

Värdeutlåtande (Avgäldsunderlag) Tomträtten till Köping Ågärdet 57

Svefa AB, Växnäsgatan 3, 653 40 Karlstad
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Objektsbeskrivning _____	5
3. Marknadsförutsättningar _____	9
4. Exploateringsförutsättningar för värderingsobjektet _____	13
5. Värderingsmetodik _____	14
6. Värdering av mark för handelsändamål _____	14
7. Slutsatser _____	20

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Köping Ågärdet 57.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av rubricerad fastighet (värdet av byggrätt för handelsändamål) inför avgäldsreglering. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-03-05.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Köping kommun, genom Annika Winther.

Tomträtsinnehavare

Tomträtsinnehavare till tomträtten är Quality Properties Sweden AB.

Allmänna villkor

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

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

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

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

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Uppllysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Det bedömda värdet avser marken i avröjt skick samt förutsätter att den är fastighetsbildad och att därvid hänförliga kostnader är erlagda (befintlig byggnation beaktas ej). Värderingsobjektet förutsätts vidare vid försäljning ha de plan- och marknadsmässiga förutsättningarna för att kunna påbörjas omedelbart. Markens lämplighet för exploatering förutsätts vara normal för området.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för kommunala gator/vägar på allmän plats ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen. Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

I värderingen utgås från att värderingsobjekten inte är behäftade med någon miljöskuld, belastande rättighet, föreläggande av myndighet eller annan brist av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering. Detta förutsätts ha reglerats mellan parterna i samband med tomträttsupplåtelsen.

Besiktning och värderingsunderlag

Inom ramen för uppdraget har ingen besiktning utförts. Närområdet för värderingsobjektet är sedan tidigare känt av Svefa.

Följande uppgifter har använts som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret samt kartor
- Befintligt tomträttsavtal (från uppdragsgivaren)
- Värderingsarkiv och ortsprisdatabas vid Svefa

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelser av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

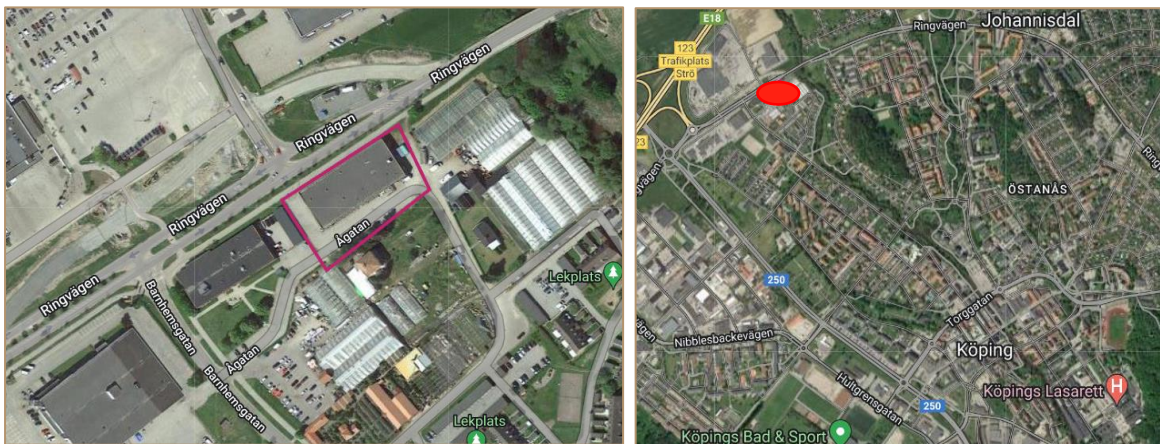
2. Objektsbeskrivning

Värderingsobjektet och läge

Värderingsobjektet utgörs av byggrätter med ändamål handel, småindustri och hantverk inom fastigheten (upplåten med tomträtt) Ågärdet 57 i Köping. Fastigheten har, enligt taxeringsinformationen, en tomtareal om 3 870 kvadratmeter.

Närområdet utgörs huvudsakligen av fastigheter inom sällan- och dagligvaruhandel. Nära objektet ligger BIG INN:s köpcentrum och E18. Social och kommersiell service finns i närområdet.

Fastigheten är vid värdetidpunkten bebyggd med ett hyreshus inrymmande lokaler, vilket bortses från i värdebedömningen. Fastighetens byggrätt uppgår till cirka 1 861 kvm/BTA. Byggrättstorleken har bedömts utifrån taxerad byggrätt samt kontrollmätning i plankarta och via satellitfoto.



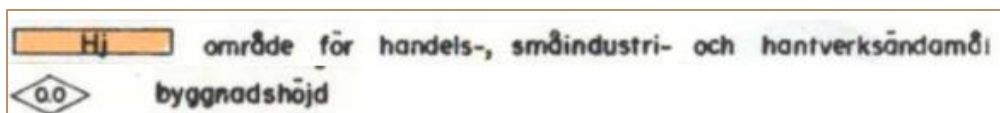
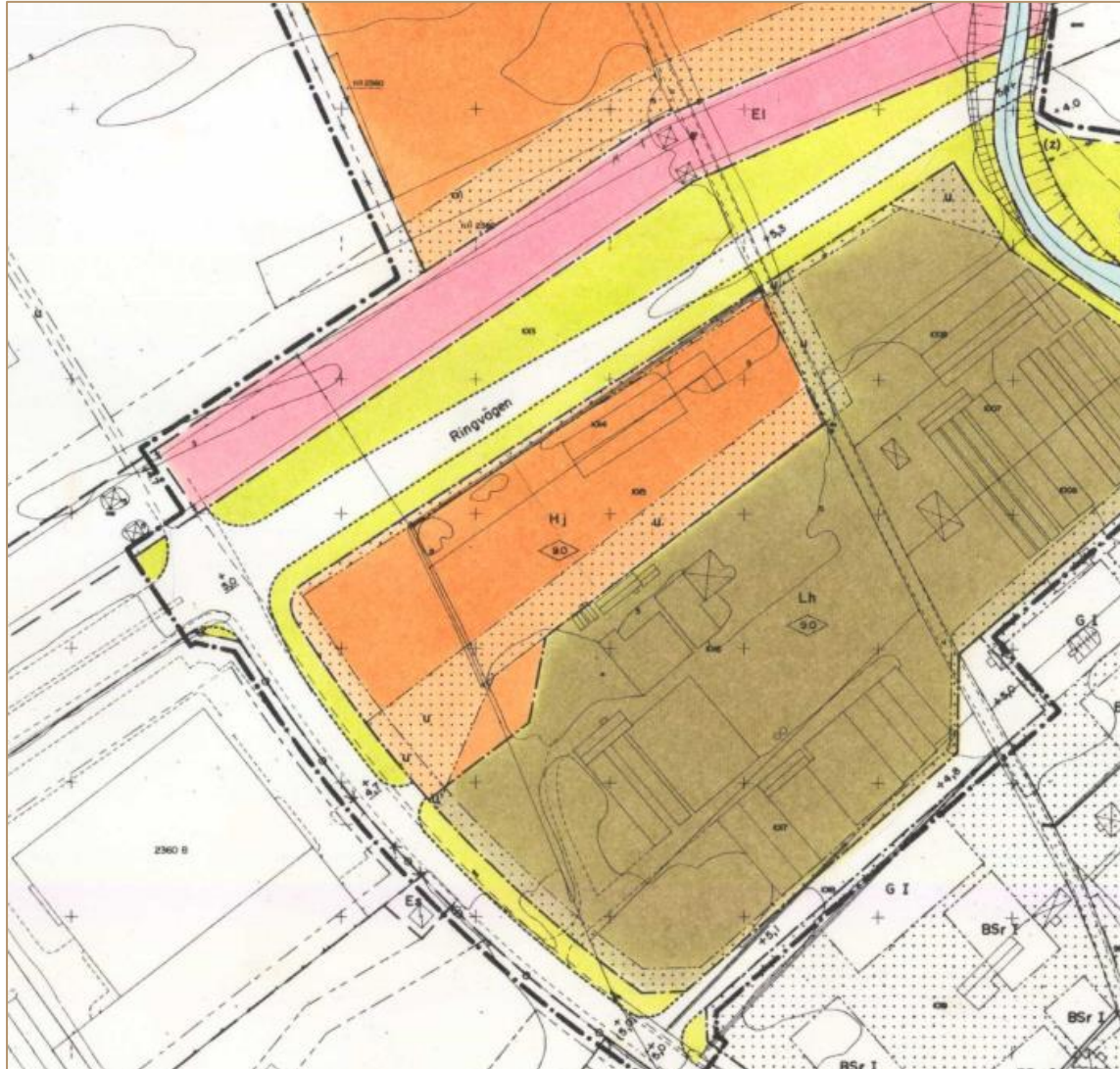
Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

