



VÄRDEUTLÅTANDE

Järnvägen 3

I Orsa kommun

NORRBRYGGAN

Kyrkbacksvägen 8, SE-791 33 Falun
TELEFON 023-125 00

norr@bryggan.se

STOCKHOLMSBRYGGAN

TELEFON 08-545 25 990

GÖTEBORGSBRYGGAN

TELEFON 031-15 35 00

MALMÖBRYGGAN

TELEFON 040-17 09 49

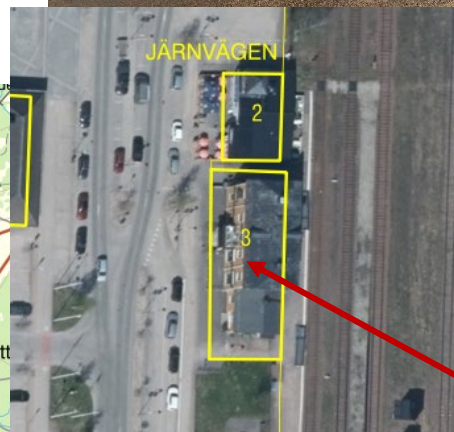
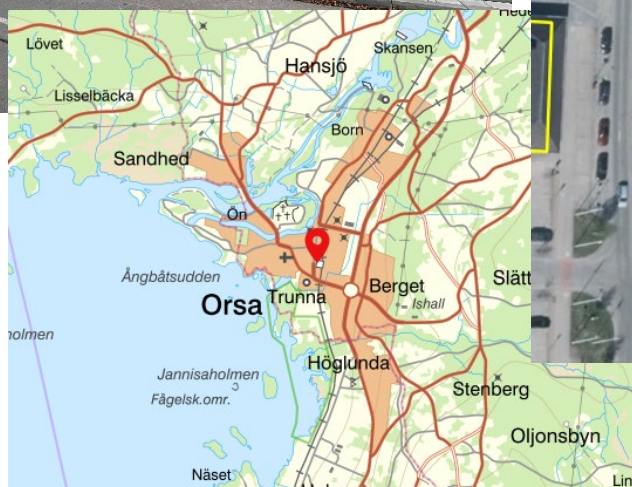
www.bryggan.se

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Orsa Järnvägen 3
Uppdragsgivare:	Michael Olofsson
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag inför eventuell försäljning
Värderare:	Ida Bröms och Nils Spross
Värdetidpunkt:	December 2022
Marknadsvärde:	5 500 000 kr
Rapport utförd:	2022-12-08

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	13 614
---------------------	--------





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	FÖRUTSÄTTNINGAR	3
1.1	Uppdraget	3
1.2	Underlag	3
2	OBJEKTSBESKRIVNING	4
2.1	Allmänna uppgifter	4
2.2	Beskrivning	5
2.3	Uthyrbara areor	6
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
3.1	Allmänt	6
3.2	Hyresmarknaden	6
3.3	Fastighetsmarknaden	7
4	EKONOMISKA DATA	7
4.1	Hyresbetalningar och kontraktsförhållanden	7
4.2	Drift och underhåll, hyresgäst Anpassningar, investeringar	8
4.3	Taxeringsvärde och fastighetsskatt	8
5	VÄRDEBEDÖMNING	8
5.1	Redovisning	8
5.2	Marknadsvärdebedömning via marknadsanpassat avkastningsvärde - kassaflödesmetod	9
5.3	Ortsprismetod	10
6	SAMMANFATTNING	11

BILAGOR

EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING	Bilaga 1
UTDRAG UR FASTIGHETSDATAREGISTREN	Bilaga 2
KARTA OCH FOTON	Bilaga 3
ORTSPRIS	Bilaga 4
ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE	



1 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Uppdraget

Uppdragsgivare: Michael Olofsson

Uppdrag: Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värdering ska ligga till grund för eventuell försäljning.

Värdetidpunkt: December 2022.

Förutsättningar: Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en tänkt försäljning vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Inventarier i restaurangdelen är inte inkluderade i denna värdering. Vi förutsätter att restaurangen med dess kök, uppfyller gällande regler hos miljö och hälsa.

För uthyrning av Bed & Breakfast finns beviljat bygglov om ändrad användning till vandrarhem. Detta finns bekräftat från kommun. Därav förutsätter denna värdering att användningen som vandrarhem gäller permanent.

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt.

Se bilaga med allmänna villkor.

1.2 Underlag

Handlingar:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Resultatrapport 2020, 2021, delvis 2022
- Kopia av gällande detaljplan
- Bygglov för ändrad användning

Besiktning: Fastigheten har besiktigats av Ida Bröms vid Norrbryggan AB den 10 november 2022 tillsammans med ägaren.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.



2 OBJEKTSBESKRIVNING

2.1 Allmänna uppgifter

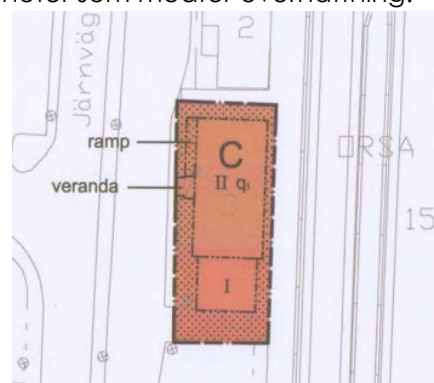
Lagfaren ägare: Michael Olofsson

Areal: 497 m²

Adress: Järnvägsgratan 6 A-C

Planförhållanden: Fastigheterna omfattas av detaljplan för Stationshuset i Orsa från 2012 där genomförandetiden har gått ut. Mark för fastigheten är avsedd att användas för centrum, men ej verksamheter som medför övernattnng. Dock finns beviljat bygglov för ändrad användning som vandrarhem på plan 2. Detta finns bekräftat från kommun.

För del som får bebyggas med högst två våningar är högsta byggnadshöjd 9 meter, och för del som får bebyggas med högst en våning är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter. Vind får inte inredas.



I planen finns beslut om varsamhet. Byggnaden är också klassad som "värdefull byggnad" vilket innebär att den inte får rivas, och att man vid ändring och underhåll ska betrakta byggnadens karaktärsdrag enligt "byggnadskultur och gestaltning". Se mer på kommunens hemsida och i planbestämmelserna.

Enligt detaljplanen finns även ett interimistiskt förbud. Förbudet innebär att det, inom ett angivet område som berör fastigheten, är förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd borra i berg djupare än 250 meter under markytan.

Någon vidare utredning har inte genomförts.

**Nyttjanderätter:
(arrende, servitut)** Se fastighetsregisterutdrag, bilaga 1.

Inteckningar: Det finns tre pantbrev uttagna i fastigheterna om totalt 900 000 kronor.

Miljö: Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering vad avser miljöskador. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjektet kan fortsätta bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande och framtida miljölagstiftning.



2.2 Beskrivning

Läge, omgivning: Fastigheten är centralt belägen i Orsa intill järnvägen och med närhet till samhällsservice. Omgivande bebyggelse består till största del av centrumbebyggelse, parkeringar och själva järnvägen. Orsa ligger norr om Siljan i Dalarna. I Orsa bor ca 7 000 invånare. Orsa är en kommun i Dalarnas län. Centralort är Orsa vilket gör kommunen till en av de 42 som har ett municipalsamhälle som centralort.

Mark: Byggnaden tar upp största delen av marken med endast en liten markyta omger huset. Denna del omfattas i detaljplanen av prickmark som ej får bebyggas. Ytorna runt byggnaden är asfalterad och på båda sidor om entrén finns staket och plats för uteservering. Staketet för restaurangens alkoholtillstånd. På andra sidan av fastigheten finns också plats för ytterligare uteplatser och servering om så önskas.

Byggnader På fastigheten finns en byggnad från 1892 som tidigare varit stationshuset intill järnvägen i Orsa. Fastigheten är klassad som "värdefull byggnad" och innebär att man vid ändring och underhåll ska betrakta byggnadens karaktärsdrag enligt "byggnadskultur och gestaltning". Huset har tilläggsisolerats. Utvändigt har man bytt fönster till nya 2-glasfönster och påbörjat målning av fasad. Invändigt har huset genomgått omfattande renoveringar och upprustning men där man bevarat den äldre byggnadsstilen. Huset är dels i två plan men har även en del med butikslokal i ett plan på fastighetens södra sida. Samtliga utrymmen har hög takhöjd.

Byggnaden innehåller idag en restaurang, en butikslokal, ett Bed & Breakfast innehållande 4 uthyrbara rum samt en lägenhet, gemensamma toaletter och duschutrymmen. I huset finns även en stor oinredd vind med relativt hög takhöjd.

Restaurangdelen innehåller matsal, ett fullutrustat restaurangkök, bardisk, personalutrymmen och toalett. Golvet är betonggolv i original från när fastigheten utnyttjats som stationshus. Lokalen är fn vakant men är iordningställd och redo att hyras ut omgående.

Butikslokalen har en separat ingång från husets gavel och har tillgång till butiksyta och personalutrymmen. Även denna lokal är fn vakant men är iordningställd och redo att hyras ut omgående.

Bed & Breakfast utgörs av 4 uthyrbara rum och har gemensamma duschutrymmen och toaletter. I denna del finns även en lägenhet med eget kök och badrum som uppskattas till en BOA om ca 75 m².

Samtliga ytor är renoverade och har bra skick och standard.

Från plan två leder en spiraltrappa i trä upp till den oinredda vinden.

Uppvärmning är fjärrvärme. Ventilation är enligt fastighetsägaren ett FTX-system med värmeåtervinning. Kommunalt vatten och avlopp. Fiber finns

till fastigheten. Samtliga ledningar och el är utbytt.
Ytskikt är generellt i bostadstyporna vinylgolv och målade väggar.

