

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Trädan 24

Växjö kommun



2024-02-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogden, Försäljning Syd.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag inför eventuell exekutiv auktion.
<i>Värderingsobjekt</i>	Trädan 24 i Växjö kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 24-02-21.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Förbehåll för värdeutlåtande".
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2024-02-16 av undertecknad tillsammans med fastighetsskötare.- Tekniska uppgifter- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Byggnadsritningar.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.
<i>Omfattning besiktning</i>	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.
<i>Handräckning</i>	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § ut-sökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

BESKRIVNING

Fastighetstyp

Hyreshus, lokaler.

Läge

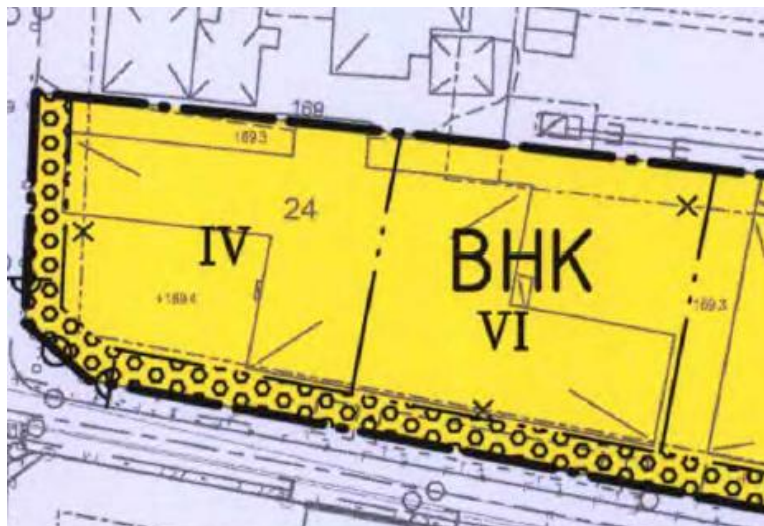
Värderingsobjektet är beläget på Öster, Växjö. Näromgivningen utgörs främst av bostadsbebyggelse. Något sämre läge för kontor i Växjö.





Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2014. Planen anger bostäder, handel och kontorsändamål, högst 4 - 6 våningar. Genomförandetiden har gått ut.



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 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 m ²	Antal % enheter	
Kontor	2 365	100	1
Summa	2 365	100	1

Areauppgifterna härrör från taxeringsuppgifter.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 2 655 kvm. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade kommunikationsytor och parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd 1929 med senare tillbyggnad enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden är tomtställd utan hyresgäster enligt uppgift.

Byggnadskonstruktion så som delvis källargrund, murad stomme (blåbetong enl. uppgift, avger radon), betongbjälklag, fasad med puts och trä i behov av översyn, tak med takpannor, papp och plåt. Byggnadsdelen med takpannor bedöms var i stort behov av takbyte. Vattenburen fjärrvärme, ventilation via 3st äldre FTX-aggregat, fönster i blandade utföranden.

Byggnaden innefattar:

2st butikslokaler med egna mindre kök och våtenheter samt större lager i anslutning. Lokaldel med stort invändigt upprustningsbehov av ytskikt och inre teknik.

6 – 7st avdelade kontorslokaler med egna mindre kök och våtenheter. Totalt ca 25st kontorsrum. Lokaler med något blandad standard och skick. Upprustningsbehov av ytskikt och inre teknik. Lokaler ska enligt uppgift ha blivit totalrenoverade på 90-talet vilket bedöms som rimligt.

1st större kontorslokal med totalt ca 12st kontorsrum, samlingslokal, komplett större kök, 4st duschrum med våtrumsmattor, tvättstuga med tvättpalare. Denna lokaldel har totalrenoverats 2015 enligt uppgift, har god standard och är i gott skick. Lokalen har tidigare använts som HVB-hem enligt uppgift och har brandklassade väggar och tak enl. uppg.

Övrigt: Delvis källare med varmförråd och lager. Ledningssystemet för uppvärmningen är delvis bristfälligt och delvis avstängt enligt uppgift. Inbrott har skett i mindre del av byggnaden där pulver-släckare utlösts vilket kräver sanering. Brandlarm finns för del av byggnaden enl. uppg. Hiss finns. Fiber finns enl. uppg.

Sammanfattning: Äldre, tomtställt kontorshotell med mestadels stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Samtliga lokaler är vakanta. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror (snitthyror) i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation) utifrån nuvarande standard.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total Uthyrd area m ²	Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Kontor	2 365	2 365	800	1 892 000	800	1 892 000
Genomsnitt / Summa	2 365	2 365	800	1 892 000	800	1 892 000

Vakans / Hyresrisk

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

Lokaltyp	Vakans/hyresrisk (%)											Lång- siktig
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
Kontor	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder 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		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Kontor	460	1 088	20	220	130	90
Genomsnitt/Summa	460	1 088	20	220	130	90

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästpassningar 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.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för akut underhållsbehov avseende tak och del av kontorslokalerna uppgående till 2 600 000 kr bedöms utfalla under år 1 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Fastighetsskatt etc

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

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	2 889	4 029	6 918	69
Summa	2 889	4 029	6 918	69

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, lokaler). Värdeår är 1945.

