-41	-42	-42
Anpassning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-29	-29	-30	-30	-30	-32
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-565</b>	<b>-568</b>	<b>-573</b>	<b>-576</b>	<b>-579</b>	<b>-584</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 125</b>	<b>1 156</b>	<b>1 186</b>	<b>1 218</b>	<b>1 250</b>	<b>1 283</b>
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0
Ränta	-202	-184	-166	-147	-127	-106
Amortering	-436	-454	-472	-491	-511	-532
Justering, finansiellt	0	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde</b>	<b>487</b>	<b>518</b>	<b>549</b>	<b>580</b>	<b>612</b>	<b>645</b>
Utgående kassa	487	1 005	1 554	2 134	2 746	3 391