2.3 Uthyrbara areor

Typ	Antal	Uthyrbar area, kvm		
		Totalt	Därav outh.	%
Butik	1	62	62	100.0
Hotell	2	171		
Restaurang	1	171		
Summa	4	404	62	15.3

3 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Allmänt

Under en längre följd av år till och med 2021 karaktäriserades marknadsförutsättningarna för fastighetsinvesteringar av ett mycket lågt ränteläge och låg inflationstakt. På kapitalmarknaderna har fastighetsplaceringar framstått som det mest attraktiva alternativet för kapitalplaceringar. Bland annat har institutionellt kapital, som i första hand söker objekt med hög kvalitet i attraktiva lägen, visat starkt intresse för fastighetsmarknaden. För aktörer som till stor del finansieras via lånat kapital, har differensen mellan fastigheternas direktavkastning och underliggande ränteläge (yield spread) varit historiskt stor.

Sedan slutet av 2021 har betydande förändringar i förutsättningarna kunnat observeras. Inledningsvis med en starkt stigande inflationstakt, främst driven av kraftigt höjda energikostnader. Även kostnadsutvecklingen för byggmaterial och byggentreprenader är mycket stark. Internationell och inhemsk inflation har gett effekt på långräntor. Riksbanken beslutade om höjning av reporäntan i april och aviserar en väsentligt snabbare stigande räntekurva jämfört med tidigare prognoser.

På aktiemarknaden har OMX Stockholm Real Estate index fallit med ca 48 % under årets första sex månader. Under andra kvartalet var nedgången ca 40 %. Motsvarande utveckling under kvartalet för Stockholmsbörsen som helhet var ca – 18 %. Svagast utveckling noteras för bolag med inriktning mot bostäder och bostadsutveckling. Utvecklingen för fastighetsaktier indikerar att marknads förväntningar om avkastning på eget kapital förändrats.

På den direkta fastighetsmarknaden saknas ännu observationer som kan förmodas vara baserade på ovan beskrivna förutsättningar. Transaktioner som offentliggjorts under senare tid avser sannolikt i praktiken affärer där avtal är tecknade ett antal månader tillbaka. Marknadens reaktioner är därför svårbedömda. Den historiskt stora differensen mellan avkastningskrav och ränteläge, kan teoretiskt fungera som en faktor som motverkar direkt korrelation mellan höjt ränteläge och ökade avkastningskrav.

3.2 Hyresmarknaden

Hyresnivån på bostäder med fastighetens värdeår i bra skick och standard i Orsa bedöms ligga i nivån 1 150 – 1 250 kr/m² varmhyra.



Hyresnivån för butiker och restauranger i området bedöms ligga i nivån 550 – 850 kr/m² varmhyra, medan nyare effektiva lokaler i bra skick och läge med viss service kan ligga uppemot nivåer om ca 1 100 – 2 000 kr/m² varmhyra.

För mindre hotell i orten bedöms en skälig omsättningshyra ligga på 11 – 15 %.

3.3 Fastighetsmarknaden

Värdebedömning med hjälp av ortsprismetoden görs i en perfekt värld genom en analys av sålda fastighet som är jämförbara med värderingsobjektet. Köpeskillingen hittas då i normalfallet via lagfartsregistret.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform vilket innebär att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vid försäljning via sk paketering, dvs försäljning via dotterbolag, säljes fastigheten i normalfallet in i dotterbolaget till fastighetens bokförda värde. Det blir då detta, i huvuddelen av fallen låga bokförda värde som avviker från fastighetens åsatta pris, som kommer att återfinnas i lagfartsregistret. Vidare sker många fastighetsförvärv i portföljform, dvs köpen innehåller flera fastigheter. Detta innebär att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och bolagen/portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Direktavkastningarna för värderingsobjektet bedöms ligga på 6 % för bostäder och 8 % för lokalerna. Detta innebär för fastigheten ett genomsnitt på ca 7,5 %.

4 EKONOMISKA DATA

4.1 Hyresbetalningar och kontraktsförhållanden

Lokalerna nyttjas till största del internt av fastighetsägaren och dess närstående bolag. Fastighetsägaren administrerar och hyr själv ut Bed & Breakfast-delen. Restaurangen står fn vakant och så även butikslokalen. Enligt fastighetsägaren finns intressenter för de vakanta lokalerna.

I tabellen nedan redovisas hyresnivåerna.

För restaurangen redovisas tidigare utgående hyra, som p.g.a. inkluderade inventarier och maskiner, ligger högre än den marknadsmässiga. Från januari 2024 appliceras en bedömd marknadsmässig hyra på denna del.

För butiken och lägenheten i B&B-delen antas en bedömd marknadsmässig hyra.

För de uthyrbara rummen i Bed & Breakfast antas en bedömd skälig omsättningshyra. Baserat på vår erfarenhet bedöms denna i orten ligga på ca 11 – 15% av omsättningen, vilket applicerat på verksamhetens resultat från 2020, 2021 och 2022 i genomsnitt ligga på ca 100 000 kr/år.