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 tillfällena 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/m ²	kr
Aktuell hyra	800	1 892 000
Drift & underhåll	-460	-1 087 900
Fastighetsskatt	-29	-69 180
Driftnetto år 1 (helår)	-1 004	-2 374 884
Driftnetto, normaliserat	271	640 320

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet 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 marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

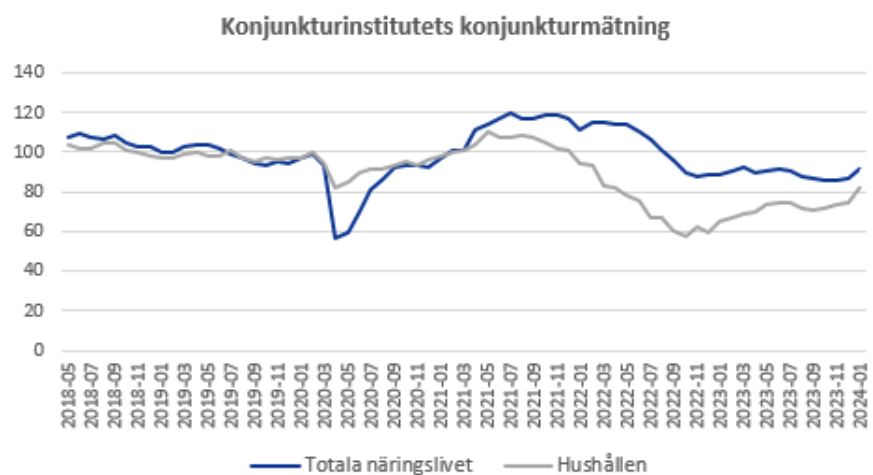
Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Inflationen är fortsatt något hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Hushållens konsumtion fortsätter vara en av de avgörande faktorerna för hur djup och långdragen lågkonjunkturen väntas vara. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

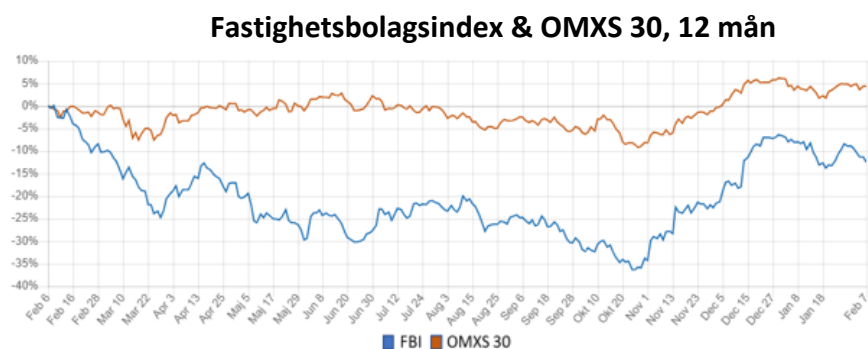
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid penningpolitiska beslutet i november 2023 och februari 2024 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Marknaden indikerar att styrräntan kan komma att sänkas tidigare än vad som prognostiserades under hösten 2023. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena och Federal Reserve (FED) har också lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunktur-utvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisar in centralbankens räntesänkningar tidigare och till viss del kraftigare. Marknadsräntorna föll under slutet av 2023 vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre beläning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historisk skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Statsobligationsräntan har stigit kraftigt sedan våren 2022 och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. En viss nedgång noterades i slutet av 2023 och i ingången av 2024 noteras åter en viss stigning. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 1,7% för bostadsrätter och sjunkit med 1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Under 2023 stabiliserades bostadspriserna men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kan fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltså avaktande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året. En viss finansieringslättning noteras på marknaden trots detta tamps många svenska fastighetsbolag med höga finansieringskostnader.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. ”gröna fastigheter”. Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor 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 vilket går att härleda till den rekordstora andelen utländska köpare på den svenska fastighetsmarknaden. Logistik anses vara det mest internationella segmentet och andelen utländska investerare i Sverige stod för en cirka 30% stor andel av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen 2023 minskade med totalt drygt 50% jämfört med föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts. Synen på flerbostadshus under 2024 väntas vara något mer positivt som en effekt av den minskade nyproduktionen.

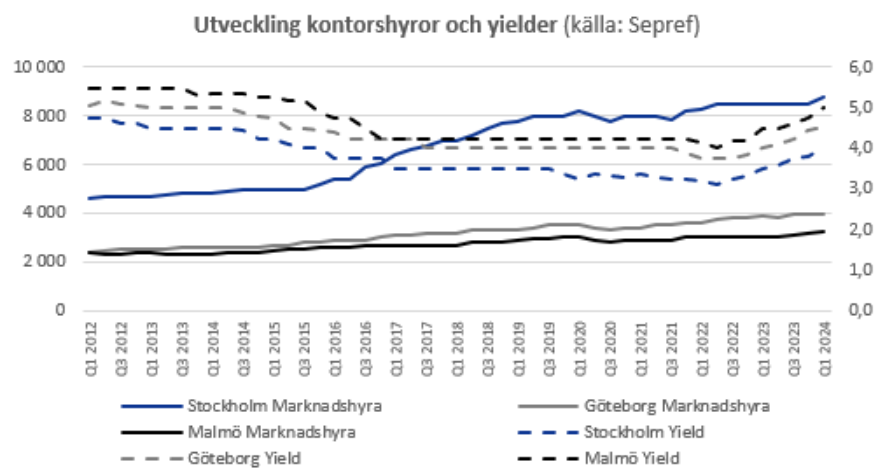
För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Kontorsmarknaden

På uthyrningsmarknaden rapporteras en blandad bild. Till följd av pandemin och förändrade arbetssätt efterfrågas nu alltmer moderna kontorsbyggnader i bra lägen. Kravet på gröna kontorsfastigheter ökar. En stor del av nyuthyrningarna sker i de allra bästa kontorslägen där företag prioriterar att lämna sina stora kontