



MARKNADSVÄRDERING

FASTIGHET SÅGAREN 13

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 13
Verkstadsgatan 3
599 33 Ödeshög
- 1.2. SYFTE:**
Marknadsvärdering av fastigheten i befintligt skick.
- 1.3. UPPDRAGETS OMFATTNING:**
Värdering av hela fastigheten som är bebyggd med en byggnad som inrymmer lokaler för produktion, lager och personalutrymmen.
- 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.

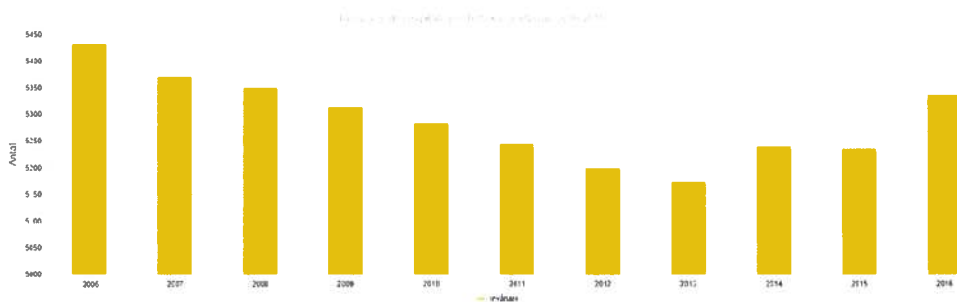
Besiktningen ligger till grund för värde bedömning och inkluderar ej ansvar enligt jordabalken 4:19, säljare och köparens undersökningsplikt.
- 1.7. Värderingsföretag.**
Värderingsinstitutet Östergötland AB
Per-Åke Spetz Auktoriserad Värderingsman.
Kim Jonsson Värderingsman.
Bockhornsvägen 27
587 32 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:

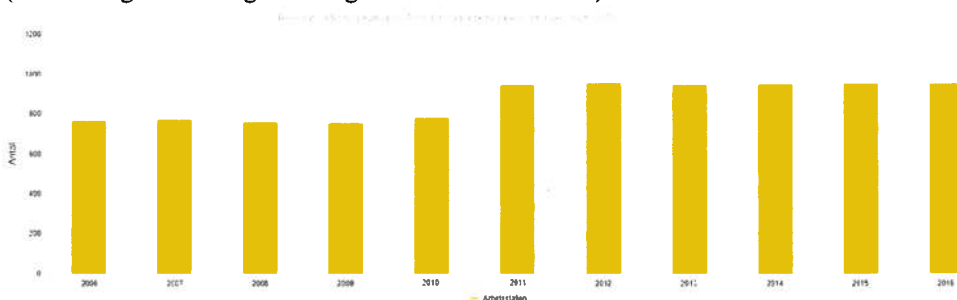
Fastigheten Sågaren 13 är belägen i Ödeshögs Västra industri- och handelsområde. I Ödeshög bor det ca 5300 invånare. Ödeshög hade under flera år en negativ befolkningsutveckling, men har under de senaste åren haft en positiv utveckling. Kommunen hade under 2016 en positiv befolkningstillväxt med 99 personer 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. Aktuell fastighet beräkna till 350:-/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:
Kontor	87 kvm	1969	1969
Lager	1053 kvm	1969	1969
Summa:	1140 kvm		

Tomtreal: 4.390 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 en byggnad som inrymmer lokaler för produktion, lager och personalutrymmen.
- **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:

Byggnad:

Fastigheten är grundlagd med hel platta på mark. Stomme i sten respektive stålkonstruktion. Fasad beklädd med plåt respektive tegel. Tak beklätt med plåt respektive papp. Fönster original. Utrustad med industriportar och travers.

Hiss: Finns ej.

Värme: Vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med återvinning.

El: Elcentral samt styrning för lås och belysning.

V/A: Kommunalt anslutet.

Larm: Finns.

Bredband: Finns.

P-plats: Egen parkering finns i anslutning till fastigheten

Övrigt: Ny brandlarmsanläggning.

STANDARD:

Hall 1:	Golv:	Betong.
	Vägg:	Plåt.
	Tak:	Plåt.

Hall 2:	Golv:	Betong.
	Vägg:	Lättbetong.
	Tak:	Lättbetong.

WC:	Golv:	Kakel.
	Vägg:	Klinker.
	Tak:	Målat.

Utvändigt: Gård asfalterad. Inhägnad fastighet.

Skick: Fastigheten är överlag i slitet till normalt skick.



ALTERNATIV ANVÄNDNING:

Lika idag.