Hyran regleras i huvudsak med 100% index. Moms tillkommer på hyran. Hyra för lägenhetsdelen och butiken är varmhylor medan hyrorna för restaurang och övriga Bed & Breakfast-delen är kallhyror. Samtliga hyresgäster antas, i kalkylen framöver, betala el via egna abonnemang.

Fastighetsägaren har utöver ovanstående poster även kostnader för administration, skötsel, försäkring och yttre underhåll. Kostnaden inkluderar såväl löpande som periodiskt underhåll.



Typ ¹	Lokalnr	Hyresgäst	Area	Löptid	Hyres-regl ²	Moms	Tillägg ³								Kontr. inbet. ⁴		Markn.hyra ⁵	
							1	2	3	4	5	6	7	8	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
4	1	Restaurang	171	2025-12	F	Ja									192	1 123	145	850
5	2	Bed & Breakfast - 4 uthyrbara...	96	2025-12	F	Ja									150	1 563	106	1 100
5	3	Bed & Breakfast - Lägenhet	75	2025-12	F	Ja									94	1 250	94	1 250
3	4	Outhyrd	62	2023-05													93	1 500
		Summa	404												436	1 079	438	1 083

¹ 3=Butik 4=Restaurang 5=Hotell

² %=Indexerad hyra F%=Fast procentuell höjning F=Fast hyra O=Omsättningshyra

³ 1=Fastighetsskatt 2=Värme 3=Kyla 4=VA 5=EI 6=Övrigt 7=Ombyggnadstillägg 8=Rabatt

⁴ Hyra inklusive tillägg, ombyggnadstillägg samt rabatter

⁵ Hyra inklusive tillägg, exklusive ombyggnadstillägg samt rabatter

4.2 Drift och underhåll, hyresgästanpassningar, investeringar

I tabellen nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader.

Lägenheten och butiken med varmhyra bedöms enligt schablon ligga på 340 kr/m² medan restaurangen och Bed & Breakfast har kallhyra och bedöms enligt schablon ligga på en drift- och underhållskostnad om 110 kr/m². Sammantaget utslaget på den totala ytan skapar det en total drift- och underhållskostnad om ca 200 kr/m². I kostnaderna ingår avsättning till både löpande och långsiktigt periodiskt underhåll. Kallhyra på restaurangen

Benämning	Bedömd kostnad	
	kr/kvm	Summa (tkr)
DoU-kostnader	200	81
Summa	200	81

4.3 Taxeringsvärde och fastighetsskatt

Värderingsobjektet är taxerad som hyreshusenhet, typkod 321, bostäder och lokaler. Taxeringsvärdet för år 2022 uppgår till 1 175 tkr varav 936 tkr avser byggnadsvärde och resterande del markvärde, se vidare bilaga 2, utdrag ur fastighetsregistret.

Utgående fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift redovisas i bilaga 1. Fastighetsskatten debiteras inte ut på hyresgästen, utan ingår i hyran.

5 VÄRDEBEDÖMNING

Med fastighetens marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Den sammanvägda värdebedömningen baseras på marknadsanalys/ ortsprisanalys samt resultatet av kassaflödesanalys och utförd avkastningsvärdeberäkning.

5.1 Redovisning

Fullständig redovisning av ekonomiska data och antagande gällande värdebedömning redovisas i värderingskalkyl i bilaga 1.

5.2 Marknadsvärdebedömning via marknadsanpassat avkastningsvärde - kassaflödesmetod

Som värderingsmetod genomförs en värdebedömning enligt en sk marknadssimulering, vilket innebär en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid.

På följande sidor redovisas en tioårig kassaflödesanalys för att kunna illustrera driftnetto- och likviditetskonsekvenser utifrån ovan redovisade hyror och kostnader, samt ett avkastningsvärde som bygger på ovan redovisade parametrar. Värdet beräknas som summan av nuvärdet av de driftnetton som tillfaller totalt kapital under innehavsperioden samt nuvärde av frigjort totalt kapital vid periodens slut, det sk restvärdet.

Vid utnyttjandet av avkastningsmetoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, utveckling av drift- och underhållskostnader, direktavkastningskrav, kalkylränta m m som bedöms föreligga vid värdetidpunkten.

I avkastningsvärdeberäkningen nuvärdesberäknas framtida in- och utbetalningar till värdetidpunkten. Kalkylen grundar sig på redovisade kassaflöden, utan beaktande av lån, dvs erhållna driftnetton. Restvärdet i avkastningskalkylen 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.