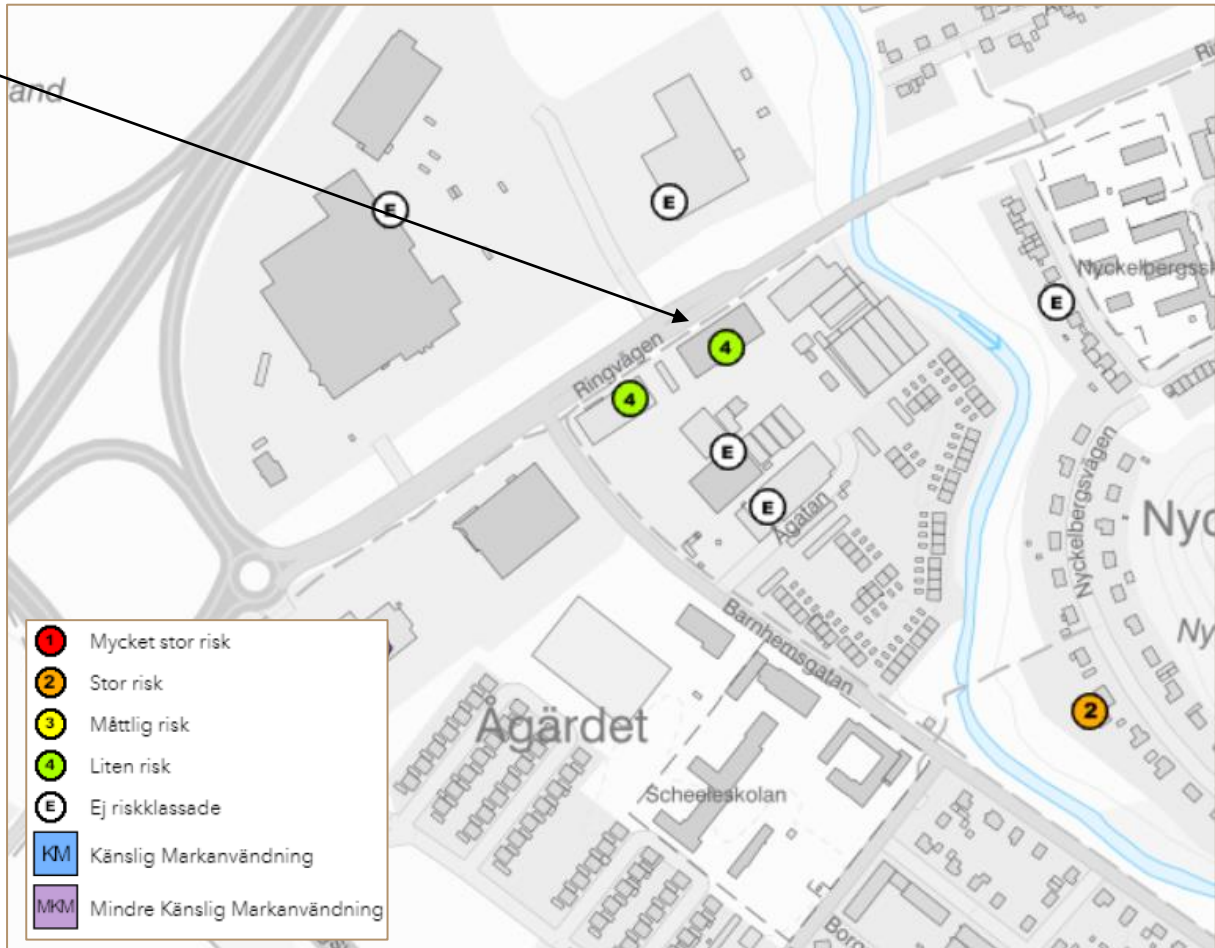
Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, fd. stadsplan *BYJORDEN DEL AV, STG 1016 MFL*, lagakraftvunnen 1974-09-29. Enligt planen tillåts fastigheten nyttjas för handel, småindustri och hantverk. Högsta byggnadshöjd uppgår till 9 meter. Den totala byggrätsstorleken förutsätts uppgå till 1 861 kvm BTA.



Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass 4, liten risk.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.



Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 325 (Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler).

Tomträtt

Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomrättsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering för 10-årig avgäldsperiod är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning stormarknad i enlighet med gällande detaljplan (fd stadsplan.) Svefa har inte kännedom om eventuella sidoavtal.

Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden för Köping Ågärdet 57 utgår vid värderingstidpunkten till 11 216 kr/år och löper ut 2025-10-01.

