

Värdeutlåtande
Fastigheterna Köping
Plåtslagaren 1
Reparatören 6
Reparatören 7
Reparatören 8
(Uppdaterad version)

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Marknadsanalys	10
3. Värderingsmetodik	16
4. Värdering	17
5. Slutsatser	26

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Köping Plåtslagaren 1 samt Köping Reparatören 6, 7 och 8.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Köpings kommun genom Annika Winther.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-09-02.

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.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

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 2017 ("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.

Upplysningar

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

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

Särskilda förutsättningar

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Eventuellt belastande rättigheter (t ex eventuella arrendeupplåtelse) bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjektet.

Det bedömda värdet avser marken i befintligt skick och markens lämplighet för exploatering förutsätts vara normal.

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts (gäller även då privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmän platsmark)

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän mark ingår, det vill säga att det 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 jämförelseobjekten).

Värderingsunderlag

Följande uppgifter har använts som värderingsunderlag:

- Information från uppdragsgivaren om berörda fastigheter (detaljplanerad industrimark samt handel, kontor och småindustri).

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, fastighetstaxeringsregistret och offentlig statistik från SCB med flera samt Värderingsdatas ortsprisdatatabas och Svefas värderingsarkiv.

Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms tomtmark, detaljplanerad som industrimark / försäljning. Värderingsutlåtandet uttrycks som värdet i kr / kvm TA, tomtareal. Vidare inryms detaljplanerad mark avseende handel, kontor och småindustri vilka uttrycks i kr / kvm BTA och kr / kvm TA.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Köpings Kommun.

..

Läge

Värderingsobjektet inrymmer totalt fyra fastigheter belägna i Köping, intill E18. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av småindustriområde. Social och kommersiell service finns närmast i centrala Köping på ca en kilometers avstånd. Allmänna kommunikationer finns i form av länsbuss samt SJ-tåg. Avståndet till Västerås är ca 45 kilometer.



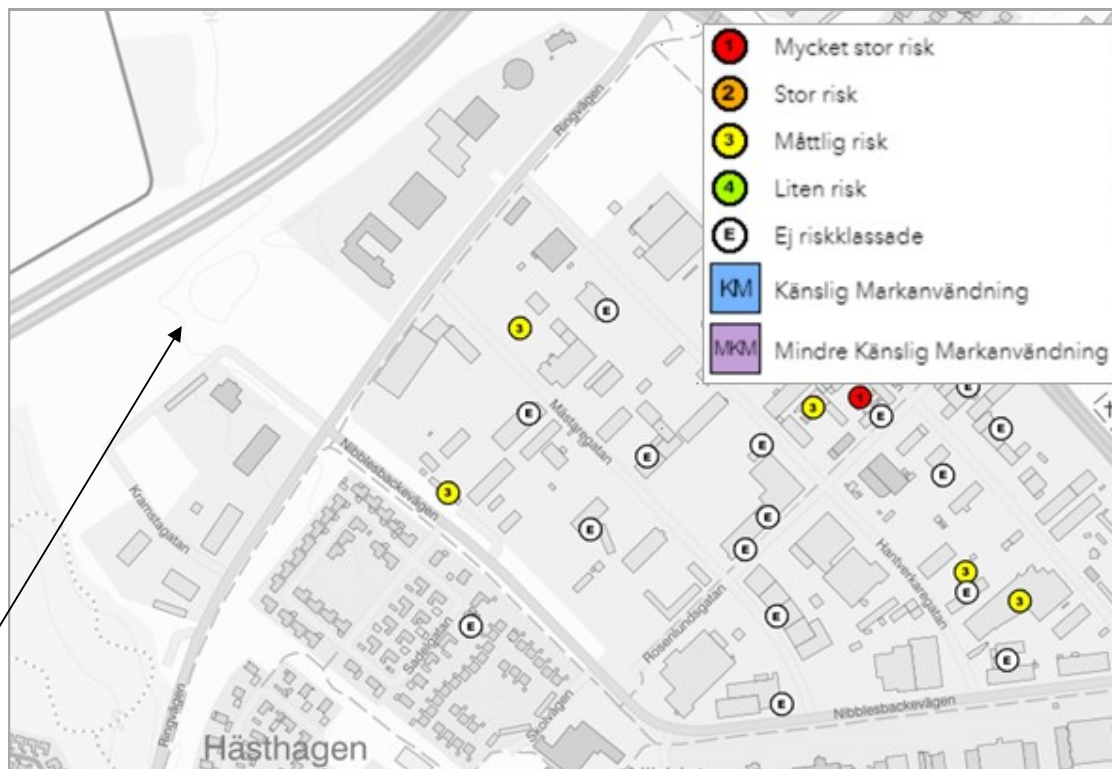


Fastighet	Tomtareal (kvm)
Köping Reparatören 6	9 355
Köping Reparatören 7	6 688
Köping Reparatören 8	5 929
Köping Plåtslagaren 1	20 824

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).



Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

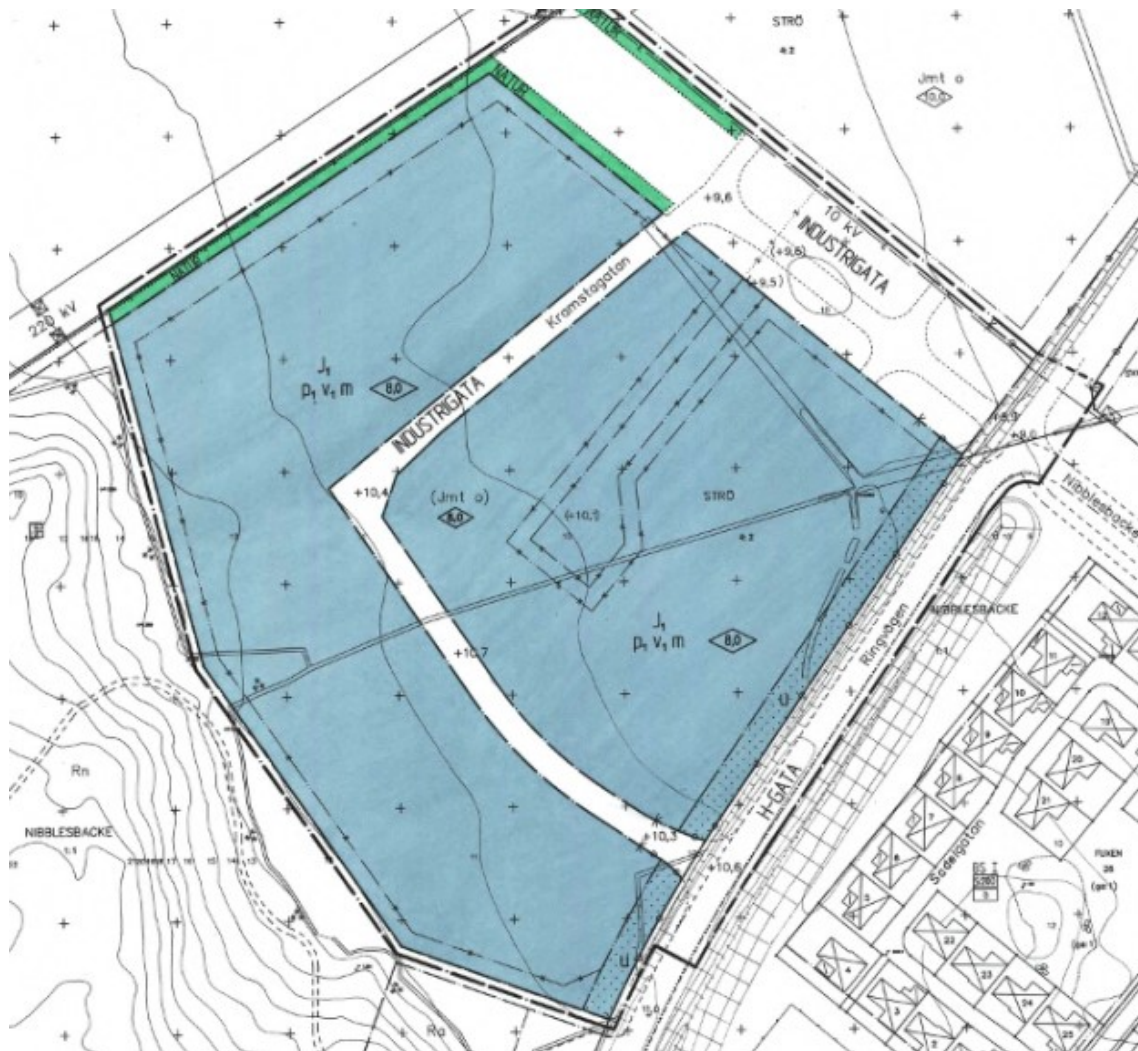
Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av två detaljplaner.

Köping Plåtslagaren 1 tillhör detaljplan *Nibble industriområde, del av*, från 1990-11-07.

Planbestämmelserna anger ändamål småindustri och försäljning med en högsta byggnadshöjd om 8 meter.

Genomförandetiden löpte ut 2005-11-29.



Köping Reparatören 6, 7 & 8 tillhör detaljplan Strö 4:2 mm, från 1998-11-30.

Planbestämmelserna anger ändamål handel, kontor och småindustri med en högsta byggnadshöjd om 10 meter.

Genomförandetiden löpte ut 2014-01-04.



2. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Under 2021 noterades en tydlig återhämnning i svensk ekonomi, understödd av finans- och penningpolitiska stimulanser och en utfasning av coronarestriktionerna. BNP för 2021 uppgick till +4,7 %, vilket kan jämföras med -3,2 % under 2020.

Den starka utvecklingen har tydligt brutits av under Q1, med BNP om -0,8 % (jämfört med Q4). Enligt Konjunkturinstitutets prognos (juni-22) väntas BNP för 2022 som helhet landa på +2,0 % och den svenska ekonomin bedöms vara på väg in i lågkonjunktur (som sannolikt består till 2025/2026).

Den ryska invasionen av Ukraina har medfört en geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen. Vidare kvarstår viss osäkerhet kring de långsiktiga konsekvenserna av coronapandemin (och kortsiktigt med risk för ökad smittspridning och återinförda restriktioner).

Det är främst hushållen som på kort tid fått en klart mer negativ syn på den ekonomiska utvecklingen till följd av stigande räntor och hög inflation (=>"urholkar" möjlighet till konsumtion, särskilt då man även beaktar en svag aktiemarknad och sjunkande bostadspriser).

Inflationen har ökat starkt med en uppgång om ca 7,2 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, maj-22), framför allt på grund av stigande priser på energi och livsmedel.

Riksbanken bedömer att inflationen kommer att ligga kvar över 7 % under 2022, och att det krävs en klart mer restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir mer långvarig. Styrräntan har därför höjts med 50 punkter till 0,75 %, med en prognos om en styrränta kring 2,0 % redan till Q1 2023. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas stabiliseras kring 2,0 % under 2024/2025 (vilket möjliggör att även styrräntan kan stabiliseras kring 2,0 %).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, även om den höga befolkningstillväxten avtagit. En utmaning är den åldrande befolkningen (antalet 85+ väntas öka med ca 55 % till 2031). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % vilket medför att den redan höga försörjningskvoten (andelen personer i "icke-arbetsför" ålder) ökar.

Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/omsorg och stora investeringar är att vänta i infrastruktur och försvar. De offentliga finanserna är starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver.

