

Uppdatering av
värdeutlåtande avseende

Knorthem 15

i Örnsköldsviks kommun



Innehållsförteckning:

Sammanfattning

1. Uppdraget
 - uppdragsgivare, syfte, värdetidpunkt mm
2. Objektsbeskrivning
 - ägare, planförhållanden, taxeringsvärde, tomt- och byggnadsbeskrivning mm
3. Ekonomisk bedömning
 - bedömda hyror, drift- och underhåll mm
4. Objektets marknadsförutsättningar/omdöme
 - mikroläge på marknaden, potentiella köpare
5. Värderingsmetoder
 - ortsprismetod
 - intäkt/kostnadsmetod
6. Värdebedömning
 - resultat, slutlig marknadsvärdebedömning
7. Sammanfattning

Bilagor:

Bilaga 1: Kartor

Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsdataregistret

SAMMANFATTNING

Uppdraget

Pronova Fastighetsanalys, Kantarellvägen Värderingar AB, har av styrelsen för Vinovo AB, genom David Malmström, erhållit uppdraget att uppdatera en tidigare upprättad värdering av fastigheten **Knorthem 15** i Örnköldsviks kommun. Den ursprungliga värderingen daterad 2012-06-27 utfördes på uppdrag av Johanna Tesdorpf, Vinovo AB. Marknadsvärdet bedömdes vid den då aktuella värdetidpunkten juni månad 2012 till totalt 9 miljoner kronor. Uppdateringen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde vid den nu aktuella värdetidpunkten och skall användas i samband med försäljning.

Objektet

Industrifastighet belägen i direkt närhet till Örnköldsviks absoluta stadscentrum inom väl etablerat industriområde med ökande inslag av kontors- och serviceverksamhet. Inom objektet finns en äldre industribyggnad, delvis i 2 plan, innehållande totalt ca 4 075 kvm BRA fördelat på ca 3 740 kvm produktionslokaler och ca 335 kvm kontor/personalutrymmen.

Ekonomi

Objektet har ett för liknande industrifastigheter något sämre läge än normalt med avseende på områdets påtagliga förändring från industriområde till kontors-, service- och försäljningsdominerande verksamheter samt närheten till intilliggande bostadsområde. Lokalerna är uppförda under perioden 1959 till 1980 och har till stora delar ett äldre utförande med låg standard och begränsad flexibilitet. Under de senaste två åren har en tillbyggnad om ca 400 kvm produktionslokal uppförts. Idag används objektet till sin helhet i nuvarande ägares egen verksamhet. Risken för vakanser av betydelse bedöms som liten under överskådlig tid, hyresnivåerna bedöms dock ligga betydligt lägre än vad som gäller för moderna lokaler i liknande lägen.

Värdering

Objektet har värderats genom att en marknadsanpassad intäkt/kostnadsmetod (I/K-metod) använts för att erhålla indikationer om objektets marknadsvärde.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet uppskattas till totalt **10 miljoner kronor.**

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Styrelsen för Vinovo AB, genom David Malmström Liljeholmstorget 7, 8 tr Box 47081 100 74 Stockholm
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde och skall användas i samband med försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.
Värderingsobjekt	Fastigheten Knorthem 15 med adress Sjögatan 7 i Örnsköldsvik. Fastighetstillhörighet som är att anse som lös egendom ingår ej i värderingsobjektet.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är november månad 2014.
Förutsättningar	Utlåtandet är upprättat för bedömning av objektets marknadsvärde och grundas på möjliga iakttagelser vid en enklare besiktning samt upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar. Uppgifterna kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Besiktningen uppfyller således ej säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller. Värderingsmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter, vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren eller av olika myndigheter.
Underlag	En enklare besiktning av den nya tillbyggnaden utfördes den 27 november 2014 av undertecknad. Vid besiktningen närvarade även Leif Lundgren, Örnalp Unozone AB. Övriga delar av objektet har, enligt uppdragsgivarens förutsättningar, ej besiktats inför detta utlåtande. Som förutsättning för uppdateringen har antagits att de ursprungliga delarna av objektet har samma utförande och standard som vid det ursprungliga värderingstillfället, år 2012. Uppgifter om byggnadernas ytor mm har hämtats från tidigare erhållna ritningskopior, någon kontrollmätning på plats har ej skett.

