

VÄRDEUTLÅTANDE

avseende fastigheten



KALIX KALIX 23:22

VÄRDEUTLÅTANDE

Värderingsobjekt:	Fastigheten Kalix Kalix 23:22
Värdetidpunkt:	Februari 2025
Objektstyp:	Industrienhet
Ändamål:	Bedömning av marknadsvärde
Uppdragsgivare:	Advokatbyrån Kaiding Piteå
Lagfaren ägare:	BYGGMÄSTARE S.A. ENGLUND AB
Besiktning:	Den 12 februari 2025 av Roger Sandling

Inledande beskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en industrienhet på fastigheten Kalix Kalix 23:22. Fastigheten är belägen på adressen Betongvägen 1B på industriområdet norr om centrala delarna av Kalix ca 1,5 km norr om stadskärnan. Närmaste omgivning utgörs av industri- och handelsfastigheter och med närhet till järnväg och stationshållplats.

Fastighetens markareal uppgår till 8 347 m² och dess obebyggda delar utgörs av huvudsakligen av asfalterad kör-uppställnings och parkeringsyta, på baksidan mindre del grusad yta och mindre del trädunge, inhägnat är laskaj-området med el-grind, plan markyta.

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad som inrymmer PostNords verksamhet och är uppförd 1980 och består i lokalarea om ca 1 100 m². Kontors-personalbyggnad inrymmer fikarum, konferensrum, sanitetsytor, wc, kontorsrum. Posthanteringsbyggnad som består i större öppen postsorteringslokal om ca 700 m² och med tre st intagsportar till lastkaj och en till överbyggt intagsfack, fem st kontorsrum, valv, mindre kontor, entré in till separat postboxlokal.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme via kulvert från grannfastigheten, erhållna uppgifter om hyresintäkter per år ca 973 000 kr samt driftskostnader per år ca 440 000 kr.

Värderingsresultat

Mot bakgrund av vad som angivits i detta värdeutlåtande, ekonomiskt och tekniskt, bedöms fastighetens marknadsvärde per värdetidpunkten februari 2025, på grundval av en kassaflödesanalys-cash-flow och ortsprisjämförelse, till totalt ca

5 500 000 kronor

Osäkerhetsintervallet uppskattas till ± 10 %

Relationstal

Marknadsvärde kr per m ² lokalarea, 1 100 m ²	5 000 kr
Marknadsvärde per taxeringskrona, ingen taxering	-
Nettokapitaliseringsprocent år 1 (direktavkastning)	ca 5,5
Bruttokapitaliseringsfaktor (marknadsvärde/årshyra)	ca 9,0

Luleå 2025-02-24



Roger Sandling

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1: Utförlig fastighetsbeskrivning Bilaga 2: Ekonomiska data Bilaga 3: Foton och kartor
Bilaga 4: Fastighetsutdrag Bilaga 5: Allmänna villkor för värdeutlåtande

1. VÄRDERINGSUNDERLAG

1.1. Uppdrag

Undertecknad värderingsman har av Advokatbyrån Kaiding Piteå genom Jerker Gramner erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat objekt. Syftet med värderingen är att uppskatta objektets marknadsvärde per februari 2025. Värderingen avser utgöra underlag för försäljning inom fastighetsägarens konkurs. Värdet avser fastigheten i sin helhet med dess rättigheter och skyldigheter och i befintligt skick. Rapporten får ej lämnas ut till annan än uppdragsgivaren, utan Fastighetsforums godkännande.

1.2. Besiktning och underlag för värderingen

Okulärbesiktning av fastigheten har skett exteriört och interiört den 12 februari 2025 av Roger Sandling tillsammans med Olav Englund. Besiktning-värdeutlåtande är även upprättat år 2021.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Ej heller har besiktningen sådan status att hänsyn har tagits till ev krav enligt miljöbalken. Den utförda besiktningen utgörs av enklare okulär syn av värderingsobjektet. Inga miljörisker är kända och inget behov av saneringsåtgärder förutsätts. Ev uppkomna insikter om förorenad mark och saneringsåtagandekostnader bör regleras mellan säljare och köpare utöver värdebedömningen i detta värdeutlåtande. Lös egendom som tillförts fastigheten för verksamhetens drift ingår ej i värdebedömningen om ej annat anges.

Information om fastigheten såsom hyresintäkter och driftskostnader har erhållits av fastighetsägaren. Lokalarean är schematiskt uppmätt på olika lokaldelar vid besiktningstillfället och även vid tidigare besiktning år 2021, vid absolut verifiering måste fullständig uppmätning ske av hela objektet. Övriga fastighetsdata har inhämtats från fastighetsdatasystem, marknadsinformation och offentliga register. Undertecknad påtar sig ej ansvar för ev fel i erhållna sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av fastighetsägare eller hämtade ur myndighetsregister.

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas reglemente för god värderarsed. Allmänna villkor för värdeutlåtande, utarbetade med utgångspunkt från god värderarsed, se bilaga 5.