Efter att coronarestriktionerna lättats har efterfrågan på arbetskraft ökat, och arbetslösheten är nu på en lägre nivå än före pandemin (och den lägsta nivån sedan 2008). Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas uppgå till 6,8 % respektive 6,6 % (att jämföra med 7,9 % under 2021). Utvecklingen är emellertid osäker, och arbetsmarknaden – och svensk ekonomi i stort – är känslig för negativ omvärldspåverkan.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det emellertid brist på utbildad/kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. En hög – och växande – andel av de arbetslösa saknar efterfrågad kompetens ("obalans"). Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som till exempel nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv (och samhälle i stort). Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft på grund av den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till utbildad arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökat under coronapandemin och som riskerar att bita sig fast (arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att långtidsarbetslösa ska kunna ta sig tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på kompetensutveckling. Just utbildning är en av de stora utmaningarna, och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden. Detta särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Köping

Befolkning

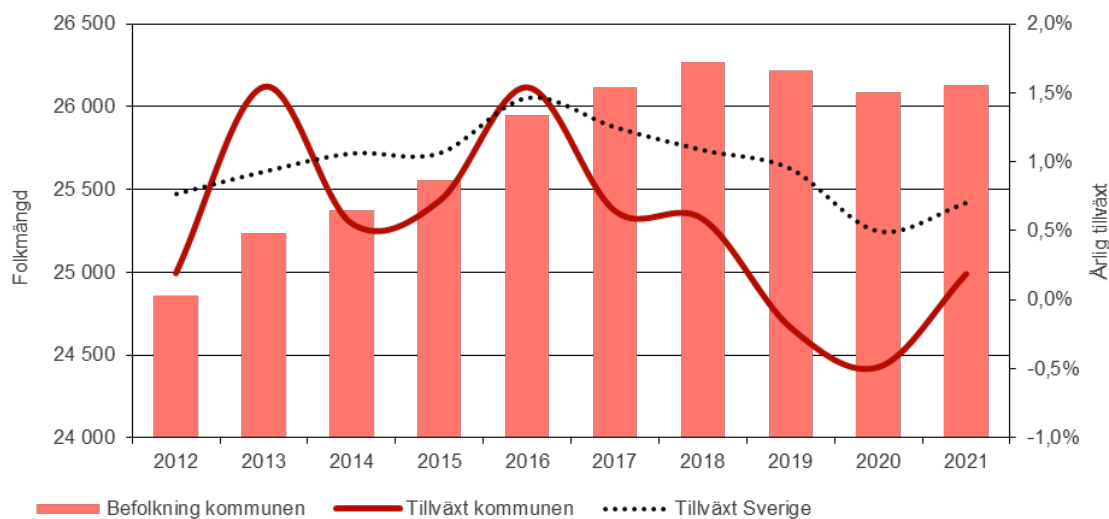
Befolkningen i Köping uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 26 133 invånare, en ökning med 0,2% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Köping	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	24 854	25 237	25 376	25 557	25 950	26 116	26 268	26 214	26 085	26 133
Befolkning 20-64 år	13 855	13 963	13 920	13 967	14 092	14 059	14 060	13 943	13 784	13 783
Tillväxt kommunen	0,2%	1,5%	0,6%	0,7%	1,5%	0,6%	0,6%	-0,2%	-0,5%	0,2%
Tillväxt 20-64 år	-0,3%	0,8%	-0,3%	0,3%	0,9%	-0,2%	0,0%	-0,8%	-1,1%	0,0%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +88 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i Köping öka framgent och beräknas uppgå till ca 26 390 invånare till och med 2031.

Källa: SCB

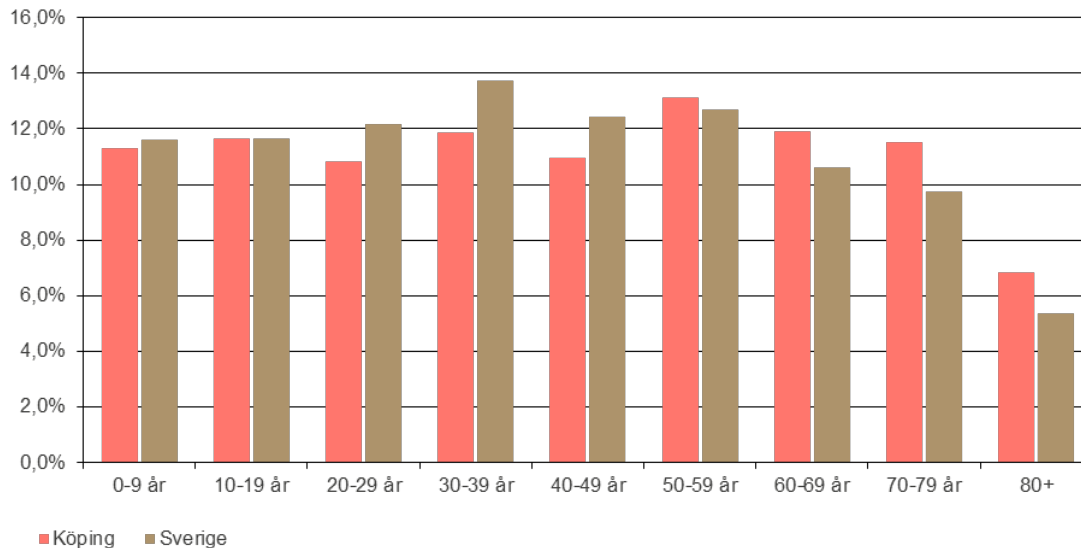
Befolkningsutveckling



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.

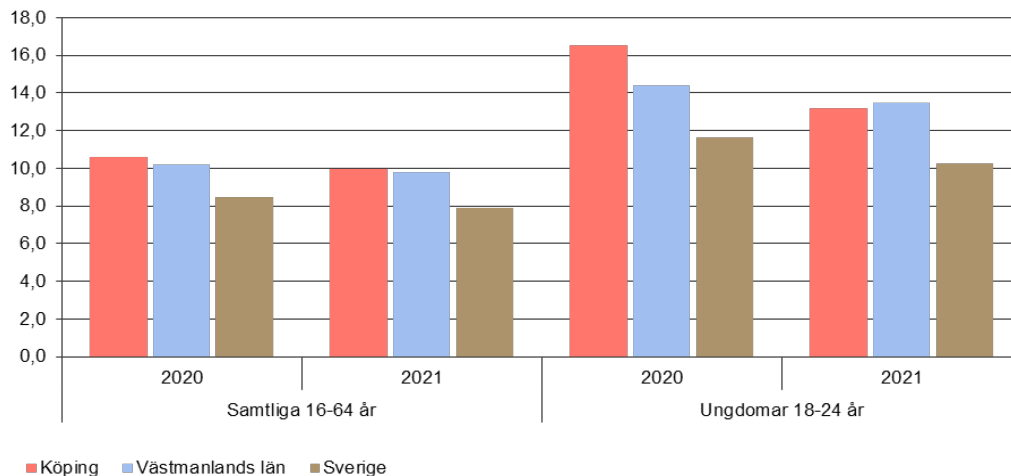
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	178,6	164,1	155,8
25-29 år	255,6	254,3	258,4
30-44 år	310,4	334,8	360,1
45-64 år	368,5	397,5	420,9
65+ år	246,3	260,8	270,9
Totalt 20+ år	296,3	315,4	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Köping till 10,0 % vilket kan jämföras med Västmanlands län som har en arbetslöshet om 9,8 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

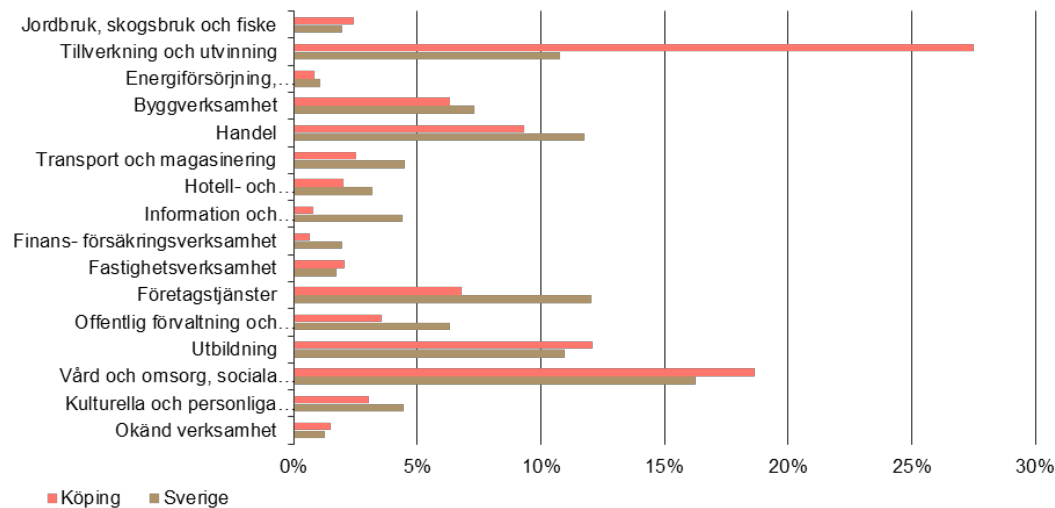


Källa: Arbetsförmedlingen

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 278 i rankingen för 2021, en försämring med en plats jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

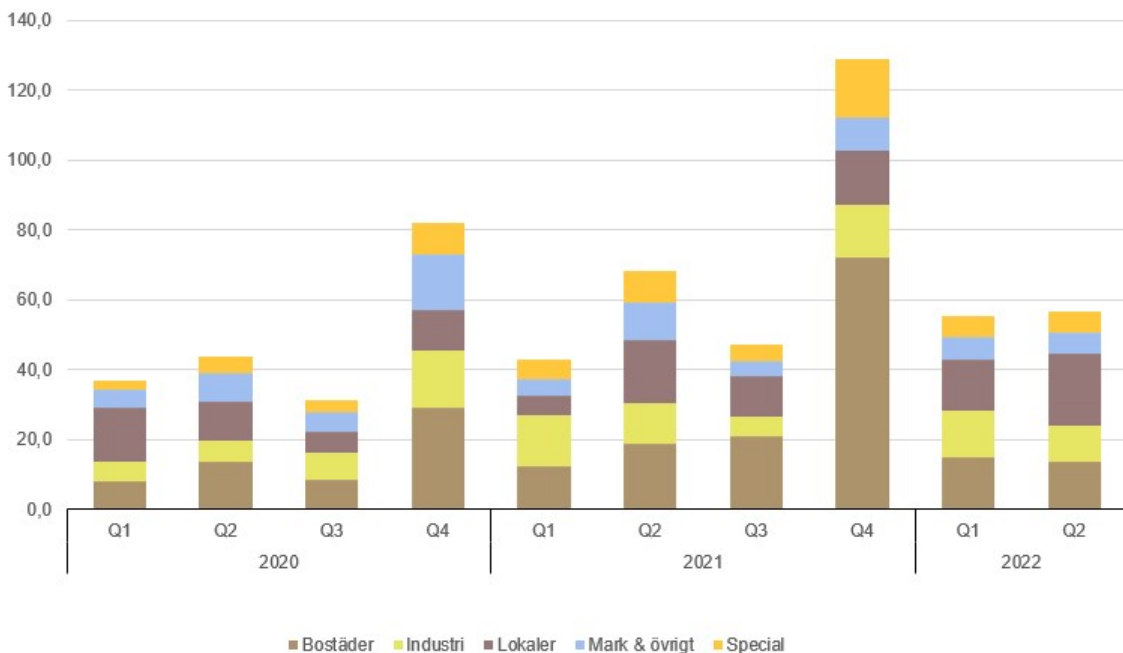
Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader.