3. Marknadsförutsättningar

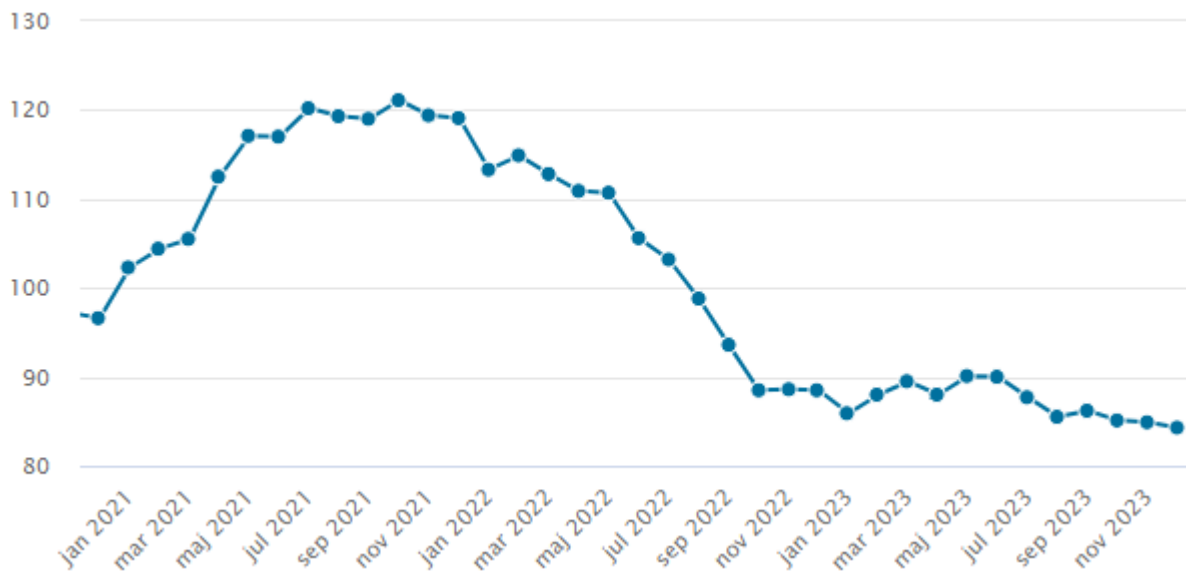
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig i lågkonjunktur.

BNP väntas notera en positiv utveckling under 2024 (+1,0%) och 2025 (+2,8%), men Konjunkturinstitutets prognos (dec-23) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas 2024 – och att den består till 2026.

Konjunkturbarometern har noterat kortsiktiga upp-/nedgångar under 2023, men visar fortfarande på ett "mycket svagt" läge för svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats; från 11,7% i jan-23 till 4,4% i dec-23 (med KPIF 2,3%). Trots den positiva utvecklingen väntas penningpolitiken vara fortsatt restriktiv under 2024 i syfte att nå inflationsmålet (KPIF, 2,0%), och i februari lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 4,0%. Det indikerades emellertid att en sänkning kan vara aktuell redan i H1 2024. Prognoser från Konjunkturinstitutet och de svenska "storbanker" indikerar en styrränta kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,5%, 16–65 år, nov-23). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025). Arbetslösheten väntas öka mest i storstads-regionerna p.g.a. den konsumtionsberoende privata tjänstesektorn.

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1% och 85+ år med ca 40,7%.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Köping

Befolkning

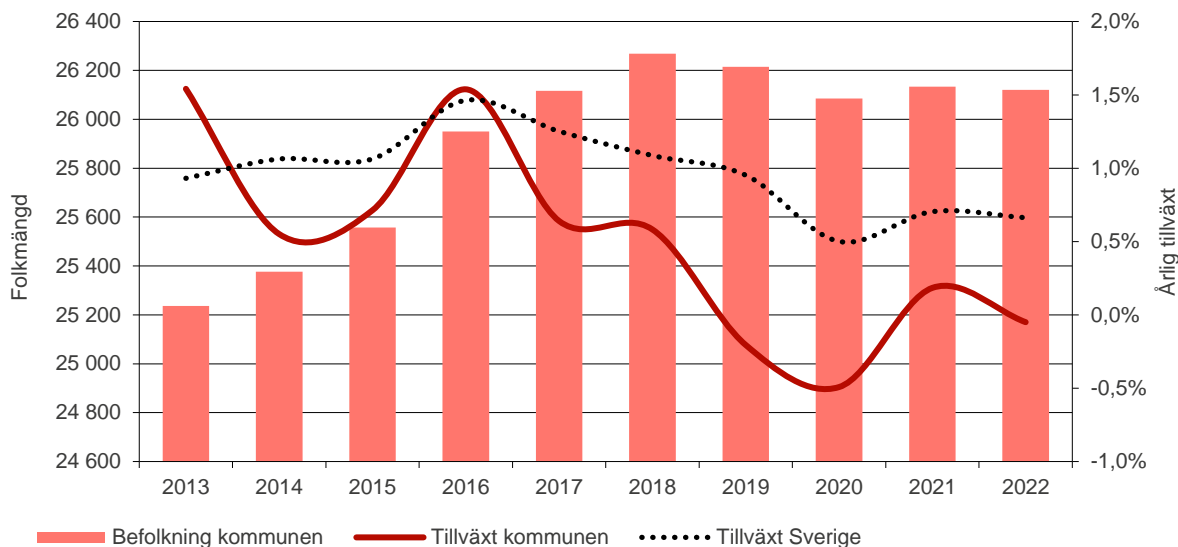
Befolkningen i Köping uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 26 120 invånare, en ökning med 0,0% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var 26 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Köping	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	25 237	25 376	25 557	25 950	26 116	26 268	26 214	26 085	26 133	26 120
Befolkning 20-64 år	13 963	13 920	13 967	14 092	14 059	14 060	13 943	13 784	13 783	13 748
Tillväxt kommunen	1,5%	0,6%	0,7%	1,5%	0,6%	0,6%	-0,2%	-0,5%	0,2%	0,0%
Tillväxt 20-64 år	0,8%	-0,3%	0,3%	0,9%	-0,2%	0,0%	-0,8%	-1,1%	0,0%	-0,3%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

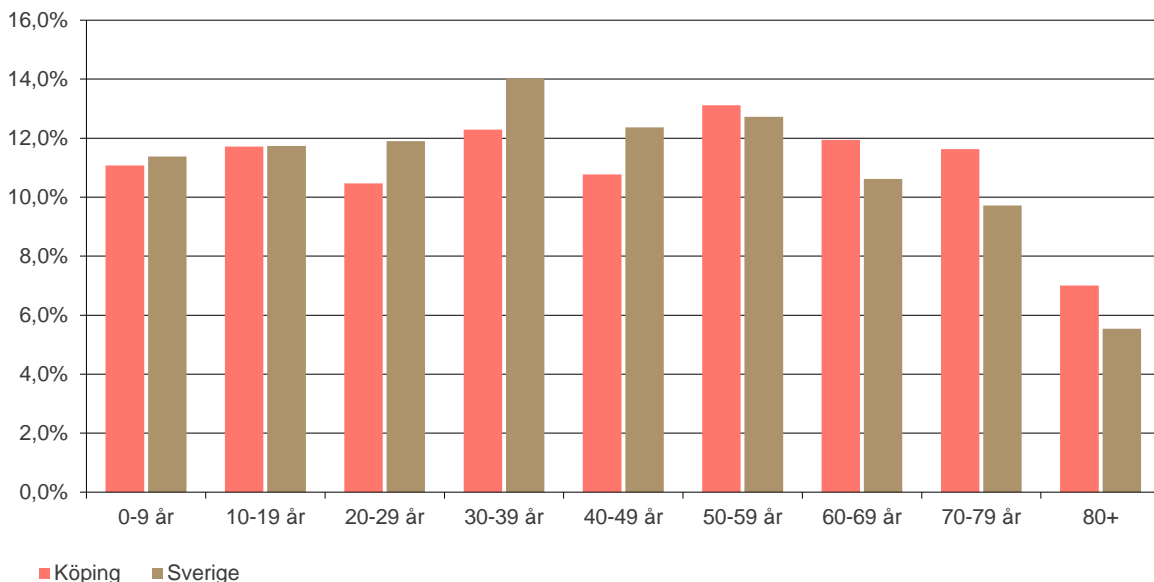
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Köping är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier, med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