Fastighetsforum bekräftar att vi har tillräcklig marknadskännedom såväl lokalt som nationellt om den aktuella fastighetsmarknaden samt även den kompetens som erfordras för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

1.3. Värderingsmetodik

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning under normala förhållanden på en öppen fastighetsmarknad, under normal marknadsföringstid och utan partsrelationer och tvång. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas utan endast bedömas.

Marknadsvärdebedömning görs genom en kombination av två metoder, dels en ortsprismetod grundad på jämförelser med genomförda transaktioner av liknande fastigheter, dels en marknadsanpassad avkastningskalkyl där marknadens förväntningar och avkastningskrav har beaktats.

Via ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet med ledning av alla tillgängliga fakta om värderingsobjektet och jämförelseobjekten, och via en avkastningskalkyl (cash-flowanalys) bedöms marknadsvärdet mot bakgrund av upprättade ekonomiska prognoser för den aktuella fastigheten.

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda fastighetstransaktioner söker de köp som avser fastigheter med egenskaper som i möjligaste mån överensstämmer med värderingsobjektet. Därefter analyseras jämförelseköpen varvid köpeskillningar kan antingen jämföras direkt eller relateras till någon värdebärande egenskap såsom uthyrningsbara area, hyresintäkter eller taxeringsvärde. Hänsyn tas även till den tidsperioden som gått mellan transaktionstillfället och värderingstillfället och den värdeutveckling som skett över tid.

Avkastningsmetoden-cash-flowanalys/kassaflödesanalys innebär att man i en avkastningskalkyl gör en ekonomisk prognos för samtliga betalningsströmmar (in/utbetalningar) som innehavet av värderingsobjektet ger upphov till under en uppskattad innehavstid-kalkylperiod. Kalkylen marknadsanpassas genom att man analyserar och söker efterlikna marknadsförväntningar såsom hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

Kalkylresultatet erhålls som summan av de årliga driftnettonas nuvärde (vad är en krona värd i dag om du erhåller den om x-antal år) under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet utgörs av ett uppskattat marknadsvärde för fastigheten efter kalkylperiodens slut och baseras på den prognostiserade utvecklingen av alla framtida betalningsöverskott/driftnetto och på en bedömning av marknadens långsiktiga avkastningskrav. Driftnetto och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten efter en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning med hänsyn till fastighetens egenskaper såsom kvalitet, belägenhet mm.

1.4. Marknadsförutsättningar och objektsanalys

Marknad

Nu rådande omständigheter med bla kriget i Ukraina och även i Gaza och även oroligheter med fraktvägar i mellanöstern så ger det betydande osäkerhet på hela världsmarknaden och så även i Sverige förstås. Dock så har läget stabiliserats sedan början av Ukrainakriget med den efterföljande energikrisen i Europa.

Vi har gått in i en lågkonjunktur men med begränsad arbetslöshet som följd, enligt Arbetsförmedlingens statistik 7,2 % för januari. Källa ekonomifakta.

En återhämtning har skett och från ett negativt BNP-utfall för 2020 med minus 2,8 % så landade tillväxten för 2021 på ca 5,1 %. För 2022 var prognosen innan Rysslands invasion av Ukraina ca knappt 4 %, nu med facit i hand blev det en tillväxt om ca 2,3 %, och för helåret 2023 föll BNP med -0,2 %. För 2024 förväntas en återhämtning med en tillväxttakt om ca 1,15 % och för att under 2025 få understöd av lägre inflation och lägre räntor, ca 1,95 %, normalläge först under 2026

Inflationen har varit hög i närtid men som nu under senare fallit och är nu under Riksbankens mål om ca 2,0 %. För januari 2025 var KPIF 2,2 % (konsumentprisindex med fast ränta). För det som oftast styr hyresregleringar, KPI var den för januari 0,9 %. Prognosen för alla prognosinstitut över 2025 i årsgenomsnitt ca 0,4 %.

Riksbankens styrränta är nu på 2,25 % som effektuerades med en första sänkning med 0,25 % vid mötet per 8 maj 2024 ned till 3,75 %, efter ett relativt högt ränteläge under senare år och före det en tid med extremt låga räntenivåer under längre tid. Riksbankens senaste prognos indikerar ätm. en ytterligare räntesänkning, som då skulle motsvara 2,25 %

Det har i närtid och något år tillbaka funnits tryck upp på avkastningskraven generellt för fastighetssektorn i och med högre marknadsräntor, stigande finansieringskostnader och inflationstryck men vars detta nu tar vägen är ännu oklart i och med en avvaktande marknad. Generellt kan sägas att prognoserna över marknadsräntorna tenderar en svagt stigande kurva från nuläget, i och med att den svenska ekonomin återhämtar sig och att USA har en stark utveckling

Fastighetstransaktionerna för rekordåret 2021 var ca 400 miljarder och för 2022 blev det ca 200 miljarder, för att 2023 landa på ca 104 miljarder kronor, och är den svagaste siffran sedan 2013. 2024 har ett lågt utfall på ca 86 miljarder fram till oktober och är en ökning med 23 % gentemot 2023 men det är fortfarande väldigt osäker-avvaktande marknad. Räntorna är på väg ned och inflationen likaså och det finns kapital som behöver kapitaliseras.

Kontorsmarknaden har förändrats i och med mycket hemarbete under pandemin och där råder osäkerhet hur den sektorn kommer att utvecklas. Det som verkar troligt är att moderna och flexibla kontorsmiljöer i centrala lägen kommer att klara sig bättre och med mer flexibla kontraktsmöjligheter.

För privatbostäder i riket som helhet har både priserna för bostadsrätter och villor stigit något under senaste året.

För 2020 blev nybyggnationen av bostäder samt tillskott från ombyggnation ca 58 000 st och för 2021 ca 72 000. För 2022 ca 60 000 st samt att för 2023 minska markant ned till ca 32 000. För 2024 är prognosen 31 000, och för första halvåret så började ca 16 500 bostäder att byggas, för 2025 är prognosen 35 000. (källa Boverket)

För nybyggnation på bostadsmarknad i sin helhet så är det väldigt osäkert och låg aktivitet, det är svårt att få ihop kalkylerna för exploatörer och det är prispress nedåt i konsumentledet. Vissa fastighetsbolag tvingas tex erbjuda olika slags förmåner för att köparna ska låsa fast sig för en bostadsrätt, tex olika garantier, avgiftsfritt ett tag etc. Och allt hänger förstås ihop med höga byggkostnader, inflationen, energiproblematiken i sig, och det högre ränteläget som vi befunnit oss i.

Orten

Kalix är en kustkommun i Norrbottens län som ligger 8 mil norr om Luleå och ca 5 mil söder om Haparanda. Kommunen har ca 15 500 invånare varav knappt hälften bor i tätorten. Befolkningen har gått ner något som i de flesta glesortskommuner men ändå ligger den på en relativt stabil nivå.

Öppet arbetslösa i slutet av 2023 är ca 5,1 % som kan ställas mot medelvärde för Sverige som är ca 6,4. Andelen företagare i Kalix är 8,8 % mot Sverigemedel ca 9,1 %, nyföretagandet är lägre än för Sverige i övrigt med 8,7 % mot medelvärde om ca 11,5 % källa ekonomifakta

Den största offentliga arbetsgivaren är kommunen med ca 1 800 anställda-årsarbetare, största privata arbetsgivare är Billerud-Korsnäs Sweden AB med ca 425 anställda. Kommunen har den välkända varumärkespatenterade Kalixlöjrommen som god ambassadör för näringslivet. Ett annat känt företag är Partbyggen som förser hotell och fartyg med färdiga modulbadrum mm.

Kalix är ett gammalt bondesamhälle som utvecklats övertid till ett industrisamhälle och numera mot ett mer kunskapsinriktad ort. Kalix har elektrifierad järnväg som går genom kommunen upp mot Haparanda och trafikeras både av gods-och persontrafik.

Största fastighetsägare för bostäder är den kommunala bostadsstiftelsen Kalixbo med ca 1 000 lägenheter, privata större bostadsfastighetsägare är Hemåt med ca 250 lägenheter. Övriga fastighetsägare är HSB, kommunen mfl.

Objekt/objektsanalys

Värderingsobjektet utgörs av en industrienhet på fastigheten Kalix Kalix 23:22. Fastigheten är belägen på adressen Betongvägen 1B på industriområdet norr om centrala delarna av Kalix ca 1,5 km norr om stadskärnan. Närmaste omgivning utgörs av industri- och handelsfastigheter och med närhet till järnväg och stationshållplats.

Fastighetens markareal uppgår till 8 347 m² och dess obebyggda delar utgörs av huvudsakligen av asfalterad kör-uppställnings och parkeringsyta, på baksidan mindre del grusad yta och mindre del trädunge, inhägnat är laskaj-området med el-grind, plan markyta.

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad som inrymmer PostNords verksamhet och är uppförd 1980 och består i lokalarea om ca 1 100 m². Kontors-personalbyggnad inrymmer fikarum, konferensrum, sanitetsytor, wc, kontorsrum. Posthanteringsbyggnad som består i större öppen postsorteringslokal om ca 700 m² och med tre st intagsportar till lastkaj och en till överbyggt intagsfack, fem st kontorsrum, valv, mindre kontor, entré in till separat postboxlokal.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme via kulvert från grannfastigheten, erhållna uppgifter om hyresintäkter per år ca 973 000 kr samt driftskostnader per år ca 440 000 kr.

Sammantaget gott läge på avsett industriområde och närhet till större anslutningsvägar, goda parkeringsmöjligheter och bra med lastkaj, bedöms som attraktivt försäljnings/uthyrningsobjekt, dock på en svag intern marknad-Kalix.

2. MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

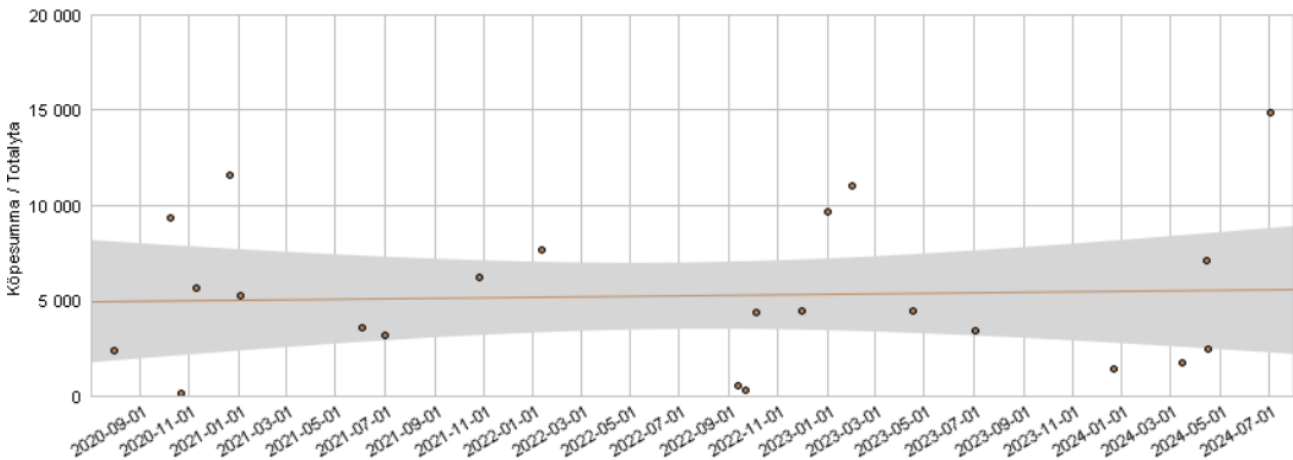
2.1. Ortsprismetod

Ortsprismetodens analys och angreppssätt är att fastställa marknadsvärdet för värderingsobjektet, där sålda fastigheter och helst med liknande egenskaper jämförs. Den erlagda köpeskillingen bedöms utifrån ett antal parametrar tex kvalitet, uthyrningsbar area, belägenhet, tidpunkt etc. de kan jämföras direkt eller göras jämförbara genom att de sätts i relation till någon värdepåverkande faktor, oftast uthyrningsbar area (kr/m²), markarealen (kr/m²) eller taxeringsvärdet, pris/ taxeringsvärdet (K/T).

Uppgifter om sådana värdebestämmande faktorer som hyresavtal, driftnetto, finansieringsförhållanden mm saknas i ortsprismaterialet. För rena avkastningsfastigheter blir en ortsprisanalys därmed osäker. Materialet kan dock ge en grov indikation på värdenivån och spridningen på de erlagda köpeskillingarna.

Vissa affärer kan vara upprättade inom intressesfären eller vara sålda till skattemässigt värde, vilket försvårar validiteten men där uppenbara indikatorer signalerar detta så sällas dessa bort från urvalsmaterialet. Vidare så sker flertalet fastighetsförvärv i dag via ett aktieköp av bolagets aktier och blir således ej offentligt via lagfarten.

Jämförelsematerial har valts utifrån lagfartsregistrerade köp av industrifastigheter i centrala Kalix med omnejd 2020-02—, köp lika med eller över 400 000 kr.



Graf: Försäljningar av industrifastigheter i centrala Kalix med omnejd, 2020-02-- Källa UCBV

Ett fåtal försäljningar av fastigheter enligt ovan. Priserna från 400 000 kr till 46 030 000 kr (46 030 000 kr, en intern bolagsaffär och kommenteras ej mer nedan, Stockhult-Rolfs Såg), beroende på ålder, läge, skick, standard och storlek, och fördelning av ytorna. Medianvärde för pris ca 2 000 000 kr. Pris per kvadratmeter lokalarea från 200 kr (200 kr/lokalarea, Setra till Rolfs Såg) —14 893 kr/m². Medianvärde per lokalarea ca 4 444 kr/m². Relation försäljningspris/taxeringsvärde dvs k/t från 0,0—9,2, medianvärde ca 1,8 och taxeringsår 2019 & 2022. Byggår för jämförelseobjekten är 1935—1998, huvudsakligen 40--80-talet. Total lokalarea från 90—25 602 m², medianvärde ca 550 m².

Den dyraste per m² såldes för 14 893 kr/m² och till ett pris om 2 800 000 kr, den var uppförd 1984 och hade lagerarea om 96 m², produktionslokal på 70 m² samt kontor om 22 m². Den dyraste prismässigt såldes för 9 150 000 kr (exkluderat interaffären) och till ett kvadratmeterpris om 3 630 kr, och hade lagerarea om 1 448 m², kontorsarea om 136 m² samt produktionsarea om 936 m² och var uppförd 1975. Objekt med mindre uthyrningsbara area är i regel dyrare per kvadratmeter men billigare i pris.

Av ortsprisanalysen, mot bakgrund av de fastighetsaffärer som gjorts, erfarenhet och objektets läge, egenskaper, standard och skick bedöms objektets värde per värdetidpunkten februari 2025 vara inom nedanstående prisintervall:

Typ av yta	lokalarea	min kr/m ²	max kr/m ²	min kr	max kr
Industrienhet	1 100	4 455	5 455	4 900 000	6 000 000
SUMMA	1 100			4 900 000	6 000 000

2.2. Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden som baseras på kassaflöden (cash-flow) innebär en analys av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss kalkylperiod. Ingående parametrar såsom hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt mm åsätts med ledning av faktiska eller marknadsmässigt bedömda förhållanden. De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten efter en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning med hänsyn till fastighetens karaktär och belägenhet etc.