Investeringsmarknaden tog en kort, coronarelaterad "paus" under våren 2020, men utveckling under 2020 och 2021 var i praktiken opåverkad av lågkonjunkturen.

Transaktionsaktiviteten under 2021 var exceptionellt stark, med en investeringsvolym om ca 287 mdkr (>10 mkr). Detta kan jämföras med 2019 och 2020 med nivåer kring 190 mdkr, vilket då utgjorde en historiskt hög transaktionsaktivitet. Även oaktat Akelius/Heimstaden (ca 37 mdkr i Sverige) noterades 2021 ett nytt rekord på den svenska fastighetsmarknaden.

Vidare noterades en hög aktivitet på börsen med ett antal intressanta strukturaffärer; som Castellums bud på Kungsleden, Corems uppköp av Klöver och SBB:s förvärv av Offentliga Hus. Om dessa inkluderas uppgick den totala transaktionsvolymen för 2021 till ca 400 mdkr.

2022 har noterat en stark indelning på investeringsmarknaden. Transaktionsvolym uppgick till ca 55,3 mdkr i Q1 och ca 56,5 mdkr i Q2 (totalt +1 % jämfört med 2021, ett exceptionellt starkt år på investeringsmarknaden). Det kan emellertid noteras att transaktionsvolymen i juni minskade med nästan 40 % jämfört med juni 2021.



Källa: Svefa

Köpare har i huvudsak varit svenska investerare, varav en stor andel institutionellt kapital. Det finns ett tydligt investeringsintresse från utländskt kapital, men med ett mer "snävt" investeringsfokus (storstadsmarknader, nischade portföljer). Det krävs vanligen en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer att ta steget in på en ny marknad, vilket också talar för indirekta fastighetsinvesteringar.

Den låga transaktionsaktiviteten i Q2, med ett antal avbrutna/uppskjutna affärer, är i huvudsak ett resultat av en svag kreditmarknad och skilda förväntningar hos köpare/säljare. Några tydliga tecken på stigande direktavkastningskrav har ännu inte noterats, med det råder en stor osäkerhet på investeringsmarknaden. Prognosen för 2022 är en klart lägre transaktionsvolym än 2021, och en tydlig risk för stigande direktavkastningskrav inom flertalet segment och geografiska delmarknader.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022, vilket kan exemplifieras av den 10-åriga statsobligationsräntan som ökat kraftigt, och även för "traditionell" bankfinansiering noteras klart sämre villkor. För den högt belånade fastighetssektorn kan detta få stora konsekvenser. Då kostnad för lånat kapital stiger försämras avkastningen på eget kapital, och då stigande kapitalkostnader kombineras med svårigheter att erhålla finansiering får det stor påverkan på investeringsmarknaden med stigande direktavkastningskrav och minskad transaktionsaktivitet till följd.

Ser man till enskilda segment kan noteras en fortsatt relativt god efterfrågan på bostadsfastigheter, men marknaden bedöms vara något mer "avvaktande" under 2022 (med risk för stigande direktavkastningskrav på grund av inflation och stigande kapitalkostnader). Att Svea Hovrätt satt tydliga begränsningar på hyresutvecklingen för presumtionshyra väntas medföra en svagare marknad för nyproduktion (och för fastigheter i befintligt bestånd som nyttjar presumtionshyra).

På den kommersiella fastighetsmarknaden finns risk för en mer "polariserad" investeringsmarknad, med tydligare skillnader i direktavkastningskrav mellan kvalitativa objekt och mindre-kvalitativa objekt.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar, särskilt med hyresgäst från offentlig sektor. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden. Digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan.

Till följd av e-handelns tillväxt, något som onekligen "hjälpts" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Det kan emellertid noteras att e-handeln noterat en tydlig minskning under 2022 (men ligger fortfarande på en klart högre nivå än före pandemin).

Till de segment som noterar ett relativt lågt intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d. Under 2021/2022 har det emellertid noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter och kvalitativa hotell som intressanta investeringsobjekt.

Samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter, men det bedöms finnas en viss risk för stigande direktavkastningskrav som ett resultat av stigande kredit-/finansieringskostnader.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning (särskilt vid nyproduktion). Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för "kapitalintensiva" tillgångar som fastigheter.

Det är fortsatt relativt god efterfrågan på mark/byggrätter och projektfastigheter (förutsatt bostadsbyggnation), men det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt. Den stora risken på projektmarknaden utgörs emellertid av stigande byggkostnader. Detta särskilt då utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att det sannolikt blir svårt att "kompensera" detta genom högre pris/hyra ut mot kund.

Beaktat de projektekonomiska förutsättningarna – i kombination med politiska initiativ som restriktioner vad gäller presumtionshyrans utveckling och det avskaffade statliga investeringsstödet – väntas projektaktiviteten minska. De långsiktiga konsekvenserna är osäkra, men marknaden under 2022 bedöms som "avvaktande".

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Köpings kommun avseende industri- och lagerfastigheter är låg men normal för liknande kommuner av samma storlek. Det som omsätts är företrädesvis mindre fastigheter där köpare och säljare i huvudsak är lokala aktörer.

Direktavkastningen för industri -och lagerfastigheter i Köpings kommun varierar normalt i intervallet 8,0 – 10,0 %.

För hyresfastigheter i Köping med butiker eller kontor bedöms marknadsmässiga hyresnivåer (varmhyra) normalt ligga i intervallet 500 – 1 000 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 5,0 – 15,0 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett, för ändamålet, bra läge intill Europaväg E 18.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som normal. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör samt egenanvändare.

3. 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 avkastningsmetod. 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 förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom ortsprismetoden. Metoden bygger på jämförelser med försäljningar av så långt möjligt likvärdig mark. Utifrån inhämtat ortsprismaterial är det generellt svårt att dra några långtgående slutsatser om marknadsvärdet. Marknadsvärde är beroende av belägenhet, beskaffenhet och övriga värdepåverkande faktorer. Den värdefaktor som är ojämförigt mest avgörande är läge, typ och planförhållande. I andra hand är skillnader i exempelvis areal, avkastningsförmåga och övriga villkor värdepåverkande. Svårigheten kan vara att för specialfastigheter eller "udda" objekt hitta jämförbara noteringar.

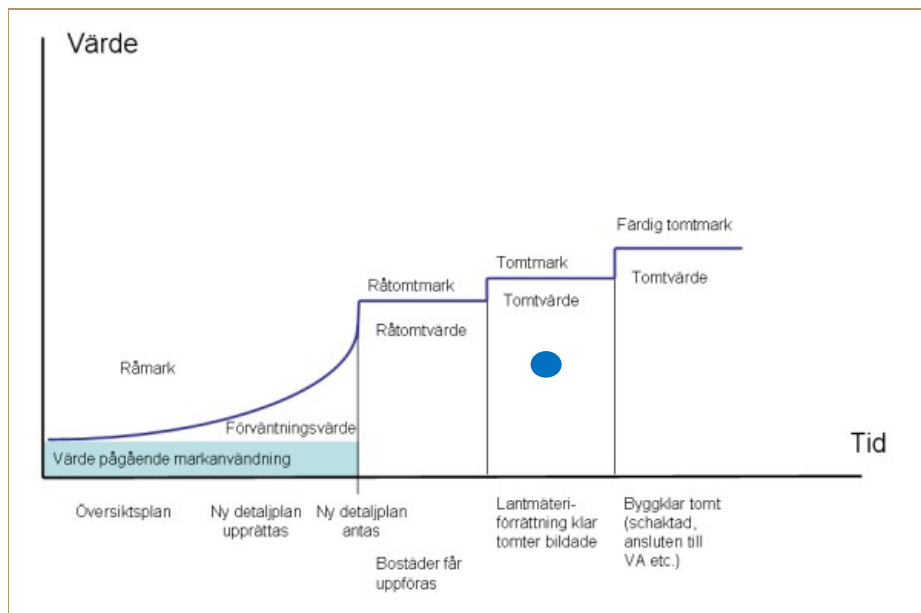
Låga värden	→	Höga värden
Gata	Industri	Handel
Park	Kontor	Bostäder
Jordbruk		

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 procent 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.

4. Värdering

Nedan redovisas de generella principerna för hur tomtmarkens värde utvecklas genom planprocessen. För den aktuella marken inom Köping Plåtslagaren 1 finns en rådande detaljplan som anger ändamål småindustri och försäljning. Värderingsobjektets skede i förloppet indikeras i bilden nedan av den blå markeringen.



Med anledning av att det skett få försäljningar av obebyggda industrifastigheter i Köpings kommun har sökområdet av ortsprisanalysen utvidgats och en ortsprisundersökning har genomförts avseende obebyggda industrifastigheter (typkod 411 & 400) belägna i kommuner med bedömda liknande marknadsförutsättningar som Köping. Efter gallring av orena köp samt köp som saknar jämförbara nyckeltal återstår elva objekt. Jämförelseobjekten i ortsprismaterialet har sålts i intervallet ca 20 till 340 kr/kvadratmeter tomtareal med ett **snitt på ca 96 kr/kvadratmeter tomtareal**.

Den berörda fastigheten Köping Plåtslagaren 1 har en tomtareal på 20 824 kvm varpå ortsprismaterialet baserats på fastigheter med en tomtareal om minst 6 000 kvm.

