

Värdeutlåtande

Fastigheten Timrå Näs 7:4

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



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	6
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	15
6.	Värdering	15
7.	Slutsatser	19

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Timrå Näs 7:4.
Uppdragsgivare:	Timrå kommun genom Bo Glas.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid bokslut.
Värdetidpunkt:	2020-11-11.
Särskilda förutsättningar:	<u>Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.</u>
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms NHC-Arena, Timrå IK:s hemarena.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

25 000 000 kr

Tjugofem miljoner kronor

Resulteraende nyckeltal:	Marknadsvärde tkr	25 000
	Marknadsvärde / m ²	2 500
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	20,0
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	-0,20%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-0,20%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	8,40%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Timrå Näs 7:4.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Timrå kommun genom Bo Glas.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid bokslut.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-11-01.

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

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

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

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

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

Särskilda förutsättningar

För värderingen gäller ett flertal särskilda förutsättningar vilka redovisas i punktlista:

- I driftavtal anges en lokalarea om 1 784 kvadratmeter. Uppgifter om total uthyrbar area saknas. Det har i värderingen grovt bedömts (mätning i karta) att byggnadens byggyta uppgår till ca 10 000 kvadratmeter vilken i värderingen nyttjats så som "uthyrbar area".
- Det finns ett driftsavtal upprättat mellan hyresvärden Timrå kommun och hyresgästen Timrå IK där hyresvärden vid värderingstidpunkten ersätter hyresgästen med 6,7 mkr årligen avseende drift, underhåll och skötsel av arenan. Avtalet förutsätts i värderingen avslutas 2021-04-30 i enlighet med uppgifter av uppdragsgivaren. Det förutsätts efter detta avtals upphörande att ansvaret i avtalet övergår till hyresvärden, även det i enlighet med uppgift av uppdragsgivaren.
- Värderingen förutsätter spel i Hockeyallsvenskan. Skulle Timrå IK avancera till SHL rekommenderas att ny värdering upprättas.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2020-10-12 av Roine Stenius på Svefa. Vid besiktningen deltog Staffan Abrahamsson som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren tillika uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Driftsavtal
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning
- Ritningar

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms NHC-Arena, Timrå IK:s hemarena.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Timrå Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Sörberge i Timrå. Gatuadressen är Sportvägen 4. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skol- och idrottsändamål, lättare industrier och småhusbebyggelse. I området pågår vid värderingstidpunkten uppförandet av ett nytt badhus.

Service finns närmast i Timrå alternativt i Sundsvall med Birsta handelsområde som närmast. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns på nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 17 544 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 70 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av kommunikationsytor. Tomten är delvis inhägnad.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes ursprungligen 1966 och genomgick ombyggnation 2003. 2007/2008 byggdes arenan ut till att erhålla en publikkapacitet om 6 006 åskådare varav 1 400 ståplatser och 4 606 sittplatser. Totalt finns 12 omklädningsrum. 2018 genomfördes ytterligare ombyggnationer till en investering om ca 3 mkr avseende säkerhetsåtgärder för att uppfylla kraven på spel i SHL. Byggnaden har tre plan. Läktarna når dock högre än dessa tre plan.

I driftsavtalet uppgår lokalarean till 1 784 kvadratmeter. Det har i värderingen grovt bedömts (mätning i karta) att byggnadens byggyta uppgår till ca 10 000 kvadratmeter vilken bedöms utgöra en mer jämförbar uthyrbar area varför denna yta nyttjats i värderingen.

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Övrigt 1	10 000	100	-
Summa/Medel	10 000	100	0

Konstruktion

Grundläggning	Platta mark
Stomme	Stålhall och trästomme i ungdomshallen
Bjälklag	Stålhall och trästomme i ungdomshallen
Fasadmaterial	Sandwichelement
Yttertak	Papp
Fönster	3-glas
Balkonger	Ja, logebalkonger
Portar	3 portar

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Ja
Hissar	Ja
Sprinkler	Ja
Brandlarm	Ja

Övrigt

Parkering På angränsande fastighet Näs 7:2

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som bra.

Lokalerna håller en relativt hög standard vilken medger spel i högsta division (SHL).

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara mindre anpassningsbara i sin utformning. En förklarande faktor är till detta är bristen till portar vilken begränsar möjligheter till att hålla andra arrangemang så som konserter och mässor jämte hockeyn.

Miljö

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

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

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

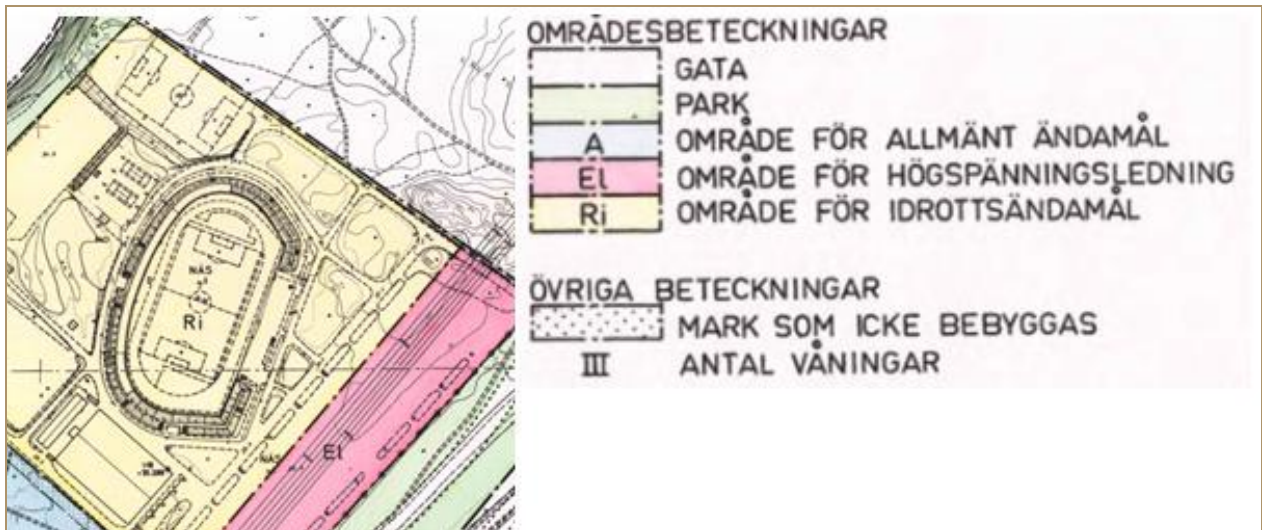
Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av stadsplan Vivsta 3:19 - Skolområdet, fastställd 1976-08-02.

Planbestämmelserna anger idrottsändamål för berört objekt.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunktunedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1, då BNP något överraskande ökade med 0,1% p.g.a. en stark export).

Den kan noteras att konjunktunedgången i Sverige dämpats något av de ekonomiska/politiska insatser som genomförts och Sverige har, åtminstone hittills, klarat de ekonomiska konsekvenserna av coronaviruset relativt väl (sannolikt p.g.a. en mindre långtgående "nedstängning" av samhället).

En återhämtning är att vänta under Q3/Q4. Konjunkturinstitutets prognos ligger på -4,6% för 2020 och +3,5% för 2021, dock förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser och att smittspridningen inte ökar igen under höst/vinter. Det finns mycket som talar för att Sverige nu gått "från kris till återhämtning", men det väntas dröja till såväl svensk som internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan coronapandemin, och återhämtningen vilar ännu på relativt svag grund. Enligt Konjunkturinstitutet väntas lågkonjunkturen bestå till 2023.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i september-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (någon negativ effekt av Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän tidigast 2023.

Vad gäller inflationen ligger prognosen på ca 0,6% för 2020 respektive 1,3% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten väntas – trots omfattande statliga stödåtgärder – stiga till 9,4% under 2020 respektive 11,0% under 2021 (att jämföra med 6,9% under 2019). Vidare väntas coronapandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig. Särskilt utsikterna för nytillkomna till arbetsmarknaden har försämrats då efterfrågan inom områden med viktiga ”ingångsjobb” tydligt minskat (som t.ex. handel, hotell/restaurang).

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är fortsatt en av de stora utmaningarna). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för ”sunda” bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt.

Kommunfakta – Timrå kommun

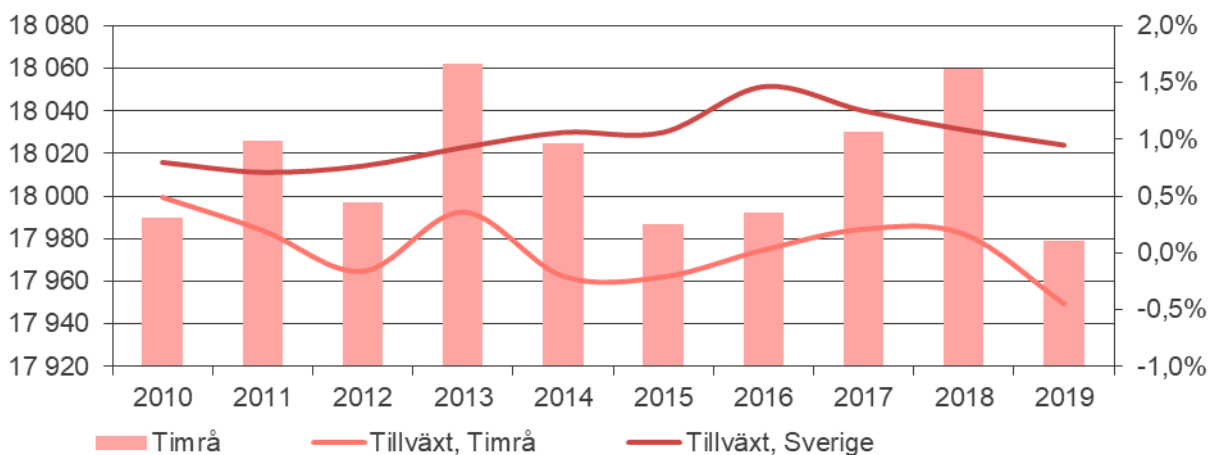
Befolkning

Befolkningen i Timrå uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 17 979 invånare, en minskning med drygt -0,4% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Timrå	17 990	18 026	17 997	18 062	18 025	17 987	17 992	18 030	18 060	17 979
Tillväxt, Timrå	0,5%	0,2%	-0,2%	0,4%	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	-0,4%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