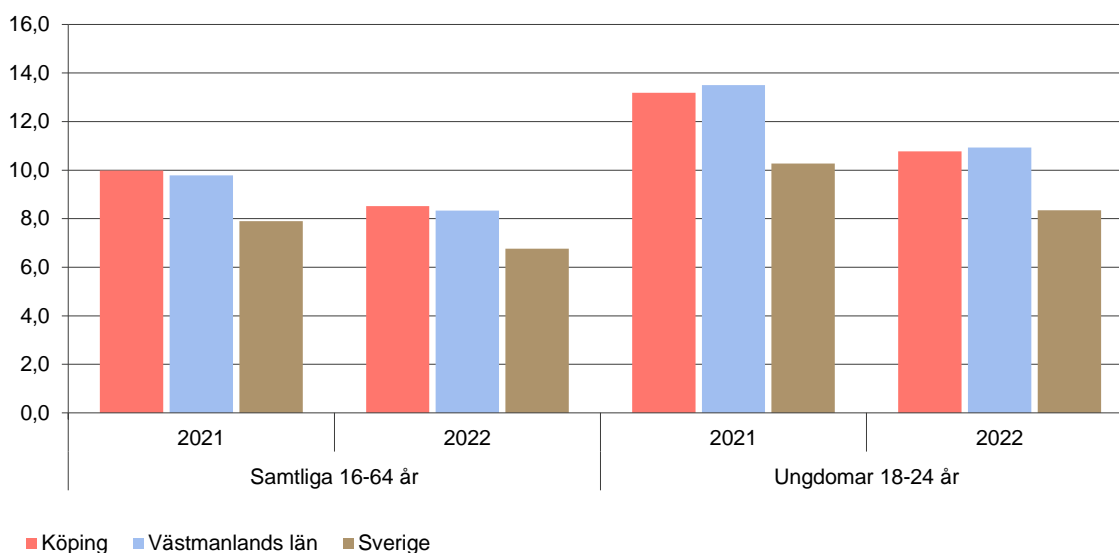
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	200,9	175,7	165,8
25-29 år	275,9	267,0	270,3
30-44 år	326,5	346,3	374,0
45-64 år	386,1	412,3	440,3
65+ år	251,8	267,3	279,1
Totalt 20+ år	310,0	326,9	346,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Köping till 8,5 % vilket kan jämföras med Västmanlands län som har en arbetslöshet om 8,3 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,8%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

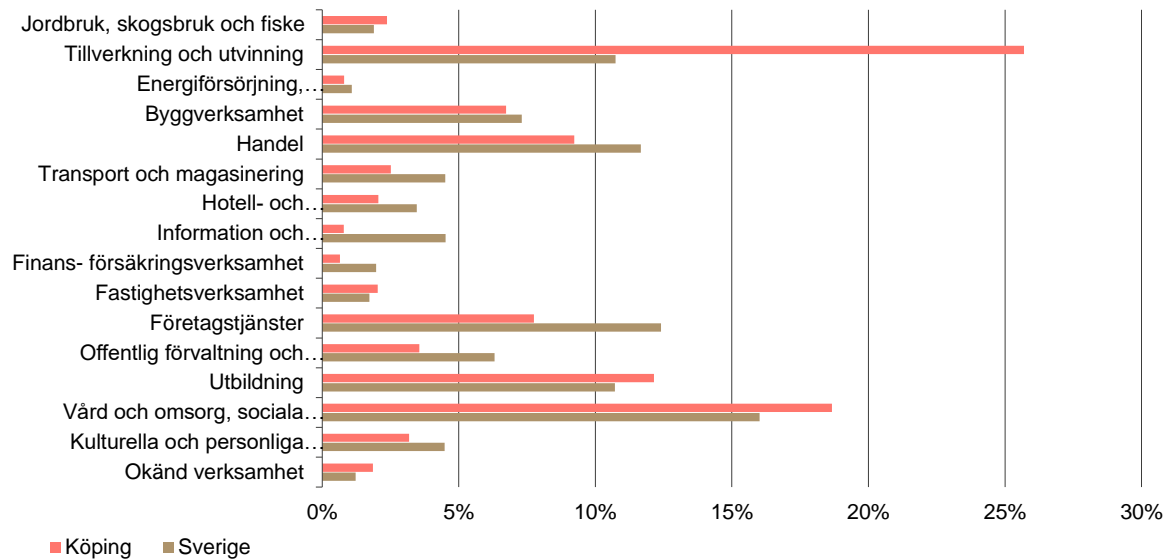


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Köping på plats 286 i rankingen för 2022, vilket är en försämring med 8 platser jämfört med föregående år.

4. Exploateringsförutsättningar för värderingsobjektet

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Köpings tätort avseende fastigheter som inrymmer kontor och lokaler för handel/verksamheter (typkod 325, 326) har de senaste åren varit att betrakta som låg med endast tio lagfarna överlåtelser sedan 2017. Köpare har i huvudsak varit lokala fastighetsbolag och egenanvändare. Säljare har till övervägande del varit egenanvändare eller privatpersoner. Prognosen för det närmaste året är att omsättningen kommer att vara fortsatt låg.

För kontor i bra lägen i Köping bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 600 – 1 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area beroende på läge, skick, standard etc. och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 6,0 – 10,0 procent. Direktavkastningskravet bedöms normalt variera mellan 6,5 – 9,0 procent. För specialanpassade lokaler bedöms hyresnivån ligga över ovanstående intervall.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett för orten bra läge i anslutning till andra verksamheter och med nära anslutning till E18.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper så som läge m.m. bedöms efterfrågan som relativt normal. Sannolik köparkategori bedöms i första hand vara egenanvändare alternativt en lokal eller regional aktör.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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

Ortsprismetod

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

Taxeringsmetod

Taxeringsmetoden utgår från tomtmarkens taxerade riktvärde. Taxeringsmetoden är schablonmässig och bör endast ses som ett stöd till ortsprismetoden. Taxeringsvärdet bygger på noterade priser vid lagfarna köp under en lång tidsperiod och ska motsvara 75 % av marknadsvärdet två år innan taxeringsåret. Värdet anges inklusive väg/gata, markanläggningar och betald anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Justering görs i de fall dessa saknas.