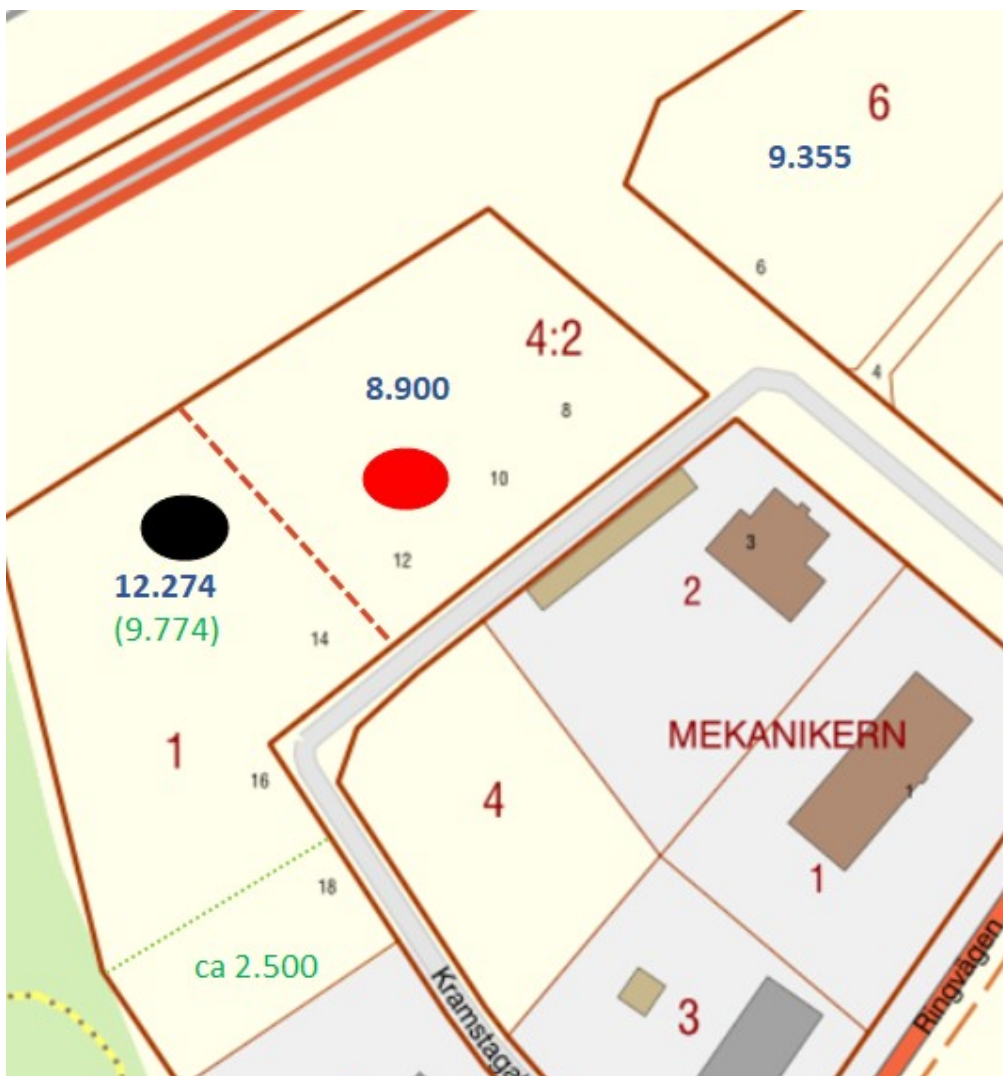
Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Areal
Köping	FÖRSÄLJAREN 5	2022-02-22	12 000	323	400	37 189
Sala	GÄRDET 3	2017-09-08	1 500	220	411	6 816
Kungsör	SLIPAREN 2	2021-04-12	1 740	138	411	12 639
Surahammar	STÅLTORP 1:45	2021-04-30	600	80	411	7 547
Kungsör	PELAREN 3	2019-08-01	960	80	411	12 000
Arboga	MÖRTEN 3	2017-09-01	989	80	411	12 368
Kungsör	PELAREN 2	2019-07-11	309	47	411	6 543
Kungsör	SKILLINGE 2:289	2017-05-04	2 500	45	411	55 387
Fagersta	BORRMASKINEN 7	2017-06-01	524	40	411	12 950
Norberg	SPÄNNARHYTTAN 2:21	2019-06-28	300	38	411	7 917
Norberg	SPÄNNARHYTTAN 2:19	2016-09-13	208	30	411	6 911
Norberg	DAVIDSBO 1:150	2021-10-05	143	20	411	7 172
Medel:			1 814	95		13 477

Med beaktande av fastighetens specifika egenskaper, som geografiskt läge, närområdets utbud (mikroläget), exploaterings-/möjligheter samt dess efterfrågan på marknaden bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga över snittet för det redovisade ortsprismaterialet avseende ortspriser inom detaljplanerat område. **Bedömt mellan 100 - 120 kr / kvadratmeter tomtareal.**

Fastigheten har exponering mot E18 vilket beaktats i bedömningen som en positiv parameter likaså att detaljplanen tillåter försäljning utöver småindustri. Fastighetens relativt stora markareal samt dess form har beaktats som en mindre positiv parameter.

Marknadsvärde vid eventuell avstyckning avseende Köping Plåtslagaren 1

Alternativ 1

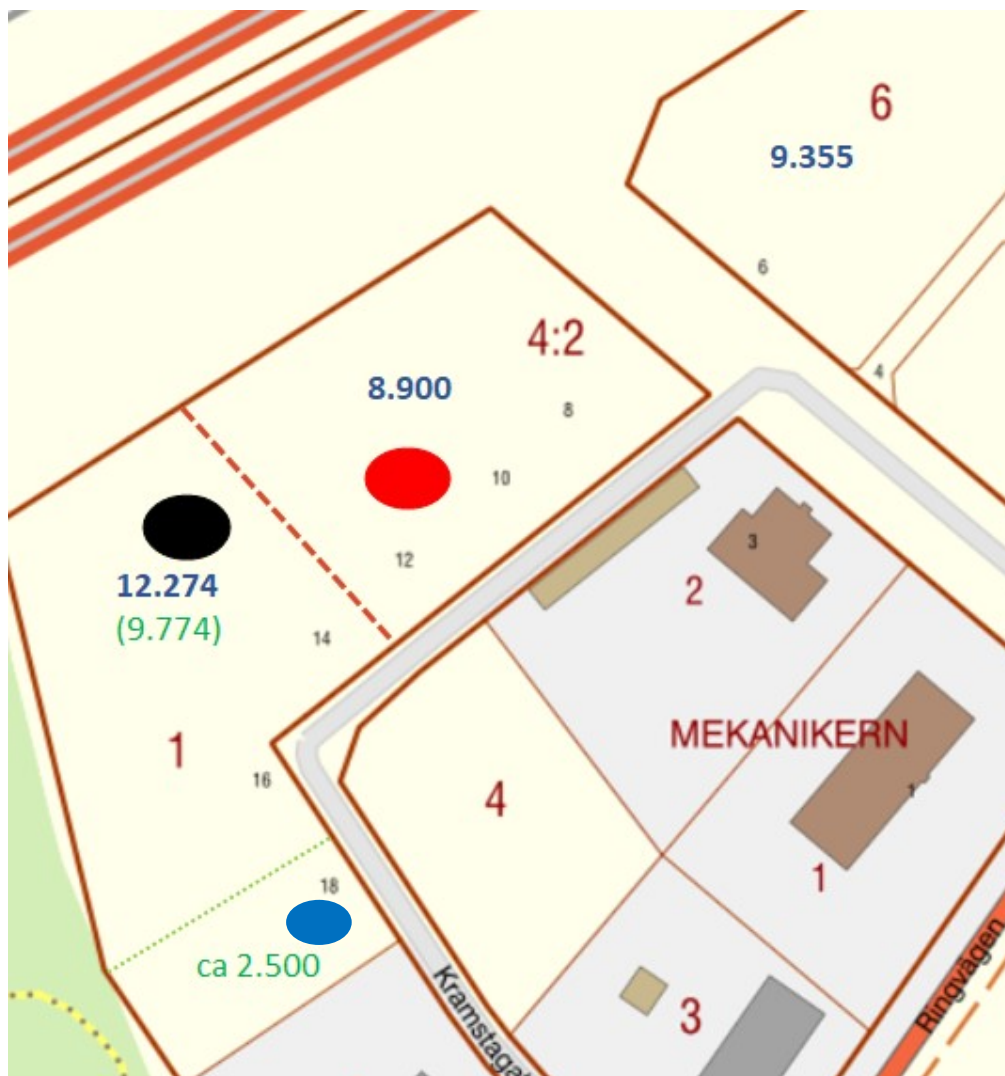


Enligt information från uppdragsgivaren har två aktörer reserverat ytorna ovan om 12 274 respektive 8 900 kvadratmeter. (Svart respektive röd markering).

Utifrån ovan nämnt ortsprismaterial, med beaktande av de tilltänkta fastigheternas specifika egenskaper, som geografiskt läge, närområdets utbud (mikroläget), exploateringstid/möjligheter samt dess efterfrågan på marknaden bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga över snittet för det redovisade ortsprismaterialet avseende ortspriser inom detaljplanerat område. **Bedömt mellan 130 - 150 kr / kvadratmeter tomtareal.**

Avstyckning	Tomtareal (kvm)	Värde	Kr/kvm TA
Svart markering	12 274	1 700 000	138
Röd markering	8 900	1 300 000	146

Alternativ 2



Vidare har diskussion förts kring ytterligare ett scenario kring avstyckning av fastigheten Köping Plåtslagaren 1 där avstyckningen består av tre nya fastigheter om 9 774, 8 900 respektive 2 500 kvadratmeter.

Se bedömd marknadsnivå nedan:

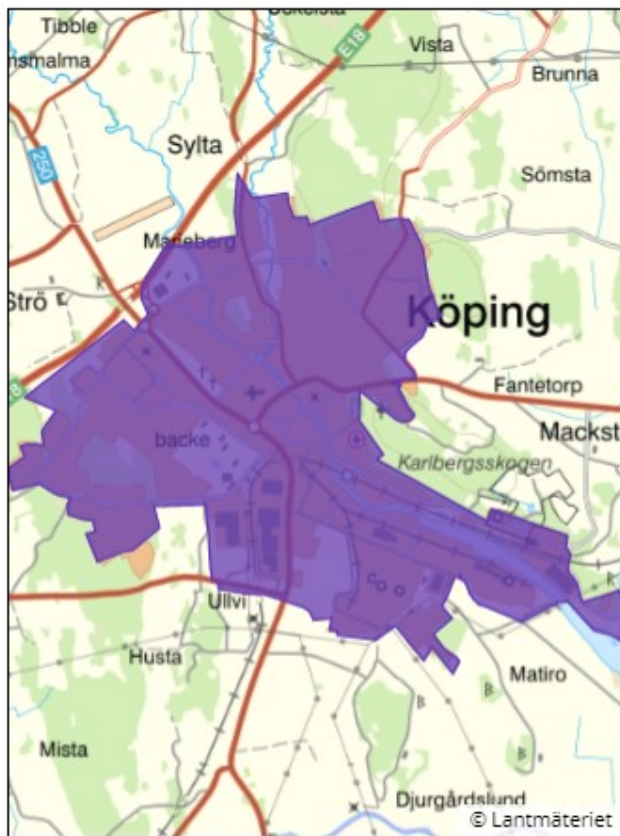
Avstyckning	Tomtareal (kvm)	Värde	Kr/kvm TA
Svart markering	9 774	1 350 000	138
Röd markering	8 900	1 300 000	146
Blå markering	2 500	350 000	140

Notera att det åläggs köparen att betala de lantmäterikostnader som tillkommer vid eventuell tomtindelning etc.

Taxeringsmetod

Värderingsobjektet är beläget inom värdeområde 1983064 i Köpings kommun. Enligt fastighetstaxering (2019-2024) har riktvärdet för tomtmark i värdeområdet satts till **120 kr/kvm tomtareal** avseende industri.

Värdeområde 1983064, Industri, 2019-2024



Värdeområdesnummer

1983064

Fastighetstyp i värdeområdet

Industri

Mark	120
Rekommenderat värde kr/kvm	

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

Riktvärde för industrimark, kr/kvm (TA)	Justering av riktvärdet (%) om VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet (%) om tomtanläggningar saknas
-90	40	40
100-160	30	40
180-400	20	35
450-	70 kr/kvm TA	180 kr/kvm TA

En exploatering förutsätts kräva nya markanläggningar (till markanläggningar för industri räknas hårdgjord yta och stängsel) och nyanslutning till VA varpå ett värde om ca 36 kr/kvm tomtareal erhålls efter justeringar enligt ovan (30% respektive 40%). Uppräkning med förutsättningen att taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av marknadsvärdet ger marknadsvärde om ca 50 kr/kvm tomtareal uppräknat till marknadsvärde.