För att kunna utföra en nuvärdeberäkning av driftnettot för respektive år av kassaflödet och restvärdet vid kalkylperiodens slut är det nödvändigt att använda sig av en kalkylränta. Avkastningskalkylen görs utan hänsyn tagen till belåning, varför kalkylräntekravet således utgör ett räntekrav på totalt kapital. Kalkylräntan kan definitionsmässigt sägas bestå av följande inbyggda parametrar, riskfri realränta + risk + värdeförändring/inflation. Den riskfria realräntan ligger åtminstone historiskt sett nära 3 %, risken beror på rådande marknadssituation, fastighetstyp och läge och varierar i Sverige mellan 1 och 15 %. I Sverige har Riksbanken ett långsiktigt mål att hålla inflationen på en nivå kring 2 % per år. Kalkylräntan kan mycket förenklat definieras som direktavkastningskravet + värdeförändring/ inflationen.

Till grund för värdebedömningen har antagits ett marknadsmässigt direktavkastningskrav på 7,5 % vid bedömning av restvärdet i avkastningskalkylen. Kalkylräntekravet på totalt kapital, den sk diskonteringsräntan, uppskattas utifrån definitionen ovan till ca 9,5 %. Det bedömda marknadsanpassade avkastningsvärdet är ca 5 400 000 kr. Detta värde har byggts upp av summan av nuvärde driftnetton ca 2 700 000 kr och nuvärde restvärde ca 2 700 000 kr.

5.3 Ortsprismetod

Värdebedömning med hjälp av ortsprismetoden görs genom en jämförelse av sålda hyresfastigheter innehållande bostäder och lokaler i Siljans regionen.

Under de senaste tre åren har ett trettiotal fastigheter sålts inom området. Flertalet av dessa har dock gallrats bort då det till exempel funnits intressegemenskap mellan köpare och säljare. Köpeskillningarna bland de återstående varierar mellan ca 2 000 och 18 500 kr/m² (köp utanför intervallet förekommer) med ett genomsnitt på ca 7 200 kr/m².



I Orsa har fem försäljningar skett av hyreshus där köpen varierat mellan ca 2 000 och 7 000 kr/m² med ett genomsnitt på ca 3 500 kr/m².

I ortspriset kan man se att fastigheter med typkod 322, hotell och restaurang generellt ligger något högre, mellan 2 000 och 25 000 kr/m² med ett genomsnitt på ca 8 300 kr/m². Här ligger de fastigheter med det högsta kvadratmeterpriset attraktivt vid eller med utsikt över Siljan.

I övrigt har de försäljningar med högst kvadratmeterpris varit fastigheter innehållande endast bostäder av mindre karaktär vilket normalt skapar ett högre kvadratmeterpris.

Värderingsobjektet i dess renoverade bra skick och standard samt mervärde av en stor oinredd vind, bedöms ligga i nivå över genomsnittet och med ett värde mer likt fastigheter med typkod för hotell och restaurang. Bedömt intervall 11 000 – 14 000 vilket innebär ett marknadsvärde om ca 4 400 000 – 5 700 000 kr.



6 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten december 2022 till:

5 500 000 kr
FEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN
KRONOR

Falun den 2022-12-08

Norrbryggan AB

Ida Bröms
Fastighetskonsult

Falun den 2022-12-08

Norrbryggan AB

Nils Spross

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING

Michael Olofsson

Marknadsvärdebedömning

Objekt:	1 Järnvägen 3	Markareal:	497 kvm	Värdetidpunkt:	2022-12-08
Kommun:	Orsa	Nybyggnadsår:	1892	Värderingsdatum:	2022-12-08
Adress:	Järnvägsgränd 6 A-C	Ombyggnadsår:	2019	Besiktning:	2022-11-10
Ägare:	660418-3514 Michael Olofsson			Värdering utförd av:	IB

Kontrakt (helårsvärden per kalkylstart 2022-12-01)

Typ ¹	Lokalnr	Hyresgäst	Area	Löptid	Hyres-regl ²	Moms	Tillägg ³								Kontr. inbet. ⁴		Markn.hyra ⁵	
							1	2	3	4	5	6	7	8	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
4	1	Restaurang	171	2025-12	F	Ja									192	1 123	145	850
5	2	Bed & Breakfast - 4 uthyrbara...	96	2025-12	F	Ja									150	1 563	106	1 100
5	3	Bed & Breakfast - Lägenhet	75	2025-12	F	Ja									94	1 250	94	1 250
3	4	Outhyrd	62	2023-05													93	1 500
		Summa	404												436	1 079	438	1 083

¹ 3=Butik 4=Restaurang 5=Hotell² % = Indexerad hyra F% = Fast procentuell höjning F = Fast hyra O = Omsättningshyra³ 1 = Fastighetskatt 2 = Värme 3 = Kyla 4 = VA 5 = El 6 = Övrigt 7 = Ombyggnadstillägg 8 = Rabatt⁴ Hyra inklusive tillägg, ombyggnadstillägg samt rabatter⁵ Hyra inklusive tillägg, exklusive ombyggnadstillägg samt rabatter

Hyror (helårsvärden per kalkylstart 2022-12-01)