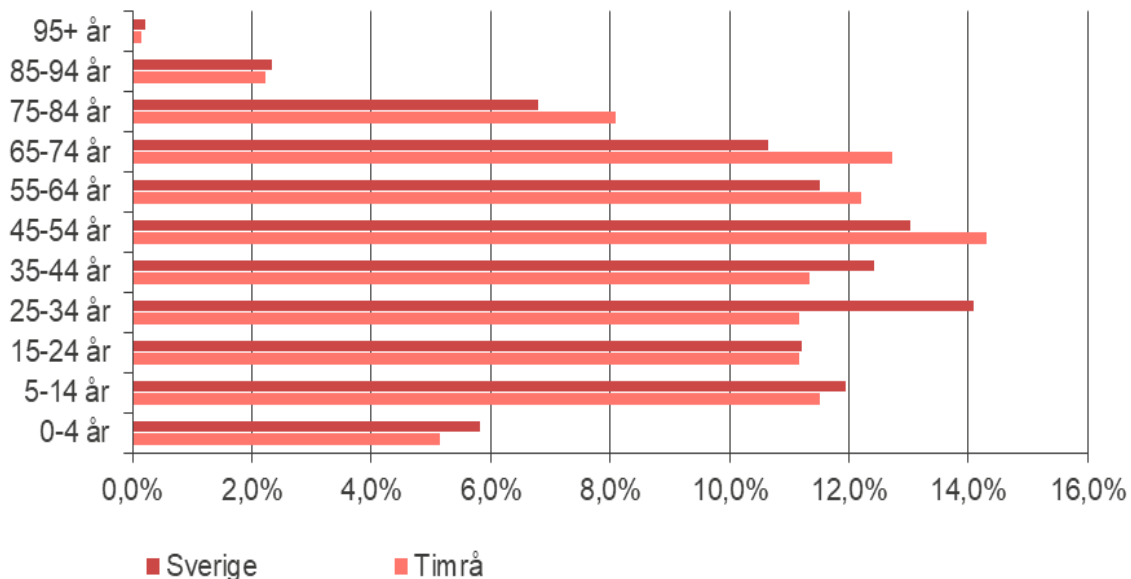
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer över 45 år är markant högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Timrå är generellt lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier med undantag av ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

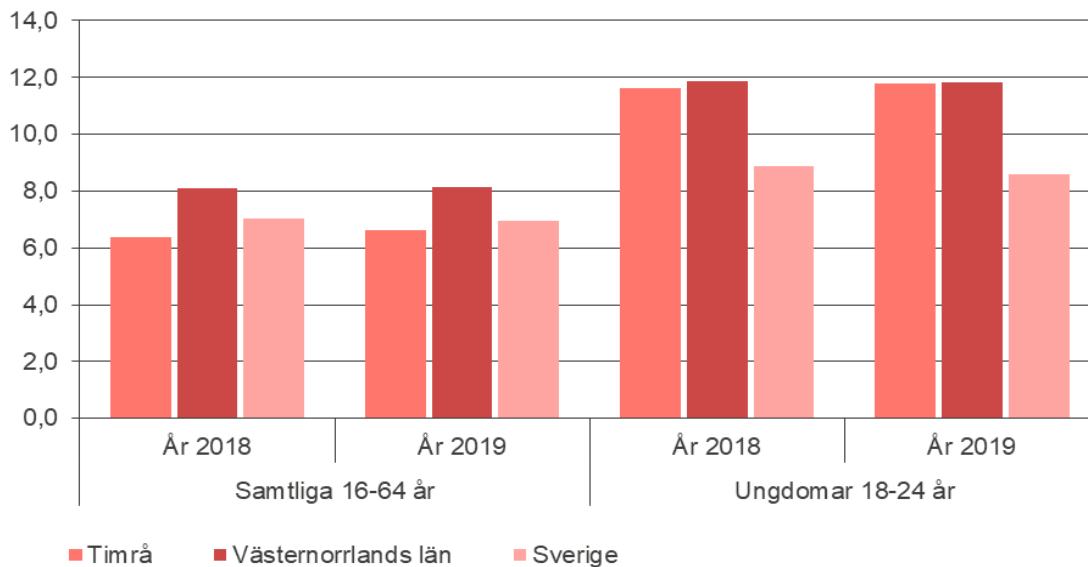
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	173,9	174,1	161,5
25-29 år	250,4	246,7	247,3
30-44 år	319,8	324,0	344,2
45-64 år	366,8	373,1	396,4
65+ år	238,4	242,1	255,1
Totalt 20+ år	297,0	299,0	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Timrå till 6,6% vilket kan jämföras med Västernorrlands län som har en arbetslöshet om 8,1 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

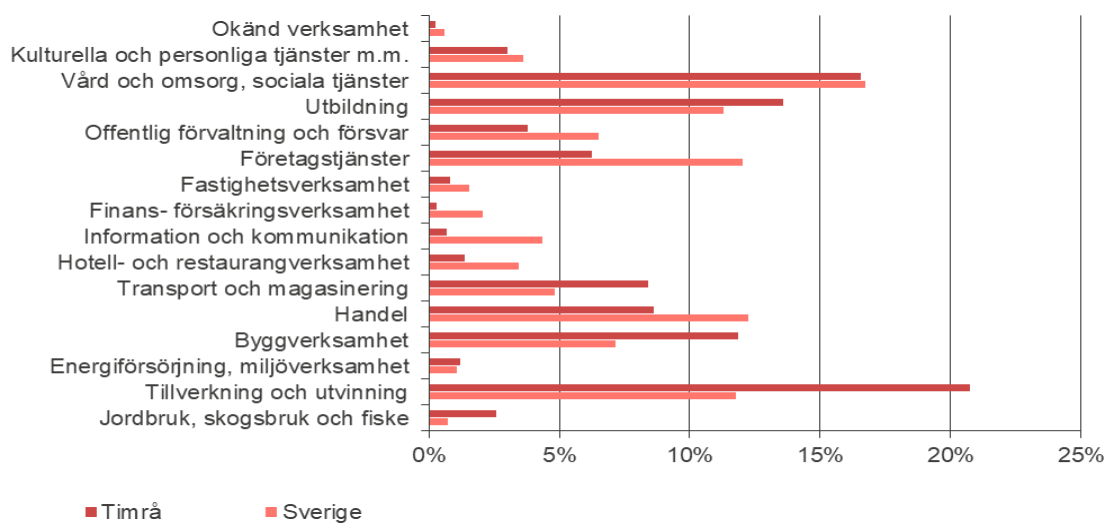


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

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

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Timrå på plats 35 i rankingen för 2019.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