Utdrag ur fastighetsdataregistret i bilaga 2.

2. Objektsbeskrivning

Lagfaren ägare	Unozon Fastigheter AB Box 424 891 28 Örnköldsvik
Fastighetstyp	Industrilokaler med tillhörande kontor och personalutrymmen.
Läge	Objektets belägenhet framgår av kartor i bilaga 1. Objektet har ett, för liknande industrifastigheter, sämre läge än normalt för orten, med adress Sjögatan 7 i Örnköldsvik, i direkt närhet till stadens absoluta centrum.
Planförhållanden	Objektet är beläget inom detaljplanelagt område. Planerna upprättade som stadsplaner fastställda 1957-02-01 och 1974-08-05 samt som tomtindelning fastställd 1968-06-10.
Servitut Nyttjanderätt	Enligt utdrag ur fastighetsregistret belastas objektet av ledningsrätter avseende VA, fjärrvärme och tele, se bilaga 2. Förekomsten av eventuella ej intecknade avtalsrättigheter har ej utretts.
Taxeringsvärde	Objektet är åsatt typkod 423 (industrienhet, metall- och maskinindustri) med ett taxeringsvärde för taxeringsåret 2013 om totalt 6 807 000 kr varav 5 093 000 kr utgör byggnadsvärde.
Inteckningar	Enligt bilaga 2 finns 17 penninginteckningar om totalt 4 500 000 kr.
Tomtbeskrivning	Objektets totala areal uppgår till 15 296 kvm. Vatten och avlopp anslutna till kommunens ledningsnät. Tomten sluttar relativt brant och tillgången till uppställningsytor, parkeringar och andra kommunikationsytor är idag något begränsad.

Byggnadsbeskrivning

Industribyggnad

		Bruksarea
Produktionslokaler	Ca	3 740 kvm
Kontor och personalutrymmen	Ca	335 kvm
Totalt	Ca	4 075 kvm

Byggår:	Ca 1959.
Tillbyggn:	Successiva tillbyggnader fram till ca 1980. Ca 400 kvm industrilokal tillbyggd ca 2013.
Grund:	Varierande. Grundsulor och platta på mark.
Stomme:	Stål.
Fasad:	Plåt.
Yttertak:	Plåt.
Takhöjd:	Varierande. Till stora delar lägre än för moderna industrilokaler.
Värme:	Fjärrvärme. Aerotemperar.
Ventilation:	Mekanisk till/frånluft. Äldre anläggning med upp- rustad styrutrustning.
Underhåll:	Något eftersatt.
Indelning:	Äldre planlösning med begränsad flexibilitet.

3. Ekonomisk bedömning

Långgivare

Eventuella i objektet befintliga lån har ej närmare utretts. Som grund för värderingen har antagits att en ny ägare kan erhålla nya långfristiga krediter med de räntesatser som idag gäller för sådana lån.

Hyror

Objektet används idag till sin helhet i ägarens egen verksamhet och någon extern uthyrning förekommer ej.

Vid värdebedömningen har en marknadsmässig hyresnivå, exklusive värme och invändigt underhåll, utifrån statistik och erfarenhet bedömts till ca 450 kr per kvm BRA och år i genomsnitt för hela objektet.

Med denna bedömning fås en utgående hyra om totalt ca 1 834 000 kr per år för hela objektet.

Utifrån objektets läge och utformning bedöms risken för vakanser av betydelse som liten under överskådlig tid.

Drift- och underhåll

Några uppgifter om totala faktiska drift- och underhållskostnader har ej lämnats från uppdragsgivaren. Vid värdebedömningen har kostnaderna för drift- och underhåll, exkl. värme och invändigt underhåll, uppskattats utifrån statistik och erfarenhet till i genomsnitt 180 kr per kvm BRA för hela objektet.

Med denna bedömning fås en drift- och underhållskostnad om totalt ca 734 000 per år för hela objektet.