Resultat

Med ledning av ovanstående bedöms marknadsvärdet enligt taxeringsmetoden uppgå till ca **50 kr/kvm tomtareal**.

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

Värdering byggrätter

Avseende Köping Reparatóren 6, 7 & 8 där detaljplanen anger handel, kontor och småindustri tillämpas värdering av byggrätter vilket presenteras nedan.

I den lokala delmarknaden (Köping) saknas förvärv av byggrätter i närtid. Ortsprisanalysen har därför utökats till att omfatta objekt/köp inom någorlunda jämförbara delmarknader.

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 (Västmanland, Södermanland, Dalarna och Örebro län) har drygt 100 lagfarna köp gjorts sedan januari 2008. Efter gallring med avseende på orena köp (intressegemenskap), läge, hyreshusmark för bostäder och i övrigt p.g.a. bristande jämförbarhet återstår åtta överlåtelser vilka redovisas i tabellen nedan.

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 Kontor	Örebro, Sörby	B	3 800	Örebroporten AB / Mondi Örebro AB	jun-19	Handel, kontor	3 760	1 755	1 737
Byggrätt Handel	Örebro, Långbro	B	2 616	ChopChop 10 AB / Norske Byggklosser AB	dec-18	Handel, livsmedel	2 130	1 408	1 147
Byggrätt Handel	Örebro, Södra Grusgropen	B	4 034	Sandtorpets Fastighets AB / Örebro kommun	jan-15	Handel, ej livsmedel, Kontor	1 331	1 364	450
Byggrätt Industri/Lager	Örebro, Ormesta	C	1 751	J E Bygg AB / Örebro kommun	okt-14	Detaljplan, industri, 33 % exploateringsgrad	1 751	250	250
Byggrätt Kontor	Örebro, Aspholmen	B	4 591	JG Optotech Ab / Örebro kommun	aug-14	Kontor och handel (ej livsmedel)	1 147	1 601	400
Byggrätt Handel	Örebro, Södra Grusgropen	B	4 010	Reklamproffsen Fastigheter AB / Örebro kommun	aug-14	Handel, ej livsmedel, Kontor	1 323	1 364	450
Byggrätt Handel	Örebro, Södra Grusgropen	B	12 000	Porsche Center / Örebro kommun	nov-13	Handel, ej livsmedel	3 960	1 970	650
Byggrätt Kontor	Örebro, Rosta	C	5 190	Norske Byggklosser Ab / Örebro kommun	feb-09	Kontor	2 200	525	223

Samtliga försäljningar som kvarstår efter gallring är placerade i Örebro kommun. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 223 och 1 737 kr/kvm tomtareal motsvarande 250 och 1 970 kr/kvm BTA taxerad eller bedömd byggrätt. Medelpriset ligger i nivå ca **1 280 kr/kvm BTA**.

Vidare har jämförelse gjorts mot kommuner inom Värmland med liknande marknadsförutsättningar som Köping vilka presenteras nedan:

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Byggrätt BTA, bedömd eller taxerad	Kr/kvm BTA	Lokaltyp	Markareal (kvm)	Kr/kvm TA
Filipstad	TRUCKEN 3	2016-06-16	490	3070	160	Butik Dollarstore	15 036	33
Karlskoga	STRÖMSBRO 2	2019-09-04	810	3078	263	Lokaler ospec	3 078	263
Säffle	PORTEN 3	2019-04-25	375	750	500	Snabbmatsrestaurang	4 527	83
Karlskoga	MOTÖRBROMSEN 6	2016-10-31	495	925	535	Lager	9 248	54
Karlskoga	BROMSPEDALEN 3	2016-12-16	500	720	694	Butik/lager, rörfirmor	2 222	225
Kristinehamn	BUFFELN 8	2018-06-07	3000	3084	973	Lokaler ospec	6 923	433
Karlskoga	BROMSPEDALEN 2	2015-01-30	541	504	1073	Snabbmatsrestaurang	3 183	170
Eda	KOJAN 4	2017-10-13	24218	20130	1203	Biltemabutik	20 130	1203
Hagfors	PORTVAKTEN 1	2019-03-01	462	300	1550	Lokaler ospec	14 301	33
			3432	3618	772		8 739	277

Tabellen består av nio överlåtelse som sålts till priser som varierar mellan 33 och 1 203 kr/kvm tomtareal motsvarande 160 – 1 550 kr/kvm BTA taxerad eller bedömd byggrätt. Medelpriset ligger i nivå ca **770 kr/kvm BTA** eller ca 280 kr/kvm tomtareal (TA).

Exploateringsgrad

Antagen exploateringsgrad inom fastigheterna bedöms till 20 – 40 % avseende Köping Reparatören 6, 7 & 8 vilket motsvarar ca 2 800 kvm BTA, 2 000 kvm BTA respektive 1 800 kvm BTA.

Resultat

Med beaktande av att ortsprismaterialet är relativt bristfälligt kan ej någon säker slutsats dras utifrån ortsprismetoden. Med beaktande av ovanstående jämförelseköp, värderingsobjektets läge inom regionen, mikroläge på orten, lokala marknadsförutsättningar, prisutveckling på marknaden med mera, bedöms marknadsvärdet för byggrätter för handel/kontor/småindustri vid värdetidpunkten ligga inom intervallet **500 – 700 kr/kvm BTA**.

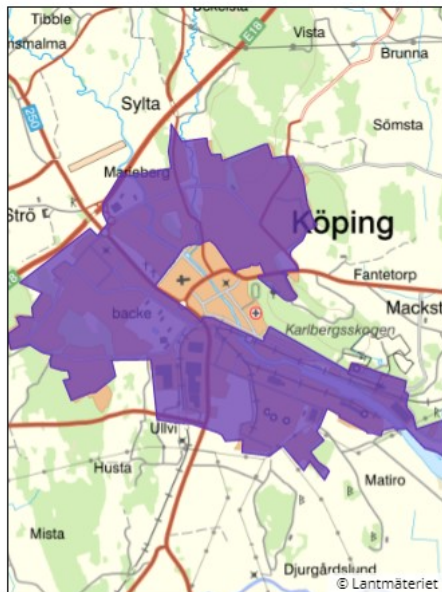
Fastigheten Köping Reparatören 6 har exponering mot E18 och bedöms varpå dess marknadsvärde bör ligga högre än övriga. Fastigheten Reparatören 7 har viss avvikande form varpå marknadsvärdet bör ligga lägre.

Fastighet	Kr / kvm BTA
Köping Reparatören 6	643
Köping Reparatören 7	575
Köping Reparatören 8	611

Taxeringsmetod (byggrätter)

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

Värdeområde 1983064, Hyreshus och ägarlägenheter, 2022-2024



Värdeområdesnummer
1983064
Fastighetstyp i värdeområdet
Hyreshus och ägarlägenheter

Mark	
Byggrätt, kr/kvm BTA bostäder	800
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 tommark (kr/kvm BTA)	Justering av riktvärdet för tommark om både markanläggning och VA-anslutning saknas	Justering av riktvärdet för tommark 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

Med ledning av ovanstående bedöms marknadsvärdet enligt taxeringsmetoden uppgå till ca **880 kr/kvm BTA.**

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

5. Slutsatser

Resultat Köping Plåtslagaren 1 (Industrimark / försäljning)

Ortsprismetoden cirka 100 - 120 kr / kvm TA
Taxeringsmetoden cirka 50 kr / kvm TA

Fastighet	Tomtareal (kvm)	Värde	Kr/kvm TA
Köping Plåtslagaren 1	20 824	2 300 000	110

Resultat Köping Reparatören 6, 7 & 8 (Byggrätter handel, kontor, småindustri)

Ortsprismetoden cirka 500 – 700 kr / kvm BTA
Taxeringsmetoden cirka 880 kr / kvm BTA

Fastighet	Tomtareal (kvm)	Bedömd BTA	Värde	Kr/kvm TA	Kr / kvm BTA
Köping Reparatören 6	9 355	2 800	1 800 000	192	643
Köping Reparatören 7	6 688	2 000	1 150 000	172	575
Köping Reparatören 8	5 929	1 800	1 100 000	186	611

Karlstad 2022-09-02

Sofia Eliasson
Fastighetsekonom
Fastighetsvärderare

Marcus Takner
av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Bilaga 1 Foton
- Bilaga Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
- Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande







FASTIGHET

Beteckning KÖPING PLÅTSLAGAREN 1 Nyckel: 190118199 UUID: 909a6a76-f0fd-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Köping Nr: 214011	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-22	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-04-03 13:07	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-08-01
---	---	--	---

ADRESS

Adress Kramstagatan 10, 12, 14, 16, 18, 8 731 50 Köping
--

LÄGE, KARTA

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6597798.7	E (SWEREF 99 TM) 554269.0
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

AREAL

Område Totalt	Totalareal 20 824 kvm	Därav landareal 20 824 kvm	Därav vattenareal 0 kvm
-------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

LAGFART

Ägare 212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING Expropriation: 1973-06-12 Andel: 1/1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1973-09-12	Akt 73/1296
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER

Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: NIBBLE INDUSTRIOMRÅDE, DEL AV	1990-11-07 Genomf. start: 1990-11-30 Genomf. slut: 2005-11-29 Senast ajourföring: 2009-02-17	1983-146 1983 PL 288
Detaljplan: DEL AV NIBBLE INDUSTRIOMRÅDE, OMRÅDE VID KRAMSTAGATAN	2008-11-19 Laga kraft: 2008-12-15 Genomf. start: 2008-12-15 Genomf. slut: 2014-01-04 Registrerad: 2009-02-17 Senast ajourföring: 2021-03-22	1983-P113 1983 PL 378 SLM1983 631/2018

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet INDUSTRIENHET MED VÄRDE < 1000 KR (499) 713116-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	Taxeringsår 2019
Taxvärde	Areal 10000 kvm
Taxerad ägare 212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Andel 1/1	Ägartyp Med ägare jämställd

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-03-05	1983-897
Fastighetsreglering	2021-03-22	1983-2020/40