Kalkylförutsättningar för värderingsobjektetInflation

Inflationstakten (KPI) antas till 2,0 % under kalkylperioden

Kalkylperiod

Kalkylperioden är 5 år, med start månaden efter värdetidpunkten

Hyresinbetalningar

Uppgifter om hyresnivåerna enligt nedan, bedöms som marknadsmässiga.

Hyresgäst/lokaltyp	lokalarea	kr/m ²	kr år 2025	ingår	tom
PostNord Sverige AB	1 100	885	973 000	varmhyra	2027-09-30
PostNord Sverige AB, investering			27 000		år 2034
SUMMA	1 100		973 000		

Hyran inkluderar f:skatt och snöröjning

Ingår även lastkaj, kallgarage & carport

Hyran avser varmhyra. Hyran antas öka i takt med antagen inflation.

Hyresrisk

Ingen hyresrisk utöver riskpremien i kalkylräntan, så även långsiktigt

Drift- och underhållskostnader

Erhållna driftskostnader för fastigheten, proportionerade av fastighetsägaren och bedömda marknadsmässiga kostnader enligt erfarenhet och REPABs fakta.

	Erhållen utgående drift-och underhållskostnad			Bedömd drift-och underhållskostnad		
	lokalarea	kr/m ²	kr år 2024	lokalarea	kr/m ²	kr år 1
Fjärrvärme		291	320 000			
Snöröjning mm		68	75 000			
Div driftskostnader tex besiktningar		23	25 000			
Fastighetsskatt		18	20 000			
Driftskostnader (aggregerad)						
inkl avsättning för framtida underhåll						490 000
SUMMA, snitt	1 100	400	440 000	1 100	445	490 000

Driftskostnaderna inkluderar avsättning för framtida yttre planerat underhåll samt tekniska installationer, administration, fastighetsförsäkring, viss tillsyn. Övrig drift och inre underhåll åligger hyresgäst.

Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med antagen inflation.

Investering/underhåll

Inget akut, utöver normal avsättning för framtida planerat underhåll dvs återställande av funktion med en periodicitet längre än ett år.

Fastighetsskatt/tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgår till 0,5 % för industrifastigheter, fastighetsskatten belastar fastighetsägaren utöver överenskommen hyresnivå för lokalerna.

Lånefinansiering

Belåningen har ingen större inverkan på kalkylresultatet eftersom detta beräknas på driftnettona, däremot kan den påverka avkastningskravet på totalt kapital. För att även visa betalnettona i kalkylen har en belåning antagits med ca 2,7 Mkr till 3,0 % ränta. Amortering enligt 40-årig serieplan. Andelen lånat kapital utgör därmed ca 50 % av beräknat avkastningsvärde.

Kalkylränta/direktavkastningskrav

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av riskfri realränta, kompensation för förväntad inflation samt en riskpremie. Riskpremien/affärsrisken för ett värderingsobjekt är beroende av objektstyp, läge, storlek, vakanser över tid, alternativa användningsområden etc. Räntan motsvaras utav fastighetsägarens avkastningskrav på bundet kapital i fastigheten. Mot denna bakgrund har kalkylräntan valts till 10,8 % bestående av en bedömd långsiktig realränta, riskpremie och inflationskompensation. Historiskt sett så har riskfri realränta legat kring 3 %. Marknadens uppfattning om riskfri realränta kan/varierar över tid.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån ett prognostiserat driftnetto för året efter kalkylperioden och ett direktavkastningskrav på 8,8 %.

Kassaflöde- och lönsamhetsanalys**INDATA**

Kalkylstart år		År	1-
Hysesintäkter	973 Tkr	Inflation	2,00 % / år
Drift- och underhåll	490 Tkr	Inflation	2,00 % / år
Lån 50% av värdet	2 744 Tkr	Ränta	3,00 %
Lån övrigt	Tkr	Ränta	3,00 %
Investeringar	Tkr		
Taxeringsvärde	0 Tkr		
Lokalarea	1 100 m ²		
Direktavk.krav restvärde	8,80 %		
Kalkylränta för nuvärdeber.	10,80 %		
Bedömt avkastningsvärde	5 489 Tkr		

Kassaflöde Tkr	ÅR	1	2	3	4	5
Hysesintäkter +		973	992	1 012	1 033	1 053
Drift- och underhåll -		490	500	510	520	530
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0
Hysesrisk-		0	0	0	0	0
Investeringar-		0	0	0	0	0
Driftnetto		483	493	503	513	523
Låneränta		-82	-81	-80	-79	-78
Amortering		-36	-37	-39	-40	-41
Betalnetto		364	374	384	394	404
Ack. Betalnetto		364	738	1 122	1 516	1 920

Resultat Tkr

Nuvärde driftsnetton	1 860
Nuvärde restvärde	3 629
Nuvärde investeringar	

Marknadsbaserat avkastningsvärde 5 489

Avk. Värdeutv. Tkr	5489	5598	5710	5825	5941
---------------------------	------	------	------	------	------

Relationstal

Bruttokap.faktor	5,6	5,5	5,5	5,5	5,5
Direktavkastning %	8,8	9,0	9,0	9,0	9,0
Effektiv avkastning % totalt kapital	9,4	9,6	9,6	9,6	9,6
Effektiv avkastning % inkl. värdeutve	9,4	11,6	11,6	11,6	11,6
Belåningsgrad %	49,3	47,7	46,1	44,5	42,9

Avkastn.värde/Tax.värde	##### F/T
Avkastn.värde/Uthyrningsbar area	4990 Kronor/m ²

2.3. Känslighetsanalys

Ingen känslighetsanalys upprättas i detta värdeutlåtande.