4. Objektets marknadsförutsättningar/omdöme

Allmänt

Med tanke på objektets relativt goda läge men omoderna utformning bedöms dess attraktivitet på dagens fastighetsmarknad som relativt normal för området.

5. Värderingsmetoder

Vid marknadsvärdering av avkastningsbärande objekt används i huvudsak två värderingsmetoder. Dessa är ortsprismetoden och någon form av marknadsanpassad nuvärdemetod t ex intäkt/kostnadsmetoden (I/K-metoden).

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden innebär att man med ledning av de priser som betalats för liknande fastigheter inom ett visst område ("orten") bedömer värderingsobjektets marknadsvärde. Metoden leder, rätt använd, direkt fram till en indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det ofta, speciellt vid värdering av mer udda objekt, saknas tillräckligt antal jämförbara försäljningar.

Nuvärdemetoder

Nuvärdemetoder är en sammanfattande benämning på metoder där framtida nyttor (nettointäkter eller driftnetton) från fastigheten diskonteras hem till värdetidpunkten. För att bedöma ett marknadsvärde med ledning av en nuvärdemetod måste de ingående parametrarna, t ex hyror, drift- och underhållskostnader, val av kalkylränta o s v, sättas värden som är "marknadsmässiga".

I detta fall skall bedömningen av marknadsvärdet grundas på en marknadsanpassad intäkt/kostnadsmetod.

Marknadsanpassningen är baserad på genomförda ortsprisutredningar för liknande fastigheter.

Formelsambandet:

$$V = \frac{H - \text{DoU}}{p} \quad \text{där}$$

V = Marknadsvärde

H = Hyresintäkter

DoU = Drift- och underhållskostnader inkl. fastighetsskatt

p = Kalkylränta (direktavkastning på totalt kapital)

6. Värdebedömning

En bedömning av marknadsvärdet görs med intäkts/kostnadsmetoden enligt formelsambandet ovan.

Beskrivning av de ingående parametrarna

A Hyresintäkter

Den utifrån statistik och erfarenhet bedömda hyresnivåerna ger en utgående hyra om totalt ca 1 834 000 kr.

B Drift- och underhållskostnader

Värderingsobjektets drift- och underhållskostnader, exklusive värme och invändigt underhåll, har bedömts utifrån erfarenhet och statistik till totalt ca 734 000 kr per år.

C Kalkylränta

Kalkylräntan anger det avkastningskrav marknaden ställer på värderingsobjektet i drift. Det vill säga driftnettot (intäkter - kostnader exkl räntor och amorteringar) i förhållande till marknadsvärdet ger kalkylräntan eller direktavkastning på totalt kapital som procentsatsen även kallas som lönsamhetsmått.

En marknadsmässig kalkylränta bedöms uppgå till 11 %.

Kalkylräntan består av följande delar:

- realränta
- risktillägg
- avskrivning
- tillägg eller avdrag för driftnettots utveckling i förhållande till inflationen

Parametrar i kalkylen:

Hysesintäkter	1 834 000 kr per år
Drift- och underhållskostnader	734 000 kr per år
Marknadsmässig kalkylränta	11,0 %

Beräkning

$$V = \frac{1\,834\,000 - 734\,000}{0.11} = 10\,000\,000 \text{ kr}$$

Det framräknade värdet indikerar alltså ett marknadsvärde i nivån 10 miljoner kronor.

Justering

Det framräknade värdet gäller om objektet kan anses som direkt jämförbart med andra liknande fastigheter. Om så inte är fallet skall värdet justeras. I detta fall bedöms ingen sådan justering som befo- gad.

7. Sammanfattning

Värderingsobjektets marknadsvärde bedöms enligt ovan redovisade förutsättningar och vid värdetidpunkten november månad 2014 uppgå till totalt:

=====

10 000 000 kr

Tio miljoner kronor

=====

Nyckeltal:

Värde per kvm uthyrbar yta (ca 4 075 kvm)	2 454 kr
--	----------

M/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde)	1,47
---------------------------------------	------



Ulf Bystrom