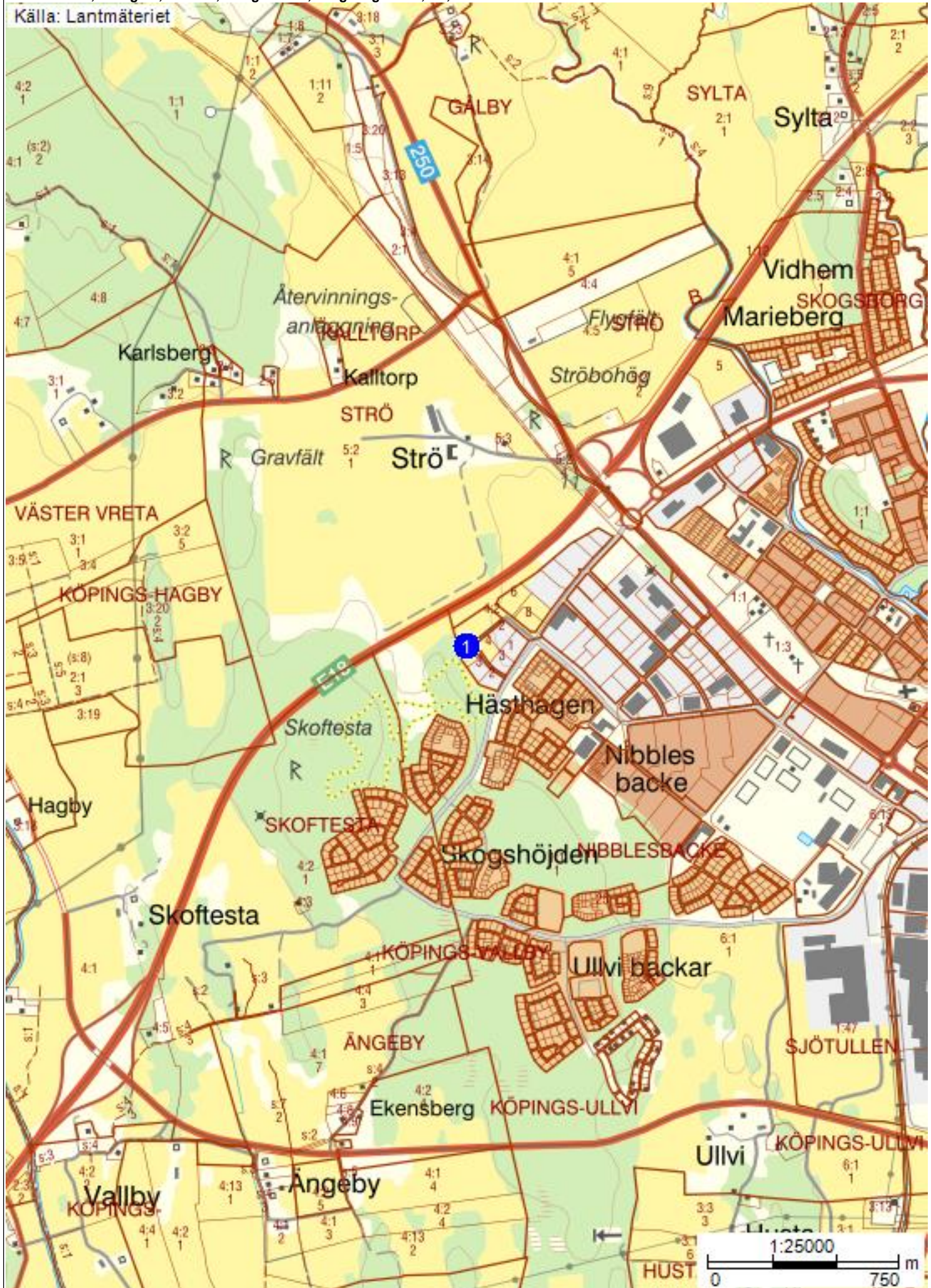
TIDIGARE BETECKNING

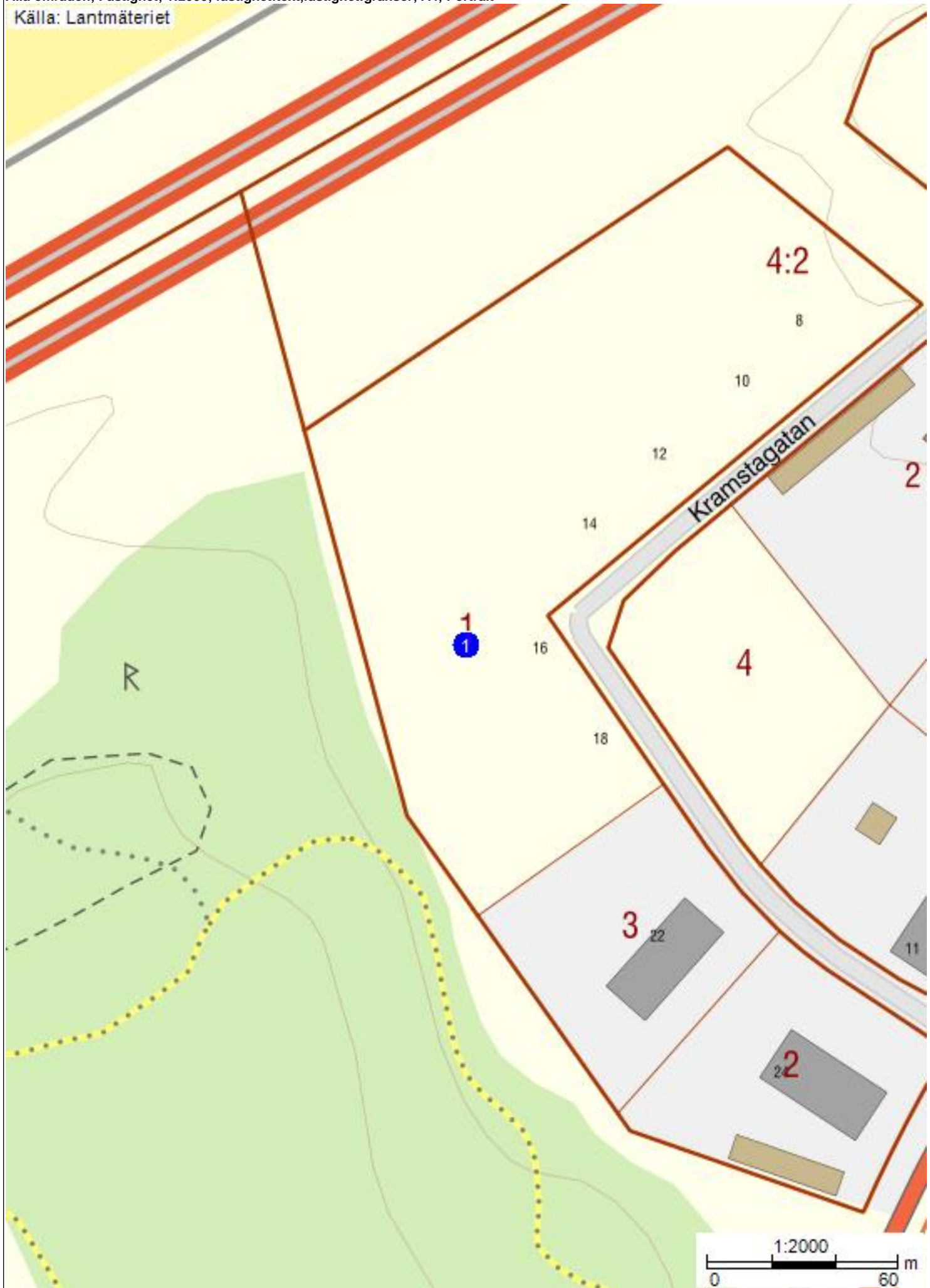
Beteckning KÖPING STRÖ 4:29	Omregistreringsdatum 2014-12-09	Akt 1983-1223
---------------------------------------	---	-------------------------

URSPRUNG

KÖPING STRÖ 4:2







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KÖPING REPARATÖREN 6 Nyckel: 190120834 UUID: cb8902e2-7d23-9ebd-e040-ed8f5e447a9a Distrikt: Köping Nr: 214011	2021-10-11	2021-10-26 09:24	2022-08-01

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2022-01-12	210505

ADRESS
Adress Kramstagatan 6 731 50 Köping

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6597981.1	554458.3

AVSKILD MARK
Beteckning KÖPING REPARATÖREN 7, 8 Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 355 kvm	9 355 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING Expropriation: 1973-06-12 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 12/5343, Anmärkning Akt: 12/961	1/1	1973-09-12	73/1296

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

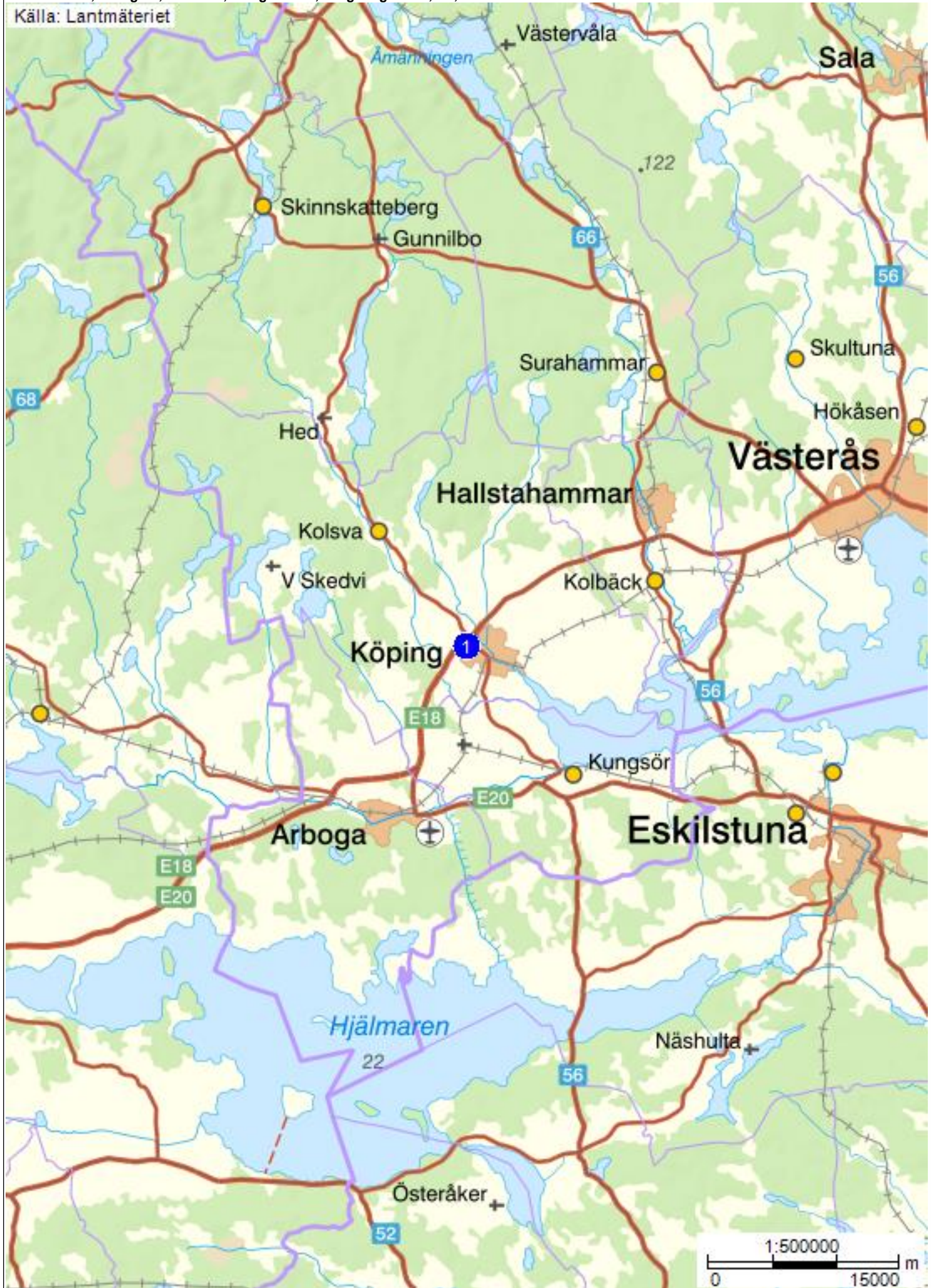
RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1993-12-07 Senast ändrad: 2021-10-08	1983-345.1