6. Värdering av mark för handelsändamål

Ortsprismetoden

I den lokala delmarknaden (Köping) saknas förvärv av byggrätter, som kan jämföras med värderingsobjektet, under den senaste 10-årsperioden. Även inom övriga delar av Västmanland och Mälardalsområdet saknas kända relevanta jämförelseobjekt. Ortsprisanalysen har därför utökats till att omfatta objekt/köp inom närliggande jämförbara delmarknader i det relativa närområdet.

Köpen bedöms vara redovisade exklusive anslutningsavgift för VA, eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. Ortsprisundersökningen avser obebyggd tomtmark för hyresfastigheter (typkod 310). Inom sökområdet har drygt 300 lagfarna köp gjorts sedan januari 2015. Efter gallring med avseende på orena köp (intressegemenskap), läge, hyreshusmark för bostäder och i övrigt p.g.a. bristande jämförbarhet återstår nio överlåtelser vilka redovisas i tabellen nedan.

Försäljningar har skett för priser på i spannet cirka 185 – 1 625 kr/kvm BTA med ett snitt på cirka 690 kr/kvm BTA. Beaktat en bedömd utveckling av priserna sedan förvärvstidpunkterna indikerar ett medel om ca 760 kr/kvm BTA i dagens nivå.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	BTA	Kr/kvm BTA	Tomtreal (TA)	Kr/kvm TA
Kristinehamn	SUNNEBERG 1:41	2023-08-15	1 560	4 000	390	4 871	320
Fagersta	LERBROHAGEN 1	2023-05-01	150	316	475	687	218
Kristinehamn	NEBULOSAN 10	2022-01-13	2 600	1 600	1 625	3 538	735
Strängnäs	VÄXELN 1	2021-11-30	4 000	5 000	800	1 712	2336
Karlskoga	STRÖMSBRO 2	2019-09-04	810	3 078	263	3 078	263
Säffle	PORTEN 3	2019-04-25	375	750	500	4 527	83
Hammarö	BÅRSTAD 1:48	2018-12-06	570	1 352	475	5 456	104
Fagersta	FAGERSTA 3:96	2018-06-26	787	4 263	185	7 157	110
Kristinehamn	BUFFELN 8	2018-06-07	3 000	3 084	1 095	6 923	433
Karlskoga	MOTORBROMSEN 6	2016-10-31	495	825	716	9 248	54
Karlskoga	BROMSPEDALEN 2	2015-01-30	541	504	1 073	3 183	170
Medel:			1 353	2 252	691	4 580	439

Objekten avser huvudsakligen tomtmark för hyreshus med planlagt ändamål för handel och verksamheter. Nebulosan 10 som är belägen i Kristinehamn är dock planlagt med ändamål för kontor och bostäder.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca 185 – 1 625 kr/kvm BTA taxerad byggrätt. Medelpriset ligger i nivå ca 690 kr/kvm BTA, beaktat värdeutveckling bedöms det motsvara cirka 760 kr/kvm i dagens nivå.

Medelpriset uttryckt i kronor per kvadratmeter tomtareal (TA) ligger i nivå cirka 440.

Ortspriser nationellt

En jämförelse har även gjorts mot försäljningar nationellt (med någorlunda liknande marknadsförutsättningar som Köping) där priserna varierar mellan ca 290 – 3 100 kr/kvm BTA där medelpriset hamnar på cirka 940 kr/kvm BTA (beaktat värdeutveckling cirka 1 050 kr/kvm BTA).

Fastighetstyp	Kommun & Område	Läge [A-C]	Areal	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
Byggrätt Handel	Simrishamn, Simrishamn	B	7 604	MIMS Invest AB / Simrishamns kommun	sep-21	DP: Handel, Centrum.	3 000	500	197
Byggrätt Handel	Mörbylånga, Brofästet	A	6 005	Propulus Discount / Mörbylånga kommun	aug-21	DP antagen	6 005	350	350
Byggrätt Handel	Ystad, Nybrostrand	oklassat	1 201	Oparcius AB / Ystad kommun	maj-21	DP: Handel.	1 200	400	400
Byggrätt Handel	Skövde, Stallsiken	A	31 538	SHF Zinken AB / Skövde kommun	jul-20		8 200	1 154	300
Byggrätt Handel	Nässjö, Sörängen	B	7 967	KA BMN AB / Nässjö kommun	feb-20		1 300	796	130
Byggrätt Handel	Örkelljunga, Örkelljunga		2 414	Privatperson / Privatperson	jan-20	DP: Handel, 1 vån, max 5 m, 25 % får bebyggas	604	290	72
Byggrätt Handel	Värnamo, Bredasten	A	12 407	Propulus Discount II AB / Båråmo i Värnamo AB	nov-19		1 435	3 101	359
Byggrätt Handel	Höganäs, Tjöröd	D	16 000	SBB / Jefast	nov-19	"DP: handel (ej livsmedel) och verksamhet (icke störande för omgivningen), 10m"	11 200	536	375
Byggrätt Handel	Nässjö, Sörängen	B	9 174	Propulus Discount II / Nässjö kommun	nov-19	Markanvisning avseende externhandel i Sörängen	3 100	385	130
Byggrätt Handel	Mariestad, Haggården	B	11 940	Mariestads kommun / Scandinavian Property Development	nov-19	DP med en byggrätt om cirka 1 850 kvm BTA	1 850	1 351	209

Byggrätt Handel	Landskrona, Borstahusen		8 654	Landskrona Befröret 1 AB / Landskrona kommun	aug-19	DP: Handel.	5 400	940	586
Byggrätt Handel	Nässjö, Sörängen	B	30 000	Biltema Real Estate Sweden AB / Nässjö kommun	maj-19		7 200	417	100
Byggrätt Handel	Vetlanda, Centrum	A	369	Vetlanda Trekanten Fastighets AB / Vetlanda Bostäder AB	apr-19		798	600	1 298
Byggrätt Butik	Alingsås, Stadsskogen	C		PEAB / Alingsås kommun	jan-19	Markanvisning, oklart ändamål "lokaler".	1	700	
Byggrätt Handel	Motala, Centrum	A	2 698	NSF II Retreal Motala Linden AB / Motala Kommun	jul-18	Coop köper tomt för livsmedelsförsäljning. Uppför 2 800 kvm BTA. Byggbkostnad uppskattad till 40 - 50 mkr.	2 800	893	927
Byggrätt Handel	Gislaved, Anderstorp		3 190	Gislaveds kommun / Privatperson	maj-18		1 070	1 542	517
Byggrätt Handel	Alingsås, Stadsskogen	C		Tommy Byggare / Alingsås kommun	apr-18	Köp av byggrätt för bostäder och lokaler. Angivet pris för lokalbyggrätt 700 kr/kvm BTA.	1	700	
Byggrätt Handel	Eksjö, Centralt	A	2 537	Norrgårdens Förvaltningsaktiebolag / AB Eksjö Industribyggnader	feb-18		424	1 651	276
Byggrätt Handel	Tjörn, Källekärr	C	2 827	Alserio Holding AB / Gecom AB och Per Albin Fastighetsbyrå	jan-18	DP för centrumändamål med en uppskattad byggrätt om cirka 2 000 kvm BTA.	2 000	1 000	707
Byggrätt Handel	Stenungsund, Cw-borgs väg	A		Riksbyggen / Stenungsunds kommun	jan-18	4150 kr/kvm BTA för bostadsrätt, 1750 kr/kvm BTA för kooperativ hyresrätt och 1500 kr/kvm BTA för lokaler. I samtliga fall avses ljus bruttoarea.	1	1 500	

940

Resultat

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en nedgång vad gäller betalningsviljan inom samtliga segment inklusive byggrätter.

Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med kostnadsökningar framgent ytterligare dämpa betalningsviljan för byggrätter. Den underliggande efterfrågan är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar. Föregående gäller dock primärt vid en förväntat lägre prisbild än tidigare med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Inga direkt jämförbara objekt har återfunnits i ortsprismaterialet varför någon säker slutsats ej kan dras utifrån ortsprismetoden. Med beaktande av ovanstående jämförelseköp, värderingsobjektets läge inom regionen, mikroläge på orten, lokala marknadsförutsättningar, prisutveckling på marknaden m.m. bedöms marknadsvärdet för byggrätter för handel vid värdetidpunkten ligga inom **intervallet 700 – 900 kr/kvm BTA** vilket motsvarar **cirka 1 300 000 till 1 675 000 kronor** utifrån taxerad BTA om 1 861 kvm. Det bedömda värdet motsvarar cirka 335 till 430 kr/kvm tomtareal.

Industrimark

Som ytterligare referens har även en jämförelse gjorts mot genomförda industrimarksköp (typkod 411).

Köpen är genomförda efter januari 2019 i Köping och visar på ett medelpris om cirka 110 kr/kvm tomtareal. Objekten har sålts för mellan cirka 20 – 325 kr/kvm tomtareal med en medeltomt om cirka 3 000 kvadratmeter.

Prisbilden för industrimark enligt ovan bedöms indikera en rimlig korrelation utifrån ett bedömt marknadsvärde om ca 800 kr/kvm BTA (ca 385 kr/kvm TA) avseende byggrätter för handel.

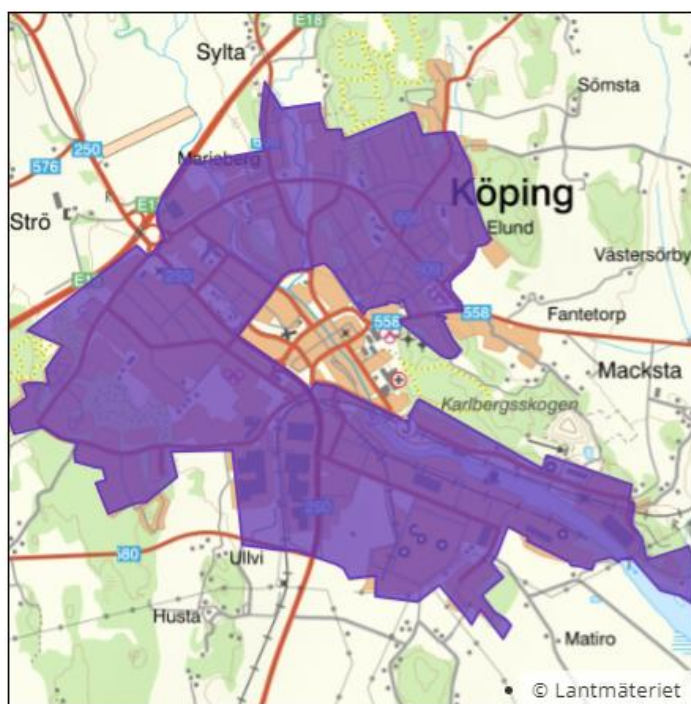
Figuren nedan illustrerar en generell prisbild för olika typer av exploateringsmark.

Låga värden	→	Höga värden
Gata	Industri	Handel
Park	Kontor	Bostäder
Jordbruk		

Taxeringsmetod

Värderingsobjektet är beläget inom värdeområde 1983064 avseende hyreshus och ägarlägenheter. Vid den allmänna fastighetstaxeringen för hyreshus 2022 har riktvärdet för tomtmark för lokaler i det aktuella värdeområdet satts till 1 100 kr/kvm BTA för lokaler (se utdrag från Skatteverkets hemsida nedan).

ÅGÄRDET 57, KÖPING, Hyreshus och ägarlägenheter, 2022-2024 - ligger i värdeområde 1983064



Värdeområdesnummer

1983064

Fastighetstyp i värdeområdet

Hyreshus och ägarlägenheter

Byggrätt, kr/kvm BTA lokaler

1 100

Nedan redogörs för Skatteverkets riktlinjer för justering av riktvärden vid avsaknad av markanläggningar och VA-anslutning:

Riktvärde för tomtmark (kr/kvm BTA)	Justering av riktvärdet för tomtmark om både markanläggning och VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet för tomtmark om VA-anslutning finns men markanläggning saknas
< 800	50 %	30 %
800–1 500	40 %	25 %
1 600–3 000	30 %	20 %
3 200–5 000	20 %	15 %
5 200 eller mer	1 000 kr/kvm bruttoarea, BTA	750 kr/kvm bruttoarea, BTA

En exploatering förutsätts kräva nya markanläggningar och nyanslutning till VA varpå ett värde om ca 660 kr/kvm BTA erhålls efter justeringar enligt ovan (40%). Uppräkning med förutsättningen att taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av marknadsvärdet ger ett marknadsvärde om ca 880 kr/kvm BTA uttryckt i 2020 års nivå.

Resultat

Beaktat en generell prisutveckling sedan år 2020 och med ledning av ovanstående bedöms marknadsvärdet enligt taxeringsmetoden uppgå till **cirka 900 kr/kvm BTA**.

Taxeringsvärdemetoden är schablonmässig och bör endast ses som ett stöd till ortsprismetoden.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	Cirka 700 – 900 kr/kvm BTA
Taxeringsmetoden	Cirka 900 kr/kvm BTA

Marknadsvärde

I den sammanvägda marknadsvärdebedömningen läggs störst tonvikt vid resultatet från ortsprisanalysen och mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-03-05 till:

1 500 000 kronor
Motsvarande cirka 806 kr/kvm BTA
eller cirka 388 kr/kvm TA

Karlstad 2024-03-05



Sofia Eliasson
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna aukt. fastighetsvärderare



Dennis French
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna aukt. fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga 2	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtandet

Foton från Google maps:



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KÖPING ÅGÅRDET 57 Nyckel: 190047439 UUID: 909a6a75-e05e-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2023-05-10	2020-06-08 09:34	2024-03-01

ADRESS			
Barnhemsgatan 58 731 33 Köping Distrikt: Köping Nr: 214011			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6598568.6	555369.6

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 870 kvm	3 870 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING Köp: 1968-02-23 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 87/2952	1/1	1968-03-27	68/453

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556459-6731 Quality Properties Sweden AB BOX 95 731 22 KÖPING Fusion: 2019-08-20	1/1	2020-05-28	D-2020-00211712:1

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-KÖPING STG 1015A U-KÖPING ÅGÅRDET 57	1976-02-13 1988-10-26	 19-ARJ-388

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt	
1974-06-01	1974-10-16	74/1734	
Ändamål	Avgäld		
STORMARKNAD	11 216 SEK		
Avgäldsperiod	Perioddatum från		
10 år	1975-10-01		
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar	
1995-10-01	20 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	
Anmärkning: NY AVGÄLD MM 84/3267			

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 5 750 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	760 000 SEK Utbyte: 87/4414	1974-10-16	74/9597
2	Datapantbrev	3 000 000 SEK Utbyte: 87/4416 Sammanföring: 87/4418	1985-06-19	85/9632A
3	Datapantbrev	50 000 SEK Utbyte: 87/4417	1985-06-19	85/9632B
4	Datapantbrev	1 690 000 SEK	1985-06-19	85/9633
5	Datapantbrev	250 000 SEK	1986-02-19	86/2263

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
LEDNING	Last	Officialservitut		19-KÖP-427.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
stadsplan: BYJORDEN DEL AV, STG 1016 MFL gällande	1974-04-29 Senast ajourföring: 2022-10-15	19-KÖP-418 1983 K-179

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
DELVIS UPPHÄVD,AKT 1983-279

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 414918-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2022
Taxvärde 5 762 000 SEK	Taxvärde byggnad 3 715 000 SEK	Taxvärde mark 2 047 000 SEK	Areal 3870 kvm
Taxerad ägare 556459-6731 Quality Properties Sweden AB BOX 95 731 22 KÖPING	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomrättsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 37937401	Riktvärdeområde 1983064	Justeringsorsak	
Taxvärde 2 047 000 SEK	Riktvärde byggrätt 1100 SEK/kvm		
Yta byggrätt 1861 kvm			
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 37936401			
Id hyresmark: 37937401			
Taxvärde 3 715 000 SEK	Riktvärdeområde 1983064	Justeringsorsak	
Värdeår 1974	Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 2005	
Lokalyta 1571 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 965 000 SEK/år	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

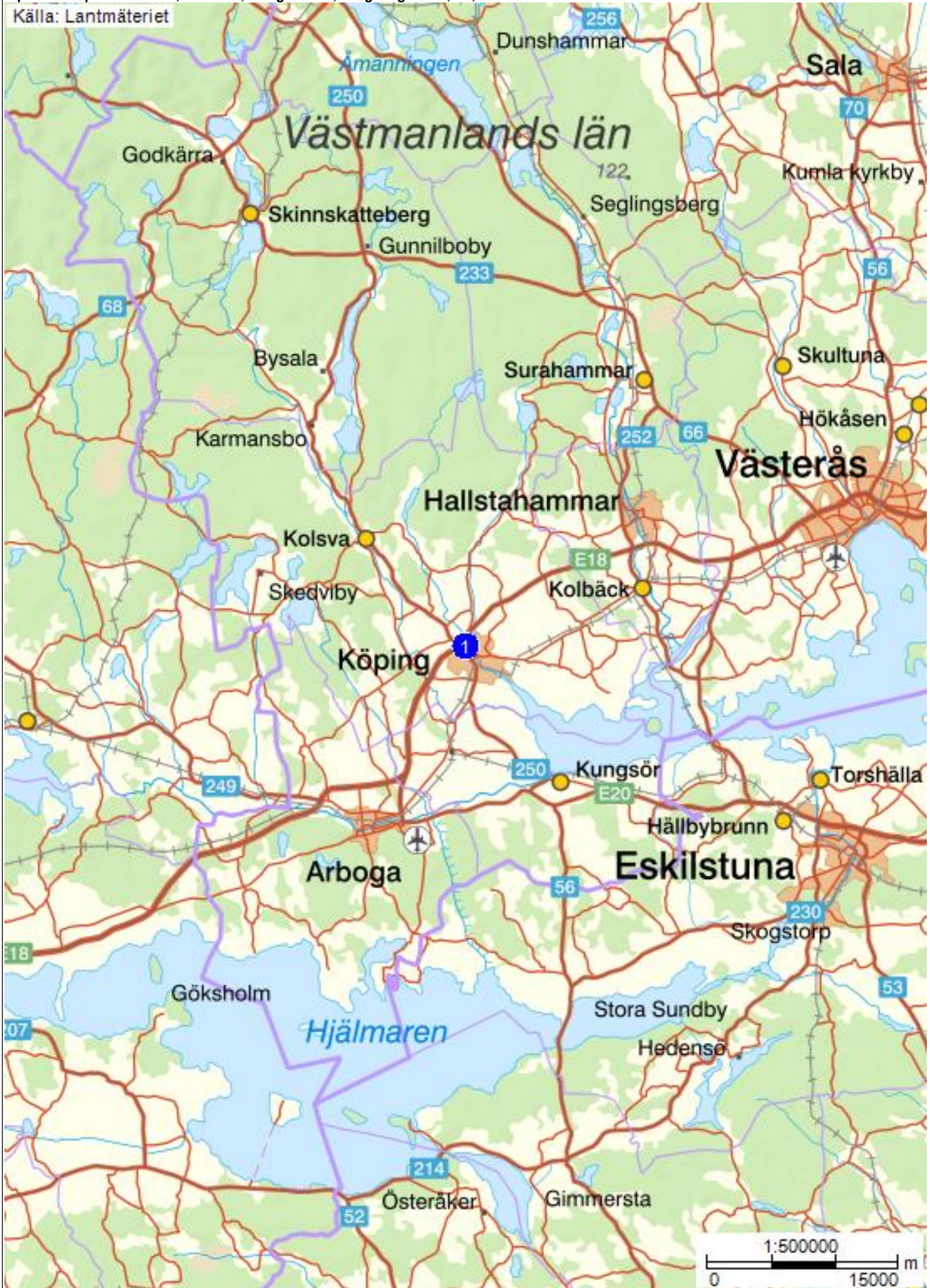
Gemensamhetsanläggningar
KÖPING ÅGÅRDET GA:1