Det har noterats en coronarelaterad osäkerhet under Q2, med flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, vilket medförde en uppbromsning på investeringsmarknaden. Trots denna osäkerhet, i kombination med problem på kreditmarknaden under våren, har investeringsintresset varit relativt stort. Transaktionsvolymen i Q3 uppgick till ca 31,1 mdkr, en minskning med nästan 20% jämfört med 2019 (som dock utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden). Ackumulerad omsättning Q1-Q3 uppgick till ca 111 mdkr (ca 135 mdkr 2019). Det finns i dag mycket kapital som, i brist på investeringsalternativ, söker sig till fastighetsmarknaden. Tillsammans med den pågående återhämtningen i ekonomin talar detta för att transaktionsvolymen 2020 sannolikt kommer uppgå till en nivå som ligger klart högre än de senaste tio årens genomsnitt, dock inte i nivå med 2019.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Likaså finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter samt kvalitativa kontor.

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Till köparna hör fortfarande främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.

Förutsättningarna på kreditmarknaden försämrades avsevärt under inledningen av coronakrisen med stigande kostnader som följd, men det har noterats en återhämtning under sommaren. För institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating bedöms kreditmarknaden vara fortsatt god, särskilt vid investeringar i bostads- och samhällsfastigheter (fastighetskrediter med låg risk kan till och med ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Det bedöms finnas god underliggande efterfrågan vad gäller mark/byggrätter. Marknaden är emellertid något "avvaktande", särskilt vad gäller bostadsrätter (p.g.a. en osäker utveckling på privatbostadsmarknaden för nyproduktion) och kommersiella projekt inom de segment som idag upplevt svagare marknad p.g.a. coronapandemin. Den demografiska utvecklingen – med såväl växande barnkullar som en allt äldre befolkning – medför att det är av stor vikt med investeringar inom vård/skola/omsorg. Intresset är stort vad gäller byggrätter för olika typer av särskilda boende.

Marknadsförutsättningar - Idrottsanläggningar

Vad gäller sport-/fritidsanläggningar är fastighetsmarknaden klart begränsad, såväl investeringsmarknaden som lokalhyresmarknaden.

Anläggningens typ (vilken/vilka idrotter som inryms inom verksamheten) samt storlek är avgörande parametrar. Mindre anläggningar är i princip endast intressanta för "egenanvändare", det vill säga den operatör (ofta en lokal förening) som också bedriver den huvudsakliga verksamheten inom lokalerna. För att aktörer med fokus på förvaltning ska visa intresse krävs vanligtvis rationella förvaltningsenheter med långa hyresavtal, företrädesvis med hyresgäst från offentlig sektor (=kommunen).

Beståndet ägs i huvudsak av kommunerna (eller kommunala bolag). Då kommun är fastighetsägare sker uthyrning i huvudsak till egna verksamheter, och då främst skolornas idrotts- och gymnastikundervisning (dagtid), samt till lokala idrottsföreningar (kvällstid och helger). Även vid uthyrning till lokala idrottsföreningar bör det noteras att dessa till stor del är beroende av olika typer av offentliga bidrag.

Den "externa" hyresmarknaden för sport-/fritidsanläggningar är därmed klart begränsad. Hyrorna varierar inom ett stort intervall på grund av typ av anläggning/verksamhet, specialanpassningar, skick/standard, hyresavtalets längd och ansvarsfördelning med mera. För moderna anläggningar kan hyran vara en faktor av investeringen (produktionskostnadsbaserad hyra). Några trender, upp- eller nedgångar, på hyresmarknaden är därmed inte aktuella.

Nyproduktion är ovanligt och sker främst i samband med utvecklingen av nya stadsdelar (eller vid uppförandet av nya skolor). Det är ovanligt att denna typ av objekt uppförs av privata aktörer. Undantaget är stora, "kommersiella" arenor där det finns möjlighet till sponsoravtal och andra intäkter samt mindre anläggningar som uppförs av egenanvändare, typ ridhus och padel-hallar.

Så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet finns det inte någon egentlig vakansrisk (däremot kan det sägas finnas en vakansrisk i hur effektivt anläggningen nyttjas, d.v.s. "belägningsgraden"). Äldre anläggningar som ersätts av nyproduktion är dock problematiska då det inte finns någon rimlig alternativ användning för sport-/fritidsanläggningar (utan mycket omfattande investeringar). För anläggningar som inte längre ses som ändamålsenliga torde det mest rationella vara att riva befintlig byggnation för att möjliggöra en vidareutveckling av tomten.

Parkeringsmöjligheter är av stor vikt, särskilt vid olika evenemang. Likaså närhet till allmänna kommunikationer.

Som framgått ovan är privatägda sporthallar/arenor sällsynta i Sverige. Däremot finns det ett flertal exempel på driftentreprenader, där kommunalt ägda simhallar drivs av privata entreprenörer, vilka erhåller driftbidrag från kommunerna. I Europa finns det exempel på privata badanläggningar bl a i Tyskland, vilka i regel då är sammanbyggda med exklusiva anläggningar för rekreation, friskvård, restauranger och köpcentrum etc. Inriktningen på dessa anläggningar är en annan än den inriktning som kommunala anläggningar i regel har. Anläggningarna vänder sig till en betalningsstark och krävande kundgrupp, medan de kommunala idrottshallarna i Sverige ska tillgodose allmänhetens behov av social samvaro och friskvård.