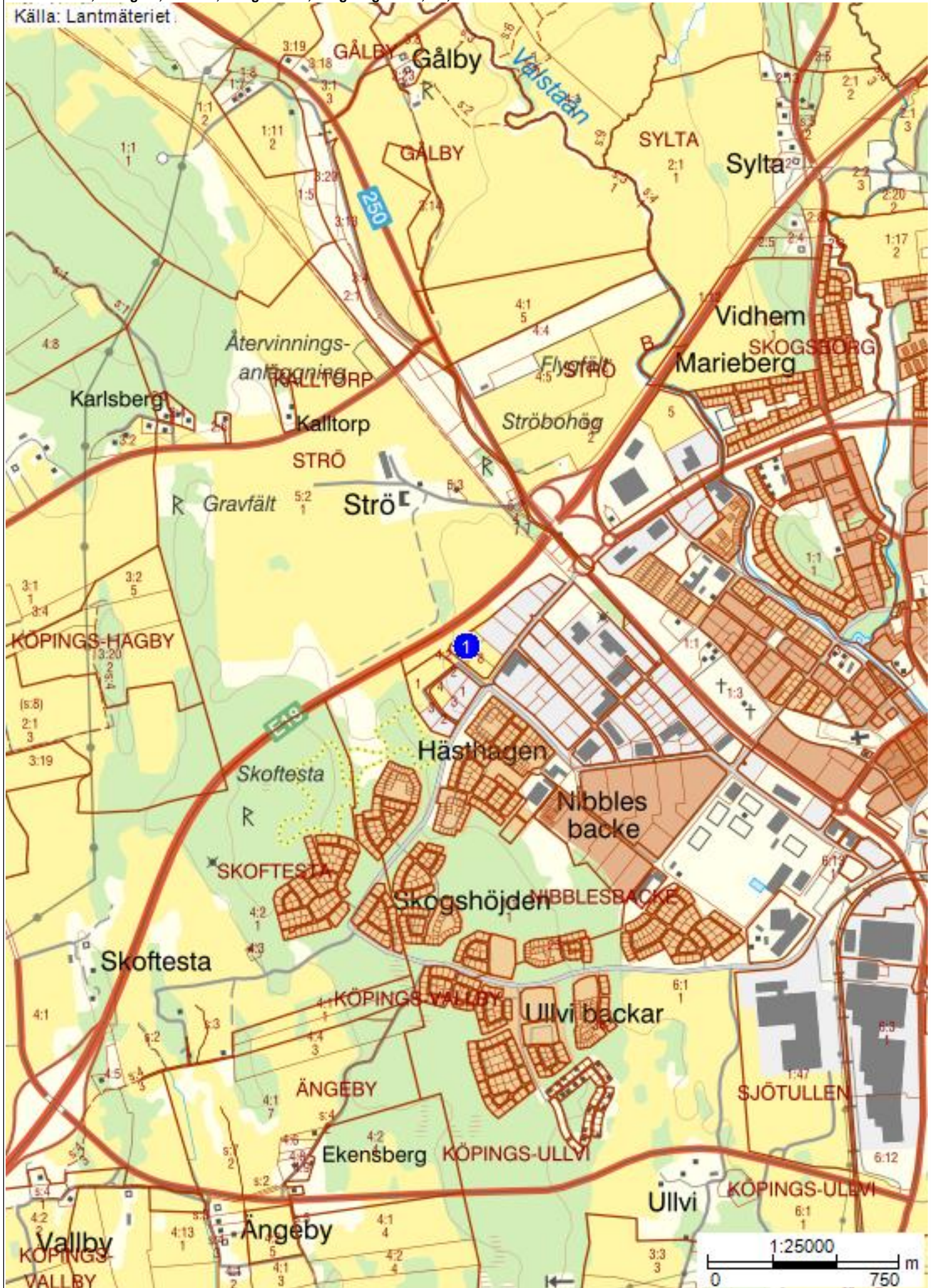
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: STRÖ 4:2 MM	1998-11-30 Laga kraft: 1999-01-04 Genomf. start: 1999-01-05 Genomf. slut: 2014-01-04 Senast ajourföring: 2020-07-31	1983-P25 1983 PL 317 SLM1983 631/2018
Detaljplan: DEL AV NIBBLE INDUSTRIOMRÅDE, OMRÅDE VID KRAMSTAGATAN	2008-11-19 Laga kraft: 2008-12-15 Genomf. start: 2008-12-15 Genomf. slut: 2014-01-04 Registrerad: 2009-02-17 Senast ajourföring: 2021-03-22	1983-P113 1983 PL 378 SLM1983 631/2018

TAXERINGSPERSON			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) 736855-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 2 636 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 2 636 000 SEK	Areal 21972 kvm
Taxerad ägare 212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet industrimark 301301301	Riktvärdeområde 1983064	Justeringsorsak	
Taxvärde 2 636 000 SEK	Riktvärde tomtareal 120 SEK/kvm	Riktvärde byggrätt	
Areal 21972 kvm			

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**
Ledningsåtgärd**Datum**
2012-10-09**Akt**
1983-1129**URSPRUNG**

KÖPING STRÖ 4:2





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KÖPING REPARATÖREN 7 Nyckel: 190124787 UUID: 25cfdae9-da83-453b-9a55-a0faef24db31 Distrikt: Köping Nr: 214011	2021-10-11	2021-10-26 09:24	2022-08-01

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2022-01-12	210505

ADRESS
Adress
Kramstagatan 4 731 50 Köping

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6597949.4	554542.9

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	6 688 kvm	6 688 kvm	0 kvm
1	6 688 kvm	6 688 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING Expropriation: 1973-06-12 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 12/5343, Anmärkning Akt: 12/961	1/1	1973-09-12	73/1296

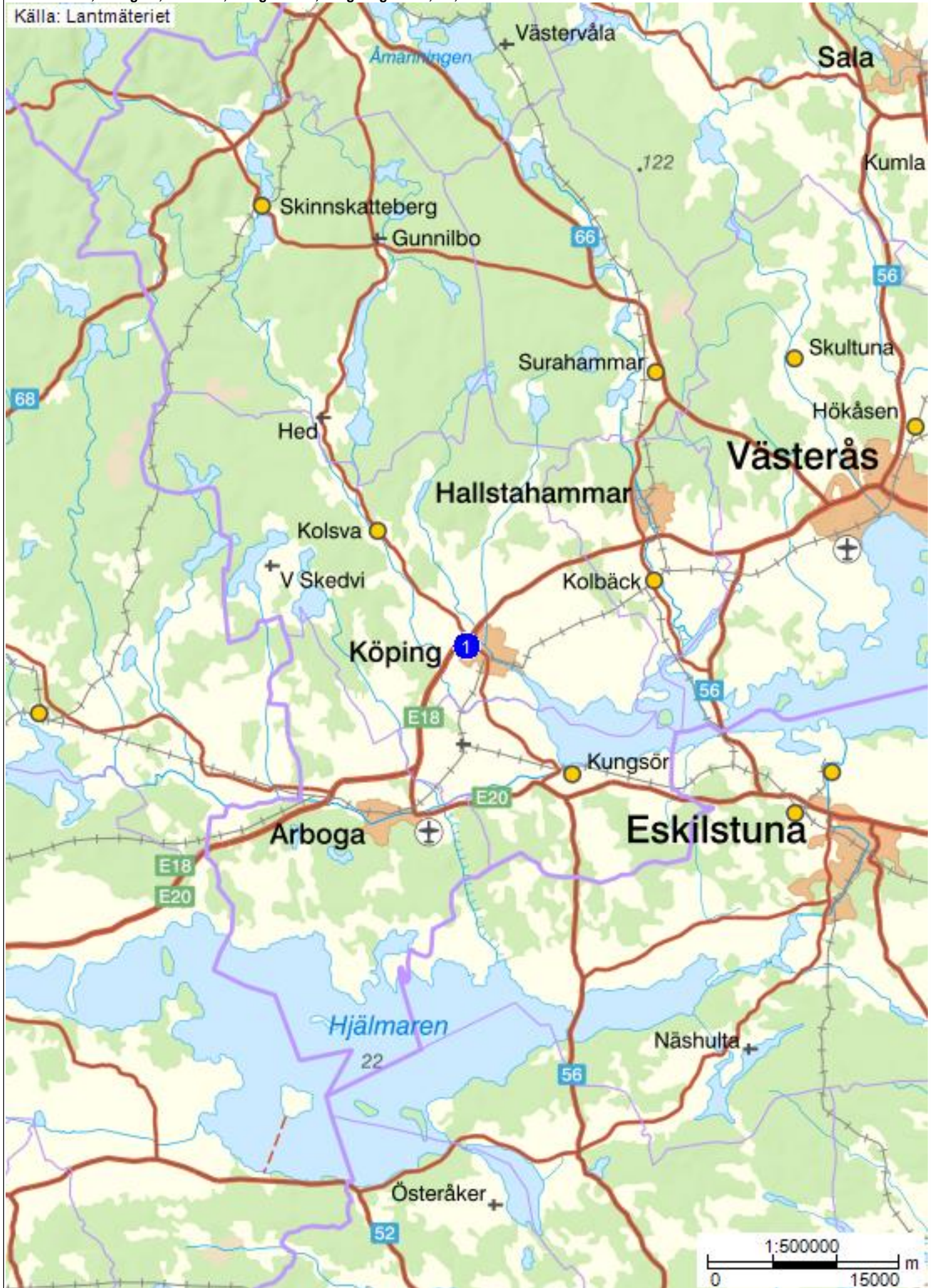
ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2012-10-09	1983-1129.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2021-10-08 1993-12-07	1983-345.1
			Senast ändrad: 2021-10-08	