ÅTGÄRDER

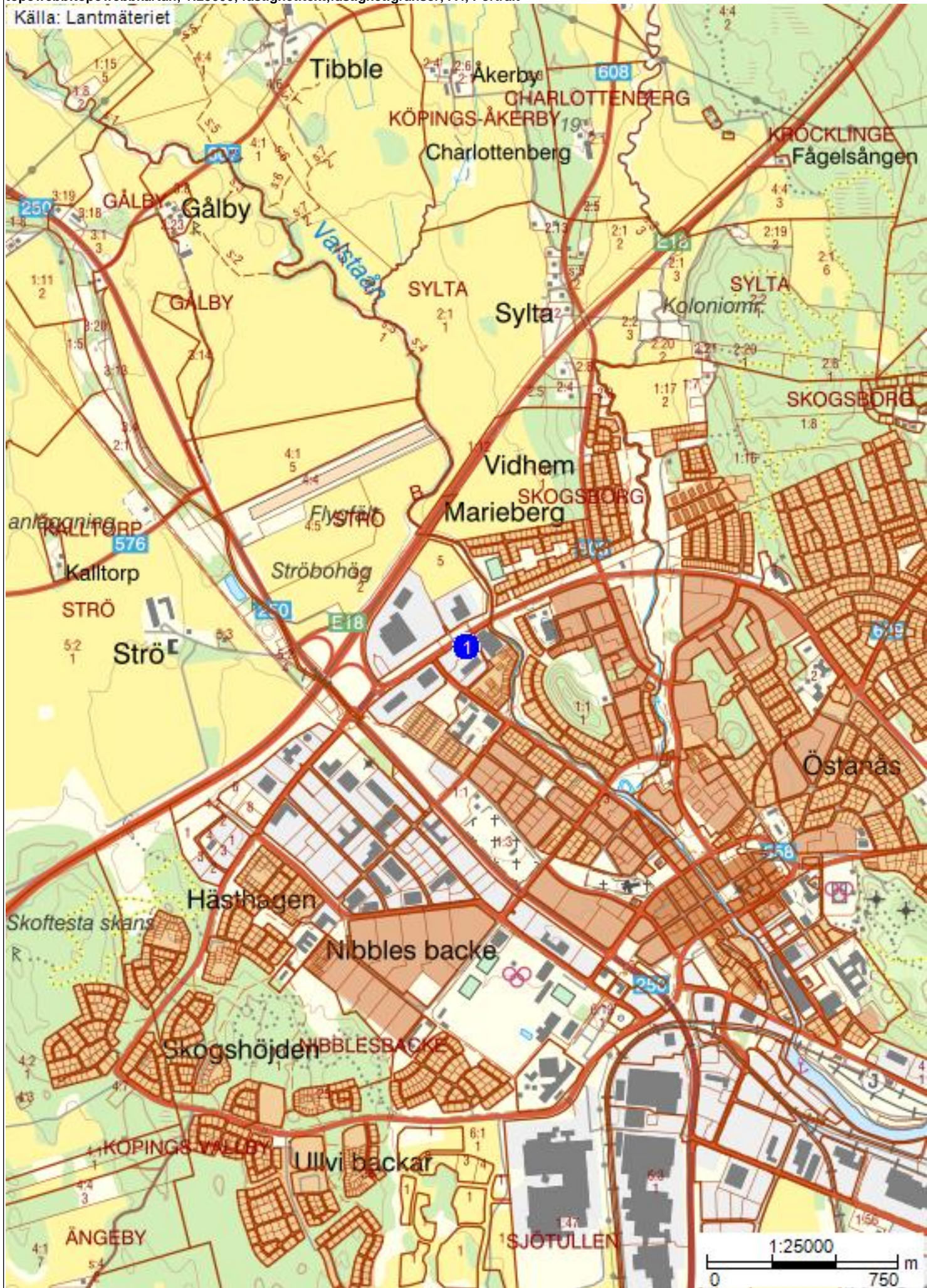
Fastighetsrättsliga åtgärder avstyckning	Datum 1974-08-09	Akt 19-KÖP-427
--	----------------------------	--------------------------

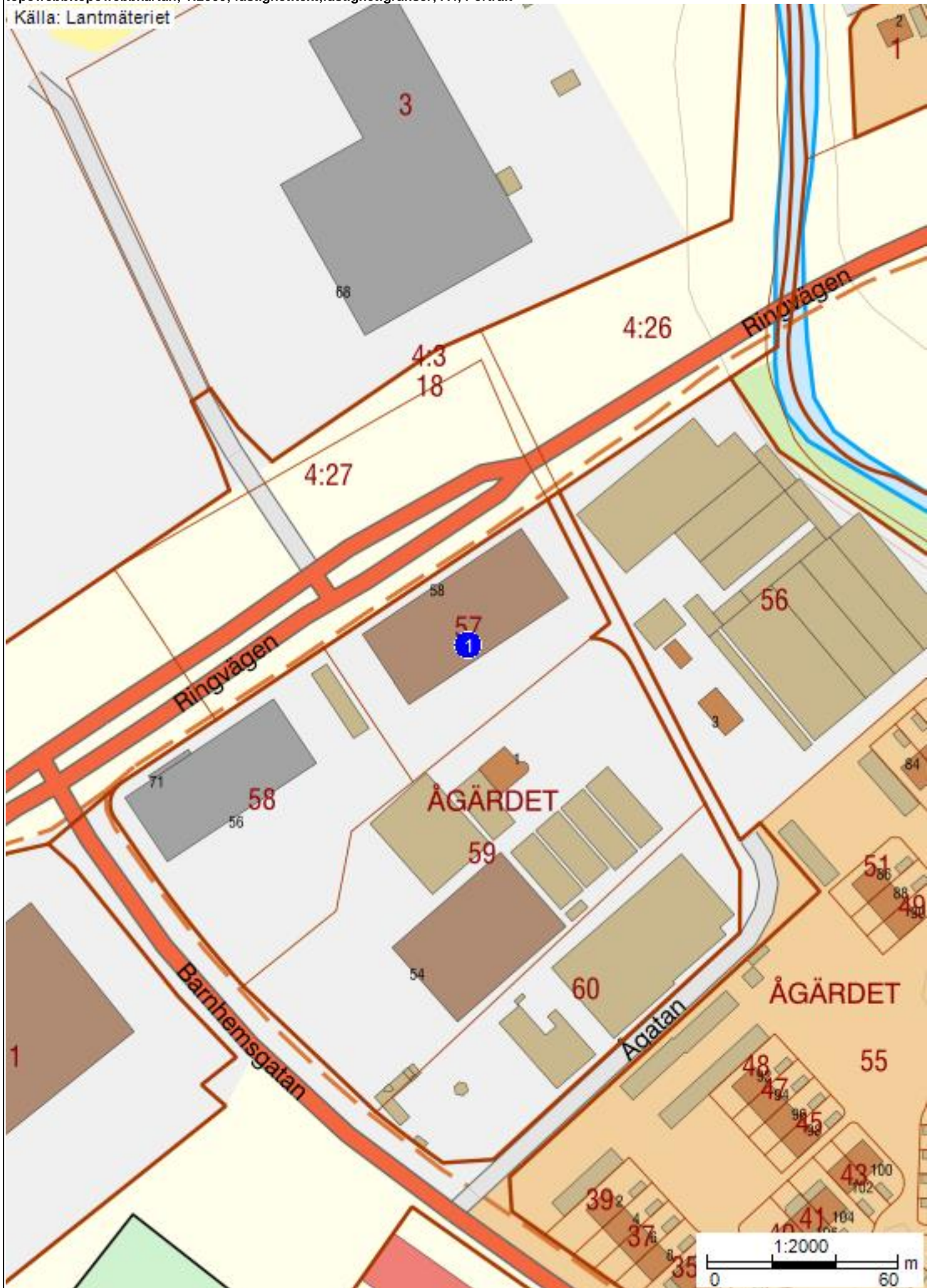
URSPRUNG

KÖPING INNERSTADEN 2:914



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

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