Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Förrådet 2

Gotlands kommun

2025-07-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

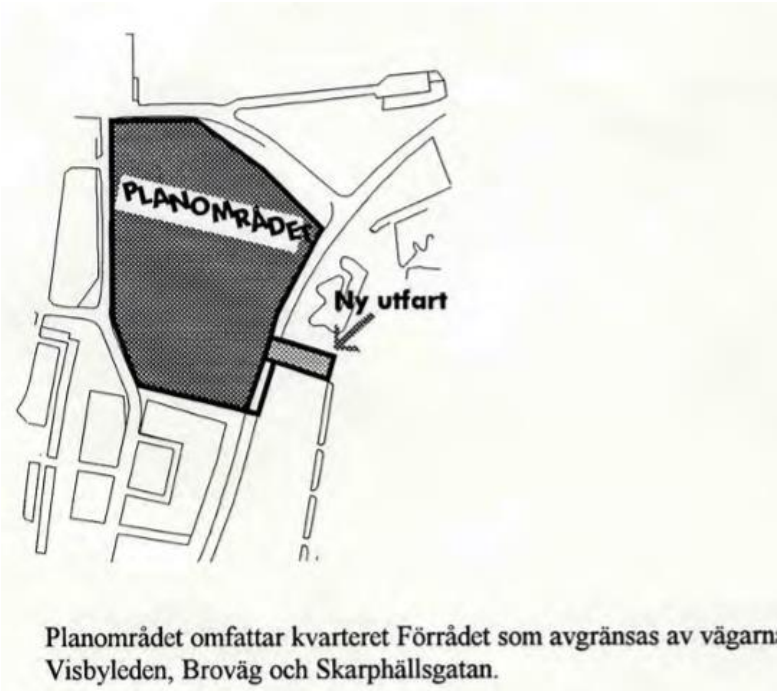
Uppdragsgivare	Region Gotland Jakob Ullbrand
Värderingsobjekt	Förrådet 2 i Gotlands kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2025-05-22. Rev 2025-07-03.
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
Förutsättningar	För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”. Miljöfrågor hanteras enligt ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”, Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att ”mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning”. Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
Underlag	- Besiktning av värderingsobjekt den 2025-04-22 av undertecknad tillsammans med representant från Skanska. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Lokalhyreskontrakt (historiska kontrakt). - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Uppgifter om tomträttsupplåtelse. -Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Tomträttshavare	*Ska*nska Sverige AB (Org.nr 556033--9086)
Fastighetstyp	Industrifastighet
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Skarphäll. Gatuadressen Skarphällsgatan 12.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1996-08-14 med ändamålet industri.



Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor

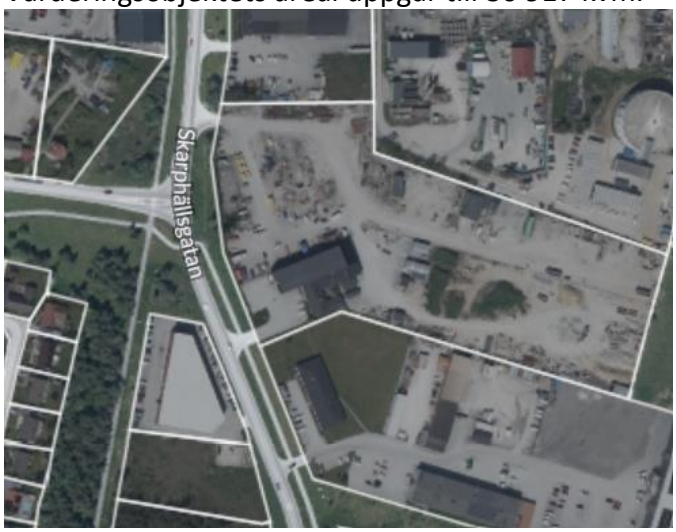
De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m²	%	enheter
Kontor	202	17	2
Industri	973	83	1
Övrigt utan area	-	-	1
Summa	1 175	100	4

Utöver areorna i tabellen som ej redovisas med area.

Tomtbeskrivning

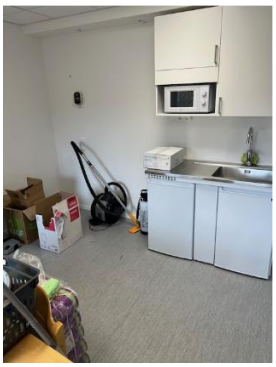
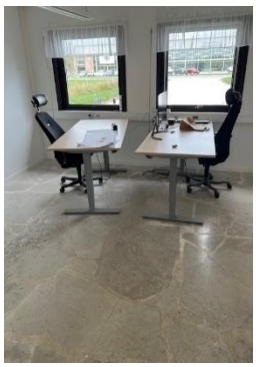
Värderingsobjektets areal uppgår till 30 917 kvm.



Befintlig bebyggelse upptar en mindre del av tomten. Den obebyggda delen utgörs av kör- och upplagsytor. Tomten är inhägnad.

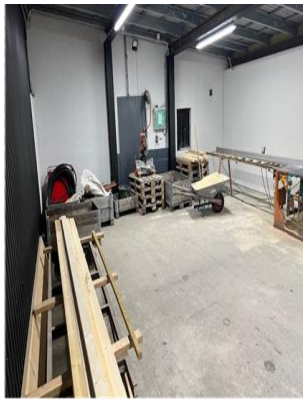
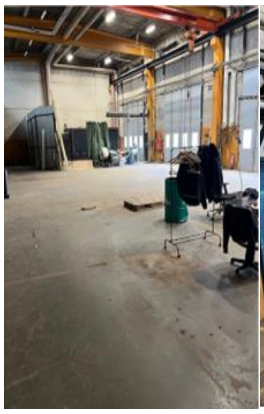
Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med två byggnader; en kontorsdel och en verkstadsdel.

Kontorsdel har i huvudsak golv utav sten/klinkers och målade väggar. Kontorsdelen är i bra skick.

Verkstadsdelen utgörs av en stålkonstruktion.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Tomträttsinnehavaren nyttar vissa delar. I övrigt är ytorna outhyrda. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas objektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra Totalt		Marknads-hyra Totalt		Vakant Area	Vakant m-hyra Totalt	
	m²	m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	m²	kr/m²	kr
Kontor	202	-	-	313 431	-	313 431	202	1 552	313 431
Industri	973	-	-	731 344	-	731 344	973	752	731 344
Övrigt utan area	-	-	-	228 000	-	228 000	-	-	228 000
Genomsnitt / Summa	1 175	-	-	1 272 775	-	1 272 775	1 175	1 083	1 272 775

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande. För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	100	100
Industri	100	100
Övrigt utan area	100	-
Genomsnitt	100	100

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Area	Vakansantagande	
		m²	fr.o.m.	t.o.m.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Långsiktig
Kontor	50,0	25,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Industri	50,0	25,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Övrigt utan area	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	40,6	20,3	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1

*För / bostäder / *lokaler / har en vakans/hyresrisk om *% åsatts långsiktigt.*

Inget åsättande av vakans / hyresrisk har gjorts då / den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare och vakansrisken är beaktad i bedömningen av avkastningskravet.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och föregående års faktiska utfall och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
			Admin.	Övr.	
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Kontor	240	48	30	60	150
Industri	150	146	30	60	60
Övrigt utan area	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	165	194	30	60	75

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Industri	2 935	9 200	12 135	61
Summa	2 935	9 200	12 135	61

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 436. Värdeår är 436.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m²	kr
Aktuell hyra	639	750 388
Drift & underhåll	-165	-194 430
Tomträttsavgäld	-276	-324 000
Fastighetsskatt	-52	-60 675
Driftnetto år 1 (helår)	146	171 283
Driftnetto, normaliserat	546	642 002

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituat-

ion. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

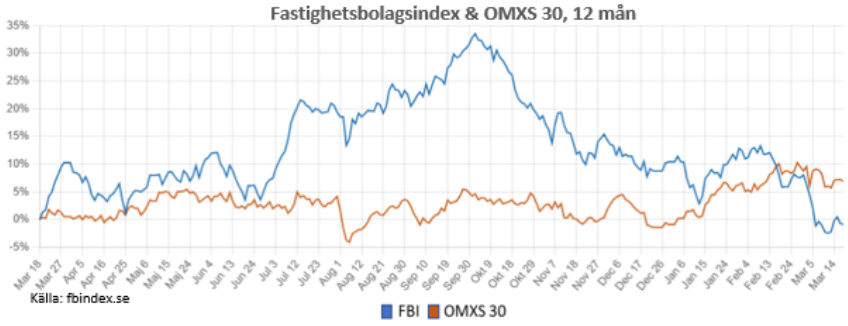
Marknadsanalys

Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur där hög inflation och osäkerhet om den framtida ekonomiska utvecklingen håller tillbaka konsumtionen och investeringar. Osäkerheten kring geopolitiken och handelspolitiken i omvärlden väntas också dämpa återhämtningen. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt svag och arbetslösheten är hög. Inflationen i Sverige har varit på förhöjda nivåer under inledningen av året och Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara något högre än målet under 2025. Inflationen väntas stabiliseras nära inflationsmålet 2026. Hushållen hade ett starkt stämningsläge i slutet av 2024 men stämningsläget har skiftat och hushållens förväntan är nu mindre optimistisk. Näringslivets stämningsläge har stabiliserats.

Riksbanken har gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Räntesänkningarna gav ett positivt avtryck i svensk ekonomi, men har ännu inte haft full genomslagskraft. Riksbanken har lämnat styrräntan oförändrad på 2,25% med bedömning att räntan kommer ligga kvar på nuvarande nivå framåt.

I början av året följde fastighetsbolagen börsens index, en nedgång har noterats senaste tiden. Nedgången har främst drivits av stigande långräntor. Det finns en alltmer positiv syn på de svenska noterade fastighetsbolagen under året.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nyutgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det under 2024 emitterades mer än en fördubbling jämfört med 2023.

Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 4,9% för bostadsrätter och med 3,1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 6,5% och villapriserna gått ner cirka 10%. Under 2024 har 15% fler bostäder sålts jämfört med 2023.

Fastighetsmarknaden

Under 2024 har marknaden präglats av en gradvis återhämtning styrd av lägre ränta och bättre tillgång till finansiering. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats vilket har lett till en dryg dubblering i andelen emitterade obligationer under 2024. Detta i kombination med att bolagen kan finansiera sig billigare ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med drygt 40% under 2024. Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Prognoser för 2025 års transaktionsvolymer är ytterligare ökning. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till cirka 10% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan till följd av den mer fördelaktiga finansieringen. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av Euopean Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 var det största segmentet åter bostäder och kontor följt av lager/logistik. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor till följd av ökat distansarbete. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handelns snabba tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har nu stabiliserats på nivåer under målet. Detta har lett att KPI i oktober 2024 är 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna höjs med motsvarande under året.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts sedan 2021 i Visby.

Beteckning	Adress	Datum	Typkod	Typ	Area konto	Area produk	Area lager	Byggår	Värdeår	Areal	Köpesumma	Kvmpris
VISBY VÄDUREN 6	Herkulesvägen 5	2024-08-29	433	Indr., annan övrig byggnad	125		705	1961	1961	2 799	6 200 000	7 469
VISBY HYVELN 4	Hyvelgatan 2	2023-07-07	431	Indr, reparationsverkstad	19	126		1980	1980	1 717	1 550 000	10 689
VISBY HERKULES 7	Broväg 21B	2023-01-31	426	Indr, annan tillverkningsindu	32	531	153	1986	1988	2 090	3 991 000	5 574
VISBY VAGNMAKAREN 3	Terra Novavägen 13	2022-10-19	426	Indr, annan tillverkningsindu	103		106	1996	1996	3 000	1 200 000	5 741
VISBY VÄDUREN 6	Herkulesvägen 5	2021-12-30	433	Ind., annan övrig byggnad	125		705	1961	1961	2 799	5 500 000	6 626

Totalt erhölls fem försäljningar vilka samtliga är mindre än värderingsobjektet. Fastigheterna har sålts till priser mellan ca 1.500 kr/kvm och ca 10.300 kr/kvm och med ett medel kring ca 4.000 kr/kvm. Direktavkastningskraven i jämförelseköpen bedöms mellan 5% och 8 %. Värderingsobjektet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata		
Direktavkastning restvärde	6,00	%
- Kontor	6,00	%
- Industri	6,00	%
- Övrigt utan area	6,00	%
Kalkylränta på totalt kapital	8,08	%
Inflation/KPI: 1,5% 2025, och därefter 2% per år.		
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-05-01 - 2034-12-31)		

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

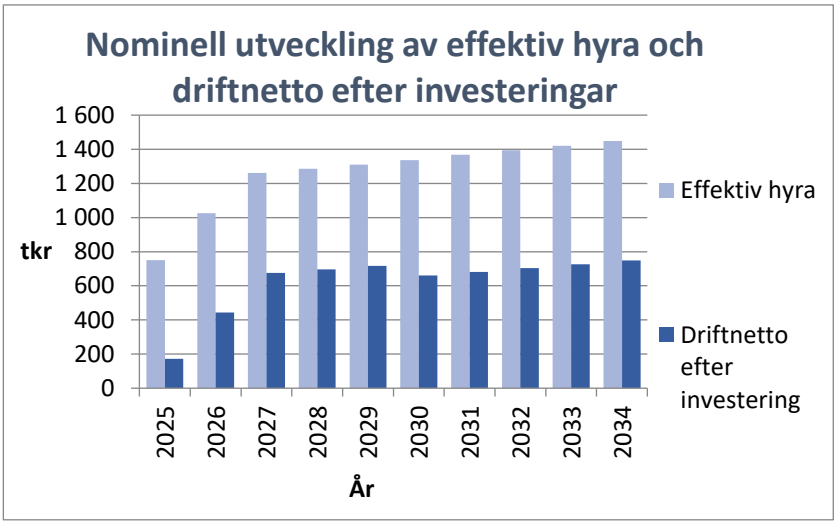
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	10 000 000	kr
- Nuvärde av restvärde	6 068 374	kr
- Nuvärde av driftnetton	4 216 103	kr
Direktavkastning, år 1	1,71	%
Direktavkastning vid kalkylslut	6,00	%
Värde kr/m²	8 511	kr/m²
Värde/taxeringsvärde	0,82	

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 616	16
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 765	-17
Drift & underhåll	%	10	-328	-3
Inflation	%-enheter	1	1 500	15
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-1 077	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	1 331	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av tomträtten till fastigheten **Förrådet 2 i Gotlands kommun** bedöms vid värdetidpunkten till:

[10 000 000 kr]

2025-05-22, Rev 2025-07-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Civilingenjör

Bilagor;
1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

FORUM

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 45799 (kalkylstart 2025-05-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	4 216
Nuvärde av restvärde (tkr)	6 068
SUMMA (tkr)	10 284
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	**10 000**

Kassaflöde

		ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation		1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2025										
Hyror, lokaler	838	661	999	1 019	1 039	1 060	1 081	1 103	1 125	1 147	1 170
Vakans/hyresrisk, lokaler	-445	-351	-265	-54	-55	-56	-57	-59	-60	-61	-62
Hyror, mark, garage mm	-	153	231	236	241	246	250	256	261	266	271
Ers. Fastighetsskatt	52	41	61	61	61	61	61	68	68	68	68
Effektiv hyra	**639**	**504**	**1 026**	**1 262**	**1 286**	**1 310**	**1 335**	**1 368**	**1 394**	**1 420**	**1 448**
Drift & Löpande underhåll	-90	-71	-107	-109	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-126
Periodiskt underhåll	-75	-60	-90	-92	-94	-96	-97	-99	-101	-103	-105
Fastighetsskatt etc	-52	-41	-61	-61	-61	-61	-61	-68	-68	-68	-68
Tomträttsavgäld/arrendeavgift	-276	-217	-324	-324	-324	-324	-400	-400	-400	-400	-400
Kostnader	**-493**	**-389**	**-582**	**-586**	**-590**	**-594**	**-674**	**-686**	**-690**	**-695**	**-699**
Driftnetto	**146**	**115**	**444**	**676**	**696**	**716**	**661**	**682**	**704**	**726**	**748**