2.4. Slutsatser

En grov ortsprisjämförelse för fastigheten och på baserad erfarenhet, indikerar en värdenivå mellan ca 4,9 mkr— 6,0 mkr.

Värdebedömning enligt avkastningsmetoden ger ett sammanlagt avkastningsvärde på ca 5,5 mkr.

3. VÄRDEBEDÖMNING

Mot bakgrund av ovanstående bedöms marknadsvärdet för fastigheten Kalix Kalix 23:22 per värdetidpunkten februari 2025 till:

5 500 000 kronor

Med beaktande av den osäkerhet som vidlåter all fastighetsvärdering uppskattas osäkerhetsintervallet till \pm ca 10 %

Bilaga 1 LEGAL- OCH FASTIGHETSBESKRIVNING**Läge**

Fastigheten är belägen på adressen Betongvägen 1B på industriområdet norr om centrala delarna av Kalix ca 1,5 km norr om stadskärnan. Närmaste omgivning utgörs av industri- och handelsfastigheter och med närhet till järnväg och stationshållplats.

Mark/tomt

Fastighetens markareal uppgår till 8 347 m² och dess obebyggda delar utgörs av huvudsakligen av asfalterad kör-uppställnings och parkeringsyta, på baksidan mindre del grusad yta och mindre del trädunge, inhägnat är laskajsområdet med el-grind, plan markyta.

Inga kända miljöbelastningar.

Enligt EBH-kartan som förvaltas av Länsstyrelserna och anger misstänkta eller konstaterade förorenade områden, så klassas fastigheten med E-ej riskklassad. (E ej riskklassad, 4 liten risk, 3 måttlig risk, 2 stor risk, 1 mycket hög risk)

Planbestämmelser

JÄRNVÄGSGATAN, DELEN VITVATTENVÄGEN-STATIONSGATAN (Stadsplan)	25-P75/83	2024-01-16	Kalix
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1975-12-18		
DELEN MOSSEN (Stadsplan)	25-KLX-76	2024-01-16	Kalix
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1966-01-14		

Genomförandetiden har utgått

Någon övrig planutredning har ej genomförts.

Servitut/rättigheter och gemensamhetsanläggning, arrende

Last

Avtalsservitut 25-IM2-65/1827.1

Officialservitut 2514-2023/44.2

Förmån

Officialservitut 2514-2023/44.1

Officialservitut 2514-2023/44.3

Kalix Kalix GA:5

Industribyggnad, 1-plan

Byggnadsår	1980								
Grundläggning	Betongplatta								
Takstolar	Stål								
Stomme	Stål								
Fasader	Plåt								
Fönster	2+1-glas samt 3-glas med träbåge, delvis galler								
Intagsportar	Fyra st								
Yttertak	Bitumen baserat tätskikt (papptak) till övervägande del samt plåttak, papptak har översynsbehov enligt fastighetsägaren								
Övrigt utvändigt	Lastkaj ca 200 m ² med överbyggnadstak med mindre varmt utrymme. Överbyggt intagsfack, träkonstruktion med sidoväggar, ca 110 m ² även med ett mindre varmt utrymme (ej besiktat)								
Uppvärmning	Kulvertledning från grannfastigheten Kalix Kalix 23:4. Fjärrvärme och radiatorer som värmeavgivare i personal-och administrativa ytor, luftvärmeavgivare i övriga lokaliteter								
Ventilation	1 aggregat, FTX								
Anslutningar	Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber								
Planlösning	<u>Kontors-personalbyggnad</u> inrymmandes, personalingång/entré-farstu, större fikarum med enklare kök, konferensrum, korridor, mindre rumsyta, korridor, två st omklädningsrum med vardera mindre duschrum med wc, rum inrett som gym, RWC med dusch, arkiv/lager och större kontorsrum. <u>Posthanteringsbyggnad</u> som består i större öppen postsorteringslokal om ca 700 m ² och med tre st intagsportar till lastkaj och en till överbyggt intagsfack, fem st kontorsrum, valv, mindre kontor, entré in till separat postboxlokal, teknikrum/ventilation								
Inv ytskikt-överlag	<table> <tr> <td>Prod./lager</td> <td>Personal/kontor</td> </tr> <tr> <td>Tak: plåt</td> <td>Tak: akustikskivor</td> </tr> <tr> <td>Vägg: träfiberskiva</td> <td>Vägg: tapet</td> </tr> <tr> <td>Golv: betong/epoxy</td> <td>Golv: plast/linoleum</td> </tr> </table>	Prod./lager	Personal/kontor	Tak: plåt	Tak: akustikskivor	Vägg: träfiberskiva	Vägg: tapet	Golv: betong/epoxy	Golv: plast/linoleum
Prod./lager	Personal/kontor								
Tak: plåt	Tak: akustikskivor								
Vägg: träfiberskiva	Vägg: tapet								
Golv: betong/epoxy	Golv: plast/linoleum								
Standard/skick	Normal standard och gott skick								
Underhåll	Bytt belysning till stor del i lokaliteterna								
Övrigt	Hyresgäst PostNord Sverige AB								
Area	Lokalarea 1 100 m ² , lastkaj/förråd 115 m ² , kallgarage 123 m ² , carport 152 m ²								
Kallgarage	Vit träbyggnadskonstruktion med plåttak och hårdgjord yta med grus, taksjutportar, 7 st bilplatser, ca 123 m ² . Hyresgäst PostNord Sverige AB								
Carportbyggnad	Grön plåtbyggnadskonstruktion med plåttak och hårdgjord asfaltsyta, 10 st bilplatser, ca 152 m ² . Hyresgäst PostNord Sverige AB								