TEKNISKA BEGRÄNSNINGAR.

3.5. EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR.

- **Hyseskontrakt:** Internhyra = Marknadshyra. Beräknas till 350:-/kvm i snitt.
- **Hysesförteckning:** Rörelsedrivande fastighetsägare.
- **Vakanser:** Vakans beräknas till 0 %.
- **Drift och underhållskostnader:** 110:-/kvm/kallhyra för kontor och industri.
- **Tomträttsavgäld:** Friköpt fastighet.
- **Taxeringsvärde:**

Typ:	Taxeringsvärde:
Industrimark	175.000:-
Kontor	81.000:-
Lager	582.000:-
Summa:	838.000:-

Typkod: 432, industrienhet lager.

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.
Hyror:	Industri 350:-/kvm.
DOU:	110:-/kvm.
Investeringsbehov:	Inget akut renoveringsbehov.
Byggrätt mm:	Bedöms finnas.

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.

Fastighet:	Totalarea:	Köpeskilling:	Kr/kvm:
Ödeshög 5:12	1.570 kvm	2.600.000:-	1.656:-/kvm
Sågaren 13	1.140 kvm	2.650.000:-	2.325:-/kvm.

*Marknadsvärde

Datscha: Värdering med beräkning över 5 år anger Marknadsvärde 2,65 mkr.



5. VÄRDEBEDÖMNING - MARKNADSVÄRDE-

- 5.1. Fastigheten Sågaren 13 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.

Med beaktande av ovanstående så beräknas fastighetens Marknadsvärde till

TVÅ MILJONER SEX HUNDRA FEMTIO TUSEN KRONOR
2.650.000:-

- 5.2. Känslighet: + - 10%
- 5.3. Nyckeltal: Kr/kvm. 2.325:-
Direkt avkastning. 11 %
Marknadsvärde/Hyra: 6,6
Marknadsvärde/Taxering: 3,16

6. **Underskrift:**
6.1. *Linköping den 31:e augusti 2017*


Per-Åke Spetz

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA


Kim Jonsson

Fastighetsrapport

Fastighetsbeteckning	SÅGAREN 13	Marknadsvärde	2 650 kSEK
Objektnummer		<i>Justering (kSEK)</i>	14 kSEK
Kommun	Ödeshög	<i>Justering (Procent)</i>	0,53 %
Distrikt	Ödeshög		
Adress			
Ägare	ODESHÖGS MEKANISKA AKTIEBOLAG		
Organisationsnr	5563615557		

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	2 325 SEK / m2	Startår	2017
Initial direktavkastning	10,32 %	Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	11,00 %		
Kalkylränta för restvärdet	13,00 %		
Kalkylränta för driftnetto	13,00 %		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	3,16		

Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area (³)	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)	Dir.krav (%)	Hyresvärde (kSEK)
Industrier	UNCLASSIFIED	1 140 *	350	0,00	110	11,00 *	399
Summa area		1 140					

Markeringen * betyder att det är ett schablonvärde.

Taxeringsinformation

Typkod	432	Värdeår	1969
Upplåtelseform	Äganderätt	Tomtareal	4 390 0
Summa taxeringsvärde (år 2016)	838 (kSEK)		

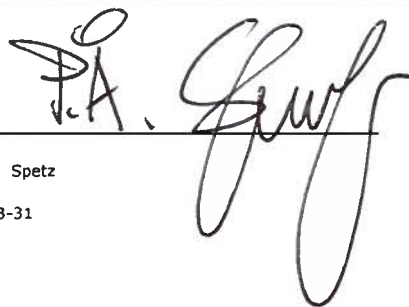
Källa: Lantmäteriet

Finansiering

Summa lån 1 januari 2017	1 400 000 SEK	Summa lån	1 228 SEK / m2
Amortering år 1	116 207 SEK	Snittränta år 1	4,00 %
Amortering år 1/Summa lån	8,30 %	Belåningsgrad år 1	52,83 %
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, industri	399	407	415	423	432	441
Tillägg, fastighetsskatt	4	4	4	4	4	5
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	403	411	420	428	436	445
Hysesavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	0	0	0	0	0	0
Nettointäkt	403	411	420	428	436	445
DoU, industri	-125	-126	-127	-127	-128	-129
Anpassning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Justering, DoU	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	-130	-130	-131	-132	-133	-134
Driftnetto	274	281	288	296	304	312
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0
Ränta	-54	-49	-44	-39	-34	-28
Amortering	-116	-121	-126	-131	-136	-142
Justering, finansiellt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	104	111	118	126	134	141
Utgående kassa	104	214	333	458	592	733