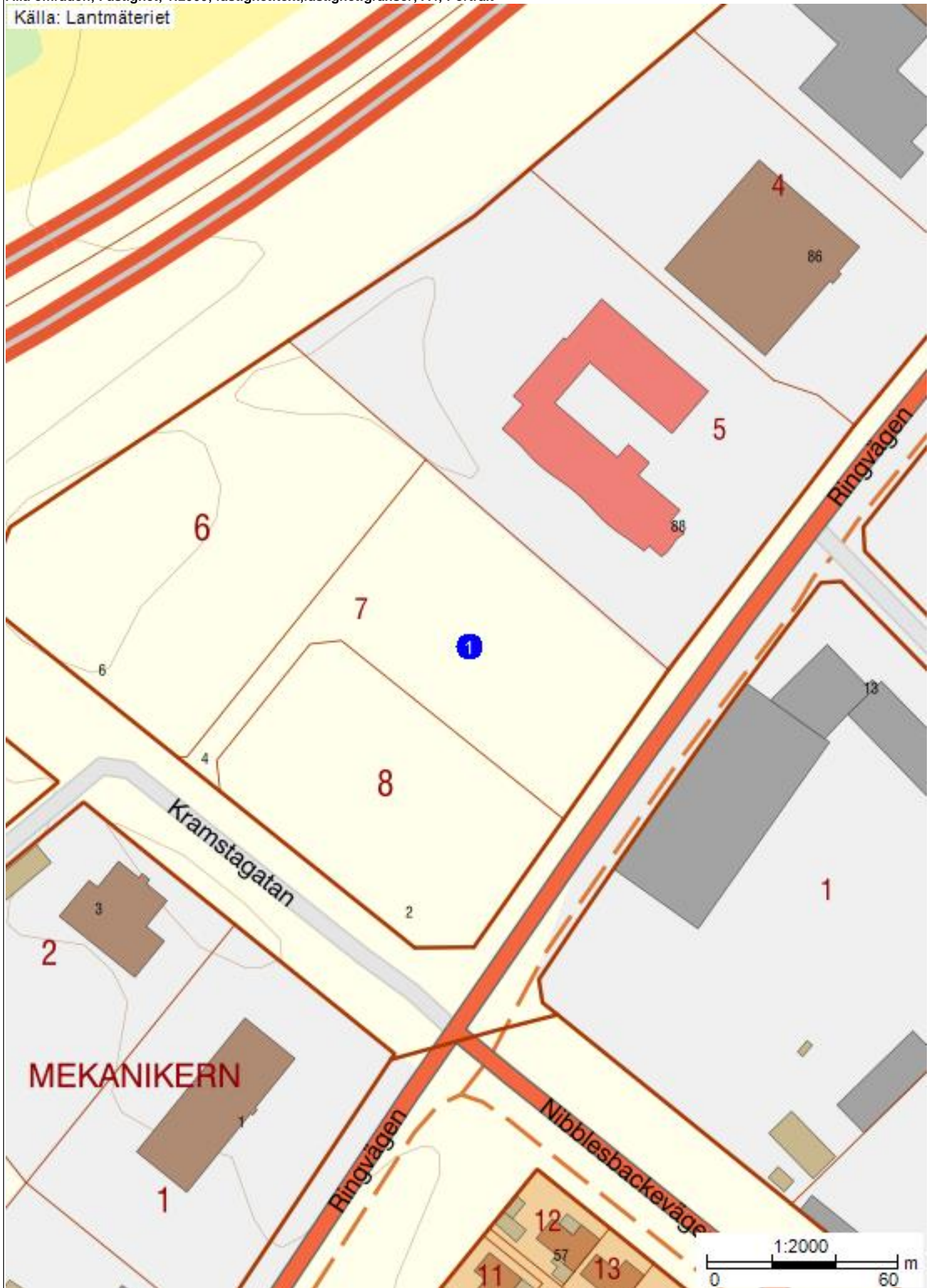
TAXERINGSINFORMATON
Taxeringsenhet
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) Ej taxerad, preliminär klassificering

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2021-10-08	1983-2021/25

URSPRUNG
KÖPING REPARATÖREN 6







FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KÖPING REPARATÖREN 8 Nyckel: 190124786 UUID: 2cbc2ae7-0ce6-40fb-882b-8589569b6499 Distrikt: Köping Nr: 214011	2021-10-11	2021-10-26 09:24	2022-08-01

PÅGÅENDE ÄRENDEN

Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2022-01-12	210505

ADRESS

Adress
Kramstagatan 2 731 50 Köping

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6597900.2	554516.2

AREAL

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	5 929 kvm	5 929 kvm	0 kvm
1	5 929 kvm	5 929 kvm	0 kvm

LAGFART

Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2114 KÖPINGS KOMMUN 731 85 KÖPING Expropriation: 1973-06-12 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 12/5343, Anmärkning Akt: 12/961	1/1	1973-09-12	73/1296

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER

Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER

Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2012-10-09 Senast ändrad: 2021-10-08	1983-1129.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1993-12-07 Senast ändrad: 2021-10-08	1983-345.1

TAXERINGSINFORMATON

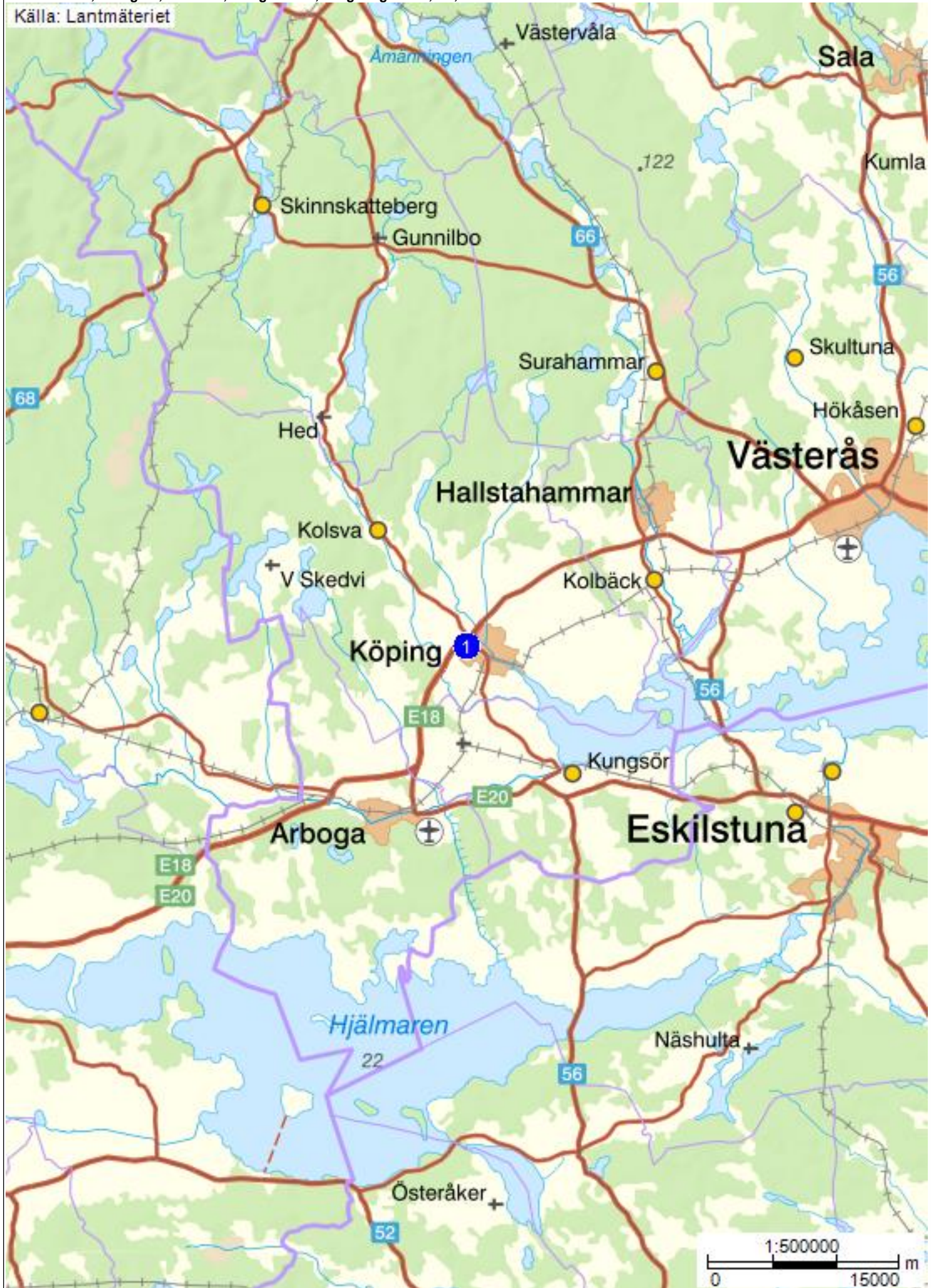
Taxeringsenhet
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) Ej taxerad, preliminär klassificering

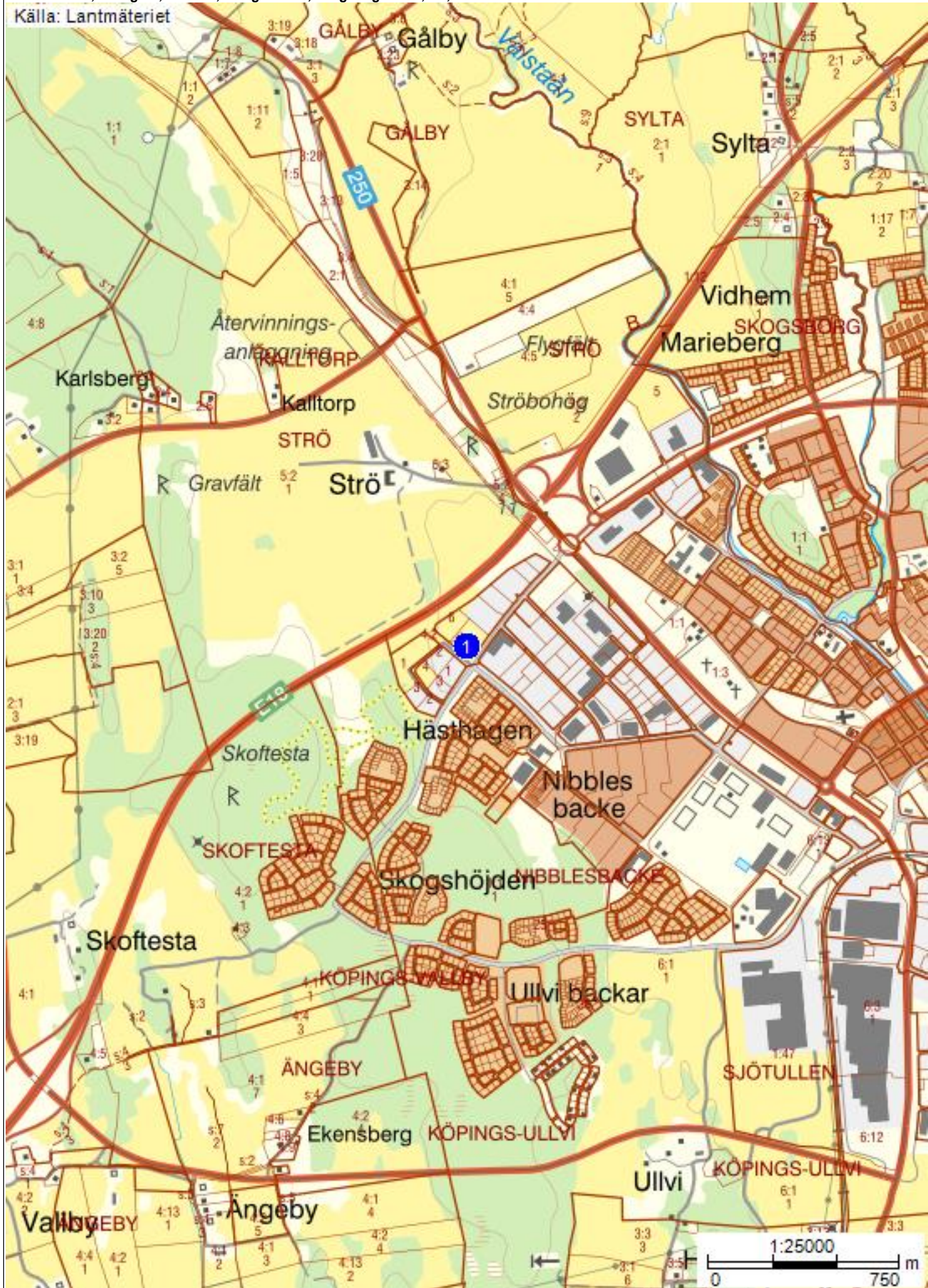
ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2021-10-08	1983-2021/25

URSPRUNG

KÖPING REPARATÖREN 6







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 Advice 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 2010-12-01 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 värdeutlåtandet

- 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.
- 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 förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd 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.

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 förutsatts ha det skick och den standard som okulär 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, rörledningar eller elektriska komponenter.

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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