Bilaga 2 EKONOMISKA DATA**Taxeringsvärde**

Ingen taxering är åsatt.

Pantbrev

Fastigheten belastas med fyra st inteckningar om totalt 15 000 000 kr, gäller även fastigheterna Kalix Kalix 23:4 & 23:23

Hysesintäkter

Erhållna hyresintäkter av fastighetsägaren enligt nedan;

Hyresgäst/lokaltyp	lokalarea	kr/m ²	kr år 2025	ingår	tom
PostNord Sverige AB	1 100	885	973 000	varmhyra	2027-09-30
PostNord Sverige AB, investering			27 000		år 2034
SUMMA	1 100		973 000		

Hyran inkluderar f:skatt och snöröjning

Ingår även lastkaj, kallgarage & carport

Lokalerna är mervärdesskattepliktiga

I kalkylen har hyresintäkterna bedömts på marknadsmässiga grunder.

Drift- och underhållskostnader

Erhållna driftskostnader av fastighetsägaren enligt nedan;

Drift och underhåll	lokalarea	kr/m ²	kr år 2024
Fjärrvärme			320 000
Snöröjning mm			75 000
Div driftskostnader tex besiktningar			25 000
Fastighetsskatt			20 000
SUMMA, snitt	1 100	400	440 000

I kalkylen har drift- och underhållskostnader för objektet bedömts på marknadsmässiga och erfarenhetsmässiga grunder.