Beträffande ishockey- och fotbollsarenor finns det flera exempel på sådana som ägs av idrottsklubbar. Detta är dock sporter som har förmåga att dra stor publik och där det finns stora sponsorpengar att hämta på elitnivå. Det är väl känt att idrottsklubbar på elitnivå ofta har dålig ekonomi. De är beroende av sponsorstöd, och mer eller mindre tydliga bidrag från de kommuner de verkar i för att klara sig från konkurs. Exempel på stöd är köp av "istid" från kommunen, borgensåtaganden och driftbidrag. Mindre klubbar och andra användare/nyttjare av "istid" har heller ingen lysande ekonomi, naturligtvis delvis beroende på att de är ideella föreningar. Det gör det svårt att i hyra ta betalt för den faktiska kostnaden av privatpersoner och föreningar.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i idrottsanläggningar av liknande karaktär är mycket begränsad i Sverige. Vid förvärv av en skräddarsydd anläggning av detta slag önskar investerare normalt långa hyresavtal med en offentlig motpart.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett mindre bra läge beaktat närheten till underlag (publik).

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som sämre. Sannolik köparkategori bedöms huvudsakligen vara en kommunal aktör eller förening där olika typer av bidrag och sponsorintäkter bedöms nödvändig för att erhålla ett ekonomiskt hållbart scenario.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick och standard
- Bra kommunikationer
- Enda arenan i Sundsvall/Timrå anpassad för spel i högsta ligan (SHL)
- Bra varumärke med ökande publiksiffror
- Positiv omsättningstillväxt hos hyresgäst
- Ytterligare satsningar i området med ny simsportanläggning

Svagheter och hot:

- Starkt beroende av en hyresgäst
- Mindre stabila hyresgäster
- Pågående Coronakris
- Låga hyror
- Höga driftkostnader
- I hög grad oflexibel anläggning
- Inga p-platser inom fastighet
- Få portar
- Hyresgäst är i princip beroende av olika typer av kommunala bidrag för att vara gå runt

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

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. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadsframtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Värderingsobjektet är av offentlig karaktär, s.k. samhällsfastighet, vilka normalt ägs av kommunen (med ett övergripande mål att skapa samhällsnytta för medborgarna) och hyrs av kommunala förvaltningar och/eller idrottsföreningar. Sådana fastigheter omsätts normalt inte på fastighetsmarknaden på samma sätt som andra fastigheter, varför det oftast finns mycket begränsat ortsprismaterial att tillgå då få objekt som liknar värderingsobjektet säljs på den öppna marknaden. Värdebedömningarna baseras därför ofta på ett marknadsanpassat avkastningsvärde. Mer detaljerade uppgifter om de fåtal objekt som säljs är inte heller med säkerhet offentliga. Inte heller finns uppgifter om areor och eventuella sidoavtal så som exempelvis driftsavtal.

Det kan nämnas att berörd fastighet förvärvades av Timrå kommun under 2015. Säljare var Timrå IK (nuvarande hyresgäst). Köpeskillingen uppgick till ca 45 mkr. I samband med förvävet tecknades ett 20 årigt hyresavtal med hyresgästen där hyresnivån efter hyrestrappning uppgick till 5 mkr/ år. Utöver detta hyresavtal tecknades även vid köptillfället ett driftsavtal mellan aktörerna där en ersättning om ca 6,5 mkr utgår till Timrå IK avseende skötsel, drift och underhåll av arenan.

Ett mått på fastighetsmarknadens betalningsvilja är annars till vilka direktavkastningskrav som fastighetsaffärerna görs upp. Direktavkastningskravet speglar de framtida förväntningarna om avkastning på investerat kapital, som är förenat med ett fastighetsinnehav. För en investerare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsinnehav är direktavkastningskravet av central betydelse. Direktavkastningskravet på äldre industri-, verkstads- och lagerfastigheter, vilket torde vara mest jämförbart med värderingsobjektet bedöms i liknande lägen som värderingsobjektets ligga inom intervallet 7,0 – 10,0 procent. Avkastningskravet är dock naturligt beroende av vilken affärsrisk som är förknippad med aktuell hyresgäst. Erhålls mycket långa hyresavtal med en stabil hyresgäst, med god betalningsförmåga, sjunker i allmänhet avkastningskravet.

Resultat

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan 2 000 – 3 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 20 000 000 – 30 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 25 år från och med 2020-11-01.

Inflation

Under 2020 har använts ett inflationstagande om 0,5 %. För 2021 har ett inflationsantagande om 1,5% använts och för resterande del av kalkylperioden gäller 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,0 %.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 8,0 %.

Hyror

Timrå IK hyr hela objektet med ett 20-årigt avtal mellan 2015-09-03 - 2035-09-03. I avtalet äger parterna rätt att säga upp avtalet till den del det avser hyresbeloppets storlek tidigast 2020-01-01 samt därefter årsvis med 6 månaders uppsägning fram till år 2035.

Utgående årshyra uppgår i grundhyresavtalet till 5 mkr. Avtalet har under 2020 omförhandlats och 2020-05-01 började nytt avtal löpa med en årshyra om 1,6 mkr varav 350 tkr avser en investering. Således uppgår den effektiva hyran till 1,25 mkr/år. Avtalet gäller till 2021-04-30. Ny förhandling skall tas upp senast 2021-04-01 (avtalat).

Bakgrunden till omförhandlingen (uppgift från kommunen) anges vara klubbens oförmåga att bära hyreskostnaden om 5 mkr. Vidare bedömer hyresvärden att möjligheten att trappa upp hyran till 5 mkr som mycket begränsad. Undertecknad gör samma bedömning givet hyresgästens historiska resultatutveckling.