Ekonomisk uthyrningsgrad 99,6 %

Typ	Antal	Uthyrbar area, kvm			Kontrakterade inbetalningar, tkr				kr/kvm ¹	Bedömd markn.hyra	
		Totalt	Därav outh.	%	Hyror	Tillägg	Totalt			tkr	kr/kvm ²
Butik	1	62	62	100,0						93	1 500
Hotell	2	171			244		244	1 425		199	1 166
Restaurang	1	171			192		192	1 123		145	850
Summa	4	404	62	15,3	436		436	1 274		438	1 083

¹ Uthyrd area² Total area

Taxeringsvärden

Värderingsenhet	Värdeår	Taxeringsvärde (tkr)		
		Mark	Byggnad	Summa
Hyreshusenhet - lokaler		174	561	735
Hyreshusenhet - bostäder	1991	65	375	440
Summa		239	936	1 175

Bedömda normaliserade drift- och underhållskostnader

Benämning	Bedömd kostnad	
	kr/kvm	Summa (tkr)
DoU-kostnader	200	81
Summa	200	81

Marknadsinformation

Lägesklassificering:	Delpportfölj:
Marknadssegment: Hotell/Restaurang	Objekttyp: Normal
Långsiktig ekonomisk vakans: ¹ 3,79 %	

¹ Antagen genomsnittlig ekonomisk vakansgrad efter kalkylperiodens slut.

Kassaflödesanalys fr o m 2022-12

Antaganden (%/år)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflation	10,90	8,50	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Hyresutveckling - Butik	10,90	8,50	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kostnadsutveckling DoU	10,90	8,50	3,00	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Ekonomisk vakansgrad	17,59	9,09	2,04	2,09	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79

Kassaflöde, tkr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
+ Hyror	44	539	548	551	553	564	576	587	599	611
+/- Tillägg och rabatter										
= Bruttohyra	44	539	548	551	553	564	576	587	599	611
- Vakans/Hyresförluster	-8	-49	-11	-12	-21	-21	-22	-22	-23	-23
- Drift och underhåll	-7	-90	-97	-100	-103	-105	-108	-111	-113	-116
- Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-1	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10
= Driftnetto	29	392	431	430	421	429	436	445	453	461
= Betalnetto	29	392	431	430	421	429	436	445	453	461

Avkastningsvärde

Förutsättningar	
Kalkylränta, betalnetton	9,40 %
Kalkylränta, restvärde	9,40 %
Direktavk, restvärde	7,50 %
Beräknat restvärde	6 269 tkr

Beräkningar	
Nuvärde av betalnetton	2 666 tkr
Nuvärde av restvärde	2 731 tkr
Avkastningsvärde	5 396 tkr
Avrundning	4 tkr
Bed. marknadsvärde	5 400 tkr

Nyckeltal	
kr/kvm uthyrbar area	13 366 kr
Initial direktavkastning	6,41 %
Direktavk. full uthyrning	6,45 %
Markn.värde/tax.värde	4,60

**Fastighet**

Beteckning
Orsa Järnvägen 3

Nyckel:
200378791

Distrikt
Orsa

Socken: Orsa

UUID:
909a6a7c-bf24-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län- och kommunkod
2034

Distriktskod
217048

Senaste ändringen i allmänna delen
2009-12-01

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-07-01

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2022-11-08

Adress

Adress
Järnvägsgratan 6A-C
794 30 Orsa

Läge, karta

Område 1 **N** (SWEREF 99 TM) 6776104.5 **E** (SWEREF 99 TM) 479572.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	497 kvm	497 kvm	

Lagfart

Ägare
660418-3514
Olofsson, Hans Michael Percy
Järnvägsgratan 6 A
794 30 Orsa

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2015-08-20

Akt
D-2015-00362940:1

Köp (även transportköp): 2015-08-17
Köpeskilling: 1.050.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400.000 SEK	2018-08-10	D-2018-00399040:1
2	250.000 SEK	2018-11-12	D-2018-00580079:1
3	250.000 SEK	2019-06-17	D-2019-00270745:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tillträdesservitut	Last	Officialservitut	2034-1913.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Tillträde till perrong, spår och byggnad		
Anläggning	Last	Officialservitut	2034-1913.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Periodanmärkning: Fastighetstillbehör		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya teknisk utrustning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer
Detaljplan: Stationshuset i orsa

Datum
2012-11-26
Laga kraft: 2012-12-21
Genomf. start: 2012-12-22
Genomf. slut: 2018-12-31

Akt
2034-P177
2034

Naturvårdsbestämmelser
Interimistisk förbud: Boggas

Datum
2021-09-16
Giltig till: 2022-09-18
Laga kraft: 2021-09-18

Akt
2034-P2021/4
Objektnummer: 2055902
LST20

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

727745-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde
Taxeringsår

2022

Taxeringsvärde

1.175.000 SEK

därav byggnadsvärde

936.000 SEK

därav markvärde

239.000 SEK

Taxerad Ägare660418-3514
Olofsson, Michael
Järnväggsgatan 6 A
794 30 Orsa**Andel**