Bilaga 3. FOTON, RITNINGAR OCH KARTOR



Fastighetskarta Källa: Lantmäteriet



Lägeskarta. Källa. Lantmäteriet



Satellitfoto, tomt Källa. Lantmäteriet





Kontors-och personalbyggnad

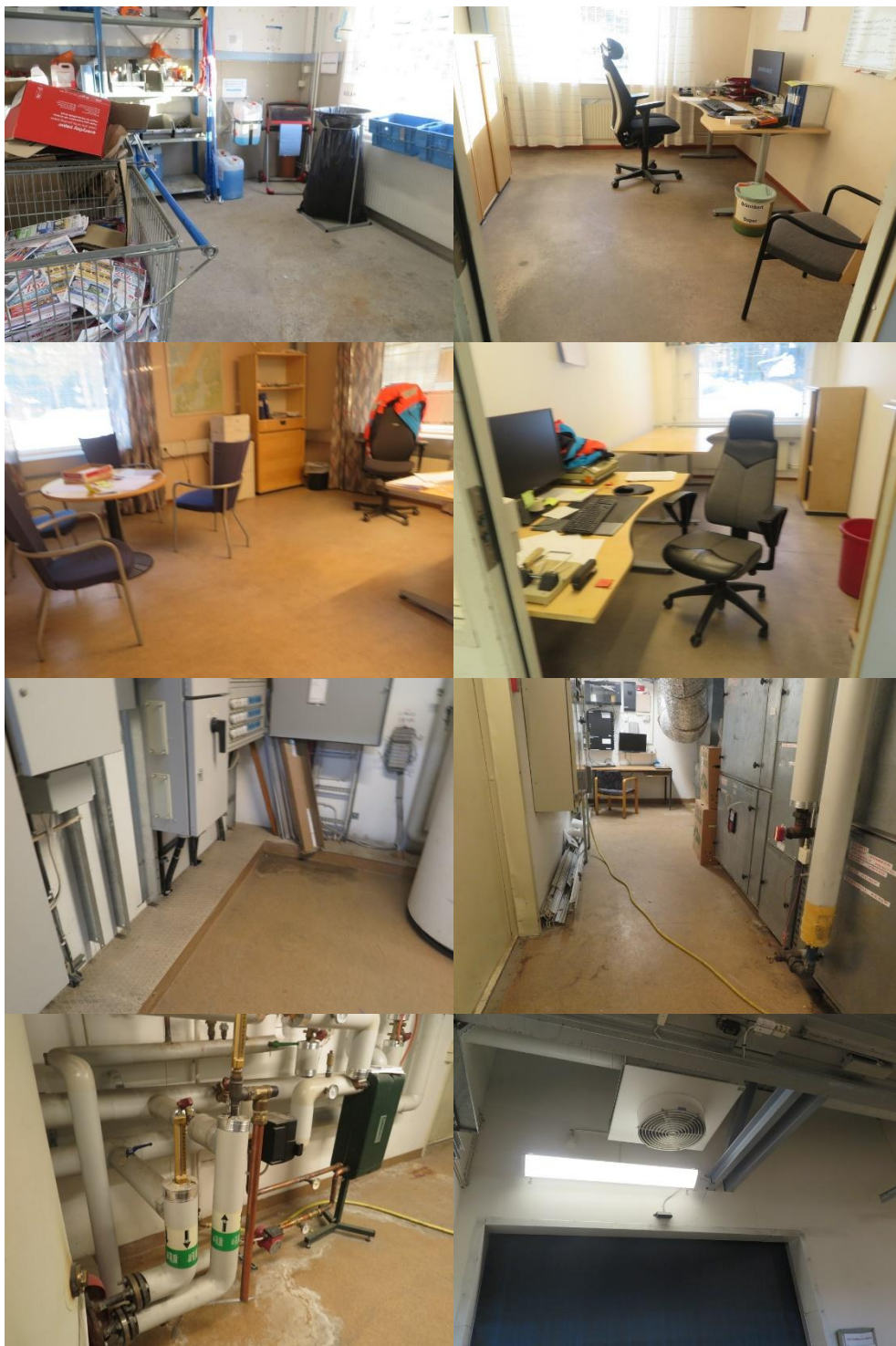




Posthanteringslokal med tillhörande ytor







Lastkaj med ett varmt utrymme



Överbyggt intag med väggar och även varmt utrymme



Bilaga 4. FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

KALIX KALIX 23:22

Aktualitet fastighetsregistret: 2024-01-17 00:00:00
Objektidentitet: 35c04852-a8eb-4156-8029-3a5e3b677601
Län: 25, Norrbotten **Kommun:** 14, KALIX
Övriga noteringar:
Socken: Nederkalix
Lantmäterikontor
LANTMÄTERIET, BOX 847, 971 26 LULEÅ Kontor: VL60 Tel: 0771-636363

Prel. typkod: 400

URSPRUNG

[KALIX KALIX 23:4](#)

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 250196808 **Distrikt:** 325014,Nederkalix


ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Betongvägen 1B	952 31	Kalix	Kalix

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
8 347 kvm	8 347 kvm	0 kvm
0,83 ha	0,83 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:	Gå till:
1.	7328803,49	870736,41	7326572,26	1834370,88	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning, anläggningsåtgärd	2024-01-16	2514-2023/44

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

[KALIX KALIX GA:5](#)

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2025-02-10	Senaste ändring för fastigheten:	2024-01-18
Inskrivningskontor	Kontor: Skellefteå	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

LAGFART**BYGGMÄSTARE S.A. ENGLUND AKTIEBOLAG**

Namn på lagfart: BYGGMÄSTARE S.A.ENGLUND AB
Organisationsnummer: 556418-8679
Adress: BETONGVÄGEN 1
952 31 KALIX
Akt: 10/9164 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-05-21, Andel: 1/1

Fång: Fusion 2009-12-17 Andel: 1/1
Akt: 10/9164 Beviljad

INTECKNINGAR**Antal inteckningar: 4 st, Summa: 15 000 000**

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: **SEK 5 200 000**
Akt: 04/10574 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-06-08
Gäller även:
KALIX KALIX 23:4 KALIX KALIX 23:23

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: **SEK 4 000 000**
Akt: 04/10575 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-06-08
Gäller även:
KALIX KALIX 23:4 KALIX KALIX 23:23

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: **SEK 3 500 000**
Akt: 04/10576 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-06-08
Gäller även:
KALIX KALIX 23:4 KALIX KALIX 23:23

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: **SEK 2 300 000**
Akt: D-2021-00295248:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-07-05
Gäller även:
KALIX KALIX 23:4 KALIX KALIX 23:23

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	VÄG	1965-07-21	65/1827	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	2514-2023/44.3
Officialservitut	2514-2023/44.1

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	2514-2023/44.2
Avtalsservitut	25-IM2-65/1827.1

[Sök efter InfoRätt.](#)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
JÄRNVÄGSGATAN, DELEN VITVATTENVÄGEN-STATIONSGATAN (Stadsplan)	25-P75/83	2024-01-16	Kalix

Status: Gällande Beslutsdatum: 1975-12-18

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DELEN MOSSEN (Stadsplan)	25-KLX-76	2024-01-16	Kalix

Status: Gällande Beslutsdatum: 1966-01-14

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg.](#)

TAXERING

Ingen taxering hittades.

Rapporten hämtades 2025-02-11 13:05:47
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Fonam 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 rådgighet 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.

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 mått 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 myndighetsutlåtanden 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 okulärbesiktningen 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 drabbar 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.