Det skall påpekas att kassaflödesanalysens antaganden baserar sig på nuvarande situation. Skulle Timrå IK nå spel i högsta division rekommenderas att en ny värdering upprättas.

Pågående Coronakris bedöms starkt påverka klubbens förmåga till intjäning med hänsyn till att inga publikintäkter erhålles. Detta får en påverkan vid hyresantaganden och undertecknad har i någon mån tagit hänsyn till detta via hyresrabatter.

Det bedöms, i enlighet med ovan, att den ursprungliga hyresnivån om 5 mkr får anses vara något hög beaktat klubbens intjäning senaste åren samt med spel i hockeyallsvenskan. Således har en lägre marknadshyresbedömning antagits samt en intrappning av hyran under 2021 för att 2022 nå bedömd marknadshyra:

- 2021 – ca 1,8 mkr (med hänsyn till rabatt pga pågående Coronapandemi)
- Från 2022 – 3,750 mkr

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 1	1 250	125	-	3 750	375	-	0		-	3 750	375	-
Summa/Medel	1 250	125		3 750	375	0	0	0	0	3 750	375	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Utöver ovan redovisade marknadshyra utgår hyresrabatt 2021 med hänsyn till pågående Coronakris och dess negativa intäktspåverkan för hyresgästen.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken uppgår till 179 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Övrigt 1	10 000	100	-	10 000	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	10 000	100	0	10 000	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärfas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

Kostnader avseende nämnda driftsavtal, avskrivningar och räntor, larm och bevakning samt "övrigt" har erhållits av uppdragsgivaren. Information avseende vad som ingår i dessa poster har ej erhållits på detaljerad nivå. Värme, energi och vatten belastar hyresgästen i enlighet med uppdragsgivarens information.

Slutligen finns mellan Timrå kommun och Timrå IK ett upprättat driftavtal där ett arvode om ca 6,7 mkr/år utgår till Timrå IK för skötsel, drift och underhåll av arenan. Avtalet har omförhandlats på oförändrade villkor till och med 2021-04-30. Enligt uppgift från kommunen är avsikten att efter denna kontraktstid säga upp avtalet för avslut.

Det har i värderingen bedömts att skötsel, drift och invändigt underhåll av arenan övertas av hyresvärden (se särskilda förutsättningar). Undertecknad gör bedömningen att detta ger lägre kostnader för hyresvärden, bl.a. med hänsyn till möjligen att nyttja stordriftsfördelar med hänsyn till omkringliggande etablerade kommunala verksamheter.

Kostnaderna har, med ledning i erhållet material, bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 1	1 650	165	-	250	25	-	1 000	100	-	400	40	-
Summa/Medel	1 650	165		250	25		1 000	100		400	40	

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme och övriga driftstillägg.

Kostnad för värme, energi och vatten belastar hyresgäst.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 824 (Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning). Ingen skatt utgår för tillgångsslag inom 800-serien.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 2 508 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 25 100 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	Ej applicerbar
Avkastningsmetoden	cirka 25 100 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2020-11-11 till:

25 000 000 kr

Tjugofem miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde tkr	25 000
Marknadsvärde / m ²	2 500
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	20,0
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	-0,20%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-0,20%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	8,40%

Umeå, 2020-11-11



Roine Stenius
Fastighetsvärderare
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

^Civilingenjör ^
^av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Timrå Näs 7:4

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: #####																											
Vårdeår: 2003																											
Tax. värde: -																											
Typkod: 824																											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
Inflation	0,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
Kalkylränta	8,54%	9,62%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																											
Ekonomisk vakans																											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Garage / P-platser																											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Kassaflöde (tkr)	€/m², styck																										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(125)	1 250	2 943	3 825	3 902	3 980	4 059	4 141	4 223	4 308	4 394	4 482	4 572	4 663	4 756	4 851	4 948	5 047	5 148	5 251	5 356	5 463	5 573	5 684	5 798	5 914	6 032
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresriskvakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresriskvakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresriskvakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	(35)	350	-1 150	350	350	350	350	350	350	350	350	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(35)	350	0	350	350	350	350	350	350	350	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	1 150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(160)	1 600	1 793	4 175	4 252	4 330	4 409	4 491	4 573	4 658	4 744	4 599	4 572	4 663	4 756	4 851	4 948	5 047	5 148	5 251	5 356	5 463	5 573	5 684	5 798	5 914	6 032
Drift och underhåll (-)	(-165)	-1 650	-1 658	-1 683	-1 717	-1 751	-1 786	-1 822	-1 858	-1 895	-1 933	-1 972	-2 011	-2 052	-2 093	-2 135	-2 177	-2 221	-2 265	-2 311	-2 357	-2 404	-2 452	-2 501	-2 551	-2 602	-2 654
- varav Administration (-)		-400	-402	-408	-416	-425	-433	-442	-450	-460	-469	-478	-488	-497	-507	-517	-528	-538	-549	-560	-571	-583	-594	-606	-618	-631	-643
- varav Drift & Löpande UH (-)		-250	-251	-255	-260	-265	-271	-276	-282	-287	-293	-299	-305	-311	-317	-323	-330	-336	-343	-350	-357	-364	-372	-379	-387	-394	-402
- varav Periodiskt UH (-)		-1 000	-1 005	-1 020	-1 040	-1 061	-1 083	-1 104	-1 126	-1 149	-1 172	-1 195	-1 219	-1 243	-1 268	-1 294	-1 320	-1 346	-1 373	-1 400	-1 428	-1 457	-1 486	-1 516	-1 546	-1 577	-1 609
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(-5)	-50	134	2 492	2 535	2 579	2 623	2 669	2 715	2 762	2 811	2 627	2 560	2 611	2 664	2 717	2 771	2 827	2 883	2 941	3 000	3 060	3 121	3 183	3 247	3 312	3 378
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(-5)	-50	134	2 492	2 535	2 579	2 623	2 669	2 715	2 762	2 811	2 627	2 560	2 611	2 664	2 717	2 771	2 827	2 883	2 941	3 000	3 060	3 121	3 183	3 247	3 312	3 378

Nuvärde driftnetto

21 319

Nuvärde restvärde

3 758

Marknadsbaserat avkastningsvärde

25 077

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	2 508
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	20,1
Direktavkastning, initial	-0,20%
Direktavkastning, år 1	-0,20%
Marknadsmässig direktavkastning	8,37%

Nyckeltal (åsaatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	8,00%
---	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet: Timrå Näs 7:4																	Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. drifttillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J/N)	Ingår värme **) (J/N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A/O)	Egen-användare (J/N)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²					Tkr	Kr/m ²	År	
Timrå IK	Ö1	Ishockeyarena	10 000	2020-05-01	2021-04-30	1 250	125	100%	3 750	375	100%	0	0	N	J	-	N	-	-	-	
Summa/Medel			10 000			1 250	125		3 750	375		0	0					0			

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Fastighet: Timrå Näs 7:4

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Övrigt 1	10 000	100	-	10 000	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	10 000	100	0	10 000	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 1	1 250	125	-	3 750	375	-	0	-	-	3 750	375	-
Summa/Medel	1 250	125		3 750	375	0	0	0	0	3 750	375	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 1	1 650	165	-	250	25	-	1 000	100	-	400	40	-
Summa/Medel	1 650	165		250	25		1 000	100		400	40	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S







FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TIMRÅ NÄS 7:4 Nyckel: 220191387 UUID: 909a6a82-ac4f-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Timrå Distrikt: Timrå Nr: 320015	2004-01-21	2017-05-18 10:26	2020-10-22

ADRESS

Sportvägen 4
861 41 Sörberge

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6932783,7	620980,2	

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	17 544 kvm	17 544 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2395 TIMRÅ KOMMUN 861 82 TIMRÅ Köp: 1956-08-09 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 87/1189	1/1	1957-01-16	57/62

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR

Totalt antal in-teckningar: 4 Totalt belopp: 45 400 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	7 000 000 SEK	2017-04-27	D-2017-00172098:2
2	Datapantbrev	27 700 000 SEK	2017-04-27	D-2017-00172098:3
3	Datapantbrev	5 700 000 SEK	2017-04-27	D-2017-00172098:4
4	Datapantbrev	5 000 000 SEK	2017-04-27	D-2017-00172098:5

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: VIVSTA 3:19-SKOLOMRÅDET	1976-08-02 Senast ajourföring: 2013-10-15	22-TIM-2191 2262 S125
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSPÅGÅTT

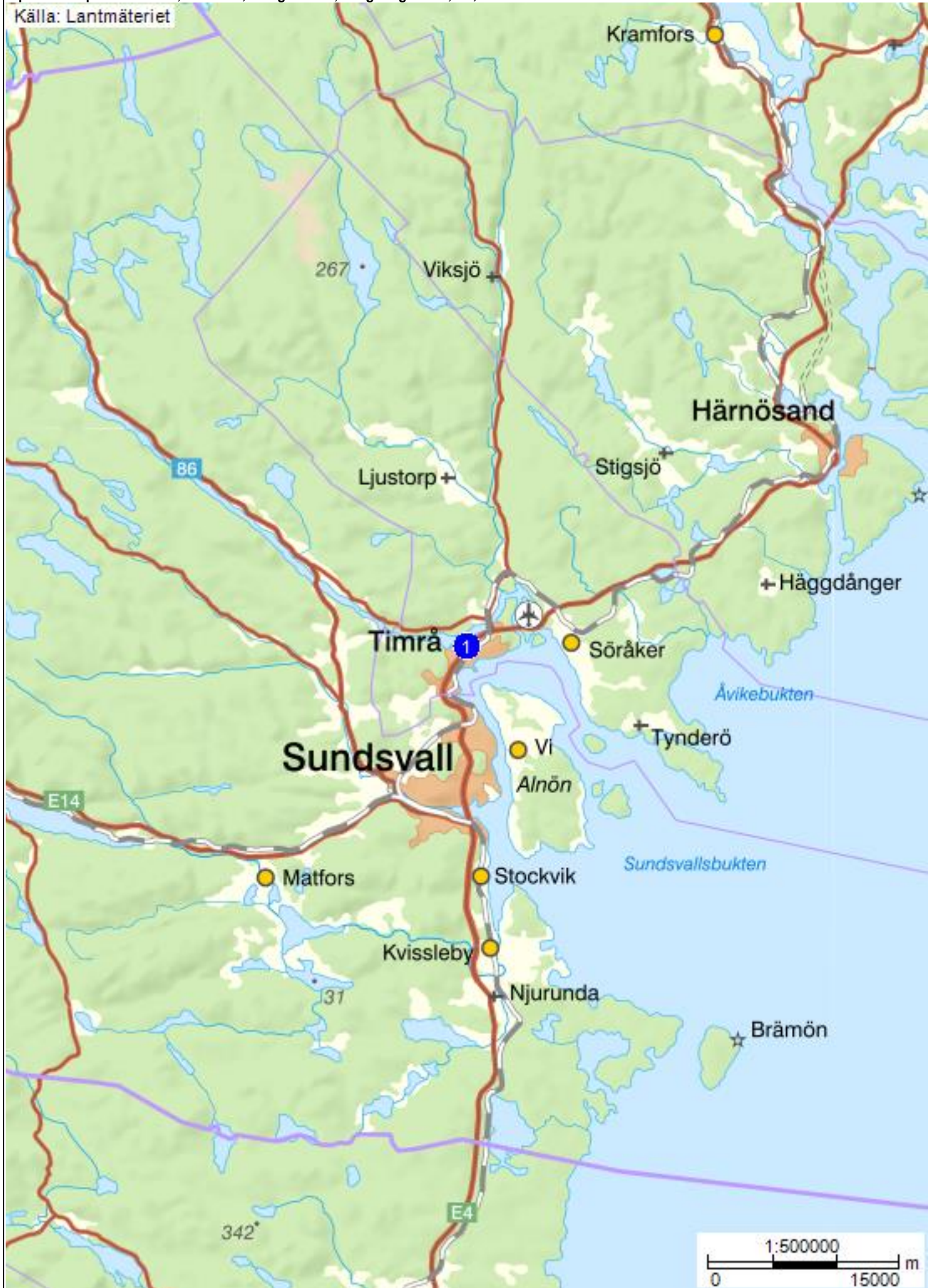
Taxeringsenhet	Taxeringsår
SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDROTTSANLÄGGNING (824) 701681-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019
Taxvärde	Areal
	17544 kvm
Taxerad ägare	Juridisk form
889200-5870 TIMRÅ IK BOX 263 861 26 TIMRÅ	Ideella föreningar
Andel	Ägartyp
1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2004-01-21	2262-03/17