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	694	Restvärde kalkylslut (tkr)	12 856
Norm. driftnetto, helår (tkr)	642		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,08		
Kalkylränta restvärde (%)	8,08	Marknadsvärde kr/m²	8 511
Direktavkastning, initial, %	6,94	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	0,82
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,00		

FORUM

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Total area	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt	
		m²		kr	kr/m²	index/%	kr/m²	kr/m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	Not
Skanska m fl	Kontor	137	-	205 500	1 500	100	-	-	1 500	205 500	1 500	205 500	1 552	-
Outhyrd kontor	Kontor	65	-	97 500	1 500	100	-	-	1 500	97 500	1 500	97 500	1 552	-
Verkstad	Industri	973	-	681 100	700	100	-	-	700	681 100	700	681 100	752	-
Gårdsyta	Övrigt	-	-	228 000	-	100	-	-	-	228 000	-	228 000	-	-
Summor / Genomsnitt		1 175		1 212 100	########		-	-	-	1 212 100	1 032	1 212 100	1 083	

FORUM

098 Allmän Taxering 2025-04-16

Fastighet

Beteckning	UUID
Gotland Visby Förrådet 2	909a6a86-cdf6-90ec-e040-ec8f66444c3f

Nyckel	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
090051014	0980	2024-12-18
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Visby	106068	2025-04-15
Domkretsdistrikt		

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Skarphällsgatan 12
621 41 Visby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6393571,9	658707,0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 0917 kvm	3 0917 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556033-9086 Skanska Sverige AB 112 74 Stockholm	1/1	2001-06-26	01/4303

Köp (även transportköp): 2001-05-03
Köpeskilling: 362,250 SEK, avser hela tomträtten.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1981-02-11	81/443	1980-02-01
Ändamål	**Avgäld**	
Verkstadslokaler m m	324,620 SEK	
Avgäldsperiod	**Periodsdatum från**	
10 år	1980-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	**Efterföljande uppsägningsperiod**	**Inskränkningar**
2020-01-01	20 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld mm 89/680, ny avgäld 09/2498

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0803 Region Gotland Visborgsallén 19 621 81 Visby	1/1	1944-04-05	44/102

Inskrivet ägarnamn: Gotlands Kommun

Köp (även transportköp): 1944-02-19
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 64/985, 63/1424, 61/130, 45/81, 45/83, 64/946, 64/997, 63/1578
Anmärkning: Anmärkning 94/1991

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	09-VB-354.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och formåmringar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Visby förrådet	1996-08-14 Laga kraft: 1996-09-16 Genomf, start: 1996-09-17 Genomf, slut: 2009-12-31	09-P-20

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Visby vattenskyddsområde	2015-03-30 Laga kraft: 2017-05-11	09-B-1506

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

121759-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hela registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	12,140,000 SEK	2,940,000 SEK	9,200,000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556033-9086 Skanska Sverige AB 112 74 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 051260039

Taxeringsvärde	Riktvärdesområde	
9,200,000 SEK	0980030	
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
30 917 kvm		300 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 051262039

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
398,000 SEK	110 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1983		1983

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 051552039

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
651,000 SEK	180 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1983		1983

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 300554988

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
587,000 SEK	277 kvm	Normal
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1983		1983

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 051261039

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
1,304,000 SEK	440 kvm	33
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1983		1983

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1965-09-08	
Ägoutbyte	1968-06-19	0980K-AD4/1968
Fastighetsreglering	1972-08-08	09-VIS-30
Fastighetsreglering Fig 1-9	1977-02-01	09-VIS-225
Fastighetsreglering Ledningsrätt	1981-02-09	09-VIS-354
Ledningsrätt	1983-03-21	09-VIS-401

Avstånd mark

Gotland Visby Förrådet 1, 3, 5

Ursprung

Gotland Visby 1:245, 1:265, 1:267-271, 1:274-279

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
I-Visby Stg 1618	1978-12-19	09-VIS-280

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
I-Visby Förrådet 2	1995-09-27	09-GOT-90

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorsbeteckning:
Norrköping
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

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 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära 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.
- Brister i de delar som ej besiktats

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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm
Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg
Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö
Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping
Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping
Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall
Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå
Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås
Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund
Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar
Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö
Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad
Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping
Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50

FORUM