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301490738.Taxeringsvärde
65.000 SEKRiktvärdeområde
2034006Byggrätt ovan mark
100 kvmRiktvärde byggrätt
650 SEK/kvm**Värderingsenhet lokalmark 301268063.**Taxeringsvärde
174.000 SEKRiktvärdeområde
2034006Byggrätt ovan mark
348 kvmRiktvärde byggrätt
500 SEK/kvm**Värderingsenhet bostäder 301490737.**Taxeringsvärde
375.000 SEKBostadsyta
80 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
90.000 SEK/årUnder byggnad
NejNybyggnadsår
1892Tillbyggnadsår
2019Värdeår
1991**Värderingsenhet lokaler 301268062.**Taxeringsvärde
561.000 SEKLokalyta
275 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
192.000 SEK/årUnder byggnad
NejNybyggnadsår
1892Tillbyggnadsår
2019Värdeår
1991**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering

Datum

2009-12-01

Akt

2034-1913

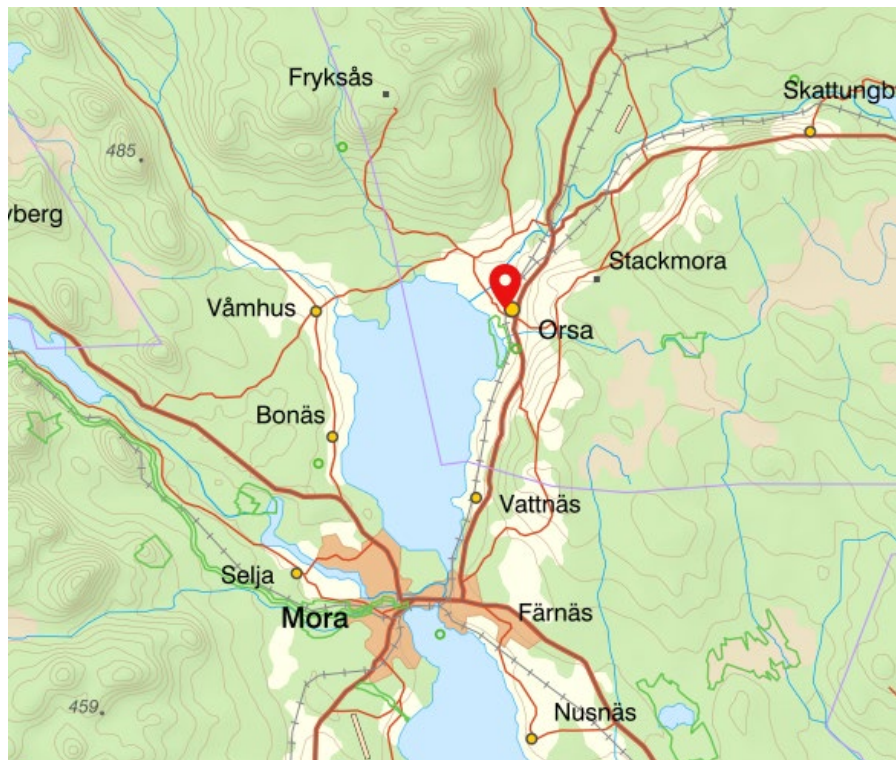
Ursprung

Orsa Orsa Kyrkby 15:111

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Mora
Telefon: 0771-63 63 63



Översiktskarta



Fastighetens gränser

FOTOBILAGA – Orsa Järnvägen 3



Byggnad utvändigt



Byggnad utvändigt



Byggnad utvändigt



Restaurang



Restaurang

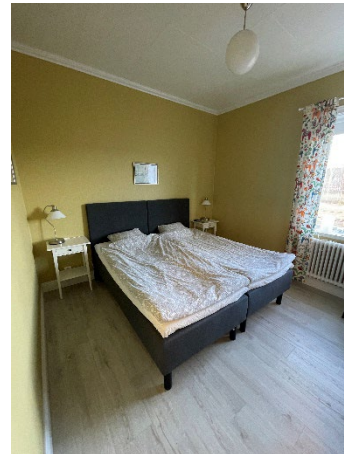


Restaurangkök

FOTOBILAGA – Orsa Järnvägen 3



Restaurangtoalett



Bed&Breakfast



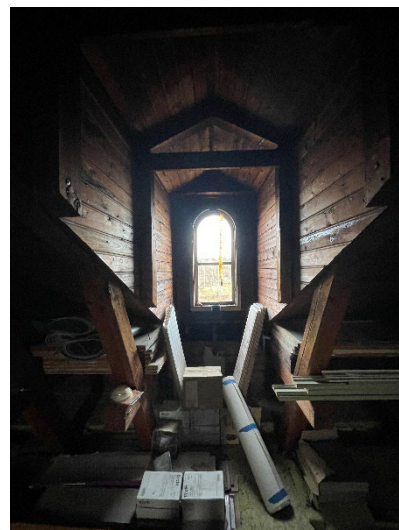
B&B Duschutrymme



Vakant butiksyta



Hall i B&B samt trapp till vind



Oinredd vind

Ortspris: Hyreshusfastigheter med typkod 320-325 i Siljansregionen. Köp sedan januari 2020.