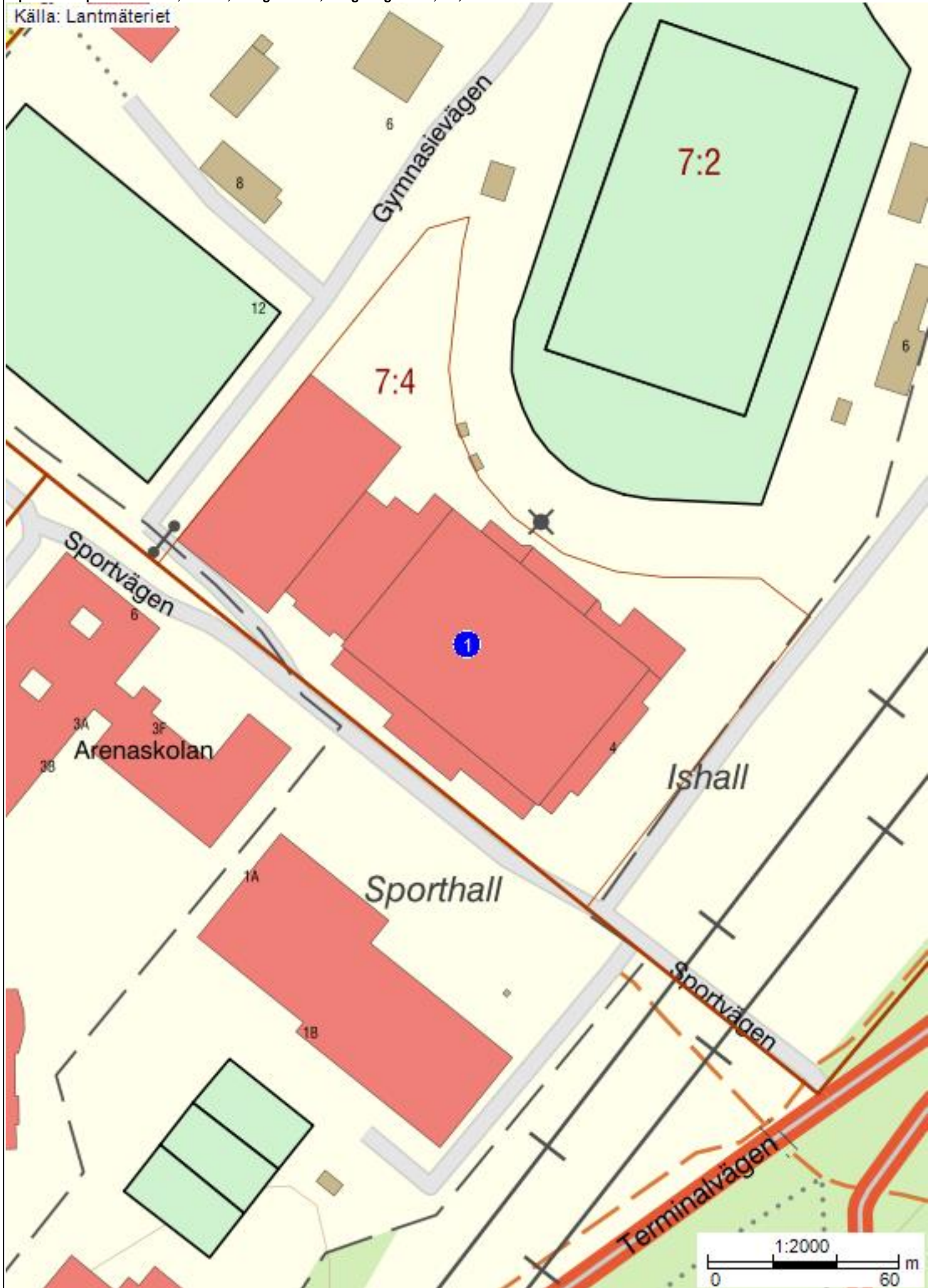
URSPRUNG

TIMRÅ NÄS 7:2



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec 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 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 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