Kommun	Fastigheter	Typkod	Datum	Pris (tkr)	Pris (kr / m2)	K/T	BOA	LOA	Lokaler	BRA	Byggår	Taxeringsvärde	Tomtareal	Adressplatser
Leksand kommun	BJÖRKEN 340:1	322	2022-11-01	7400	3700		0	2000	2000	2000	1964		18533	Buffills Annas Väg 18
Rättvik kommun	SKOMAKAREN 5	325	2022-10-07	5500	8345		0	659	659	659	1980		3081	Filarvägen 11
Mora kommun	STRANDEN 45:1	325	2022-08-31	800	985		0	812	812	812	1929		1256	Badstugatan 10, 12 m.fl
Orsa kommun	STACKMORA 69:9	325	2022-08-01	700	7000	4,17	0	100	100	100	2001	168	2860	Turistvägen 504B
Mora kommun	STRANDEN 42:5	320	2022-07-01	2327	16387	2,79	142	0	142			835	972	Badstugatan 3A, Badstugatan 3B m.fl
Leksand kommun	TÄLLBERG 59:1	320	2022-06-01	3554	3296	0,77	1078	0	1078	1078	1929	4630	5171	Bergsgårdarna 20, Siljansvägen 425 m.fl.
Mora kommun	STRANDEN 38:1	322	2022-02-01	9100	18533	1,91	0	491	491	491	1978	4770	1964	Strandgatan 19
Leksand kommun	HÄRADSDOMAREN 11	325	2021-12-17	16500	9903	2,06	0	1666	1666	1666	1955	7994	1600	Sparbanksgatan 6, Torget 4
Leksand kommun	BJÖRKEN 328:1	321	2021-12-16	3000	2173	1,01	1071	309	1380	1380	1964	2958	2920	Björkobergsvägen 60, 62
Mora kommun	STRANDEN 58:1	325	2021-12-02	3909	5347	1,23	0	731	731	731	1966	3175	2623	Vasagatan 3, Vasagatan 3B
Rättvik kommun	SKOMAKAREN 2	322	2021-12-02	4400	4150	1,15	150	910	1060	1060	1963	3819	15136	Nyåkersvägen 5
Leksand kommun	PLINTSBERG 36:48	321	2021-12-02	460	1982	1,2	60	172	232	232	1914	382	12408	Plintsborg/Tällbergsvägen 103A
Rättvik kommun	LERDAL 9:22	322	2021-09-30	5700	25110	8,41	0	227	227	227	1929	678	3000	Bygatan 16
Mora kommun	UTMELAND 648:1	320	2021-08-26	4300	23118		186	0	186	186	1967		1238	Karlsvägen 20
Orsa kommun	ORSA KYRKBY 48:92	322	2021-04-30	2000	2192	0,88	0	912	912	912	1976	2276	8046	Lissvägen 1
Rättvik kommun	FÄRGAREN 2	321	2021-03-23	5000	7331		380	302	682	682	1929		2755	Ågatan 8, Ågatan 8A
Rättvik kommun	RÄTTVIK 1:6	325	2021-01-29	6500	6190		0	1050	1050	1050	1976	2276	3102	Nyåkersvägen 4
Orsa kommun	ORSA KYRKBY 48:92	322	2020-12-04	2000	2192	0,88	0	912	912	912	1976		8046	Lissvägen 1
Orsa kommun	KÖPMANNEN 11	322	2020-11-20	1100	2095		0	525	525	525	1982		671	Frelins Gränd 1, Frelins Gränd 3
Orsa kommun	LÖVÅKEREN 11	325	2020-11-02	1700	3953		0	430	430	430	1959		2492	Dalagatan 5
Mora kommun	ÖNA 213:5	325	2020-04-17	6200	2341		0	2648	2648	2648	1955		8985	Brudtälls väg 9, Verkstadsvägen 6
Mora kommun	UTMELAND 25:114	325	2020-03-02	1495	4823		0	310	310	310	1993		3762	Svedjämsvägen 1
Leksand kommun	FURAN 4	321	2020-03-02	3100	5254		0	590	590	590	1922		2947	Hjortnäsvägen 21A
Rättvik kommun	LERDAL 1:142	325	2020-03-02	1770	10793		0	164	164	164	1986		2479	Furudalsvägen 12
Leksand kommun	SÄTRA 6:10	325	2020-02-28	800	3065		0	261	261	261	1935		5817	Sätra Plintsborgsvägen 210
Mora kommun	STRANDEN 10:1	325	2020-02-27	2600	7647		0	340	340	340	1929		1329	Kyrkogatan 36
Medeltal:				3920	7227									

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 Föresättningar 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 mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de föresättningar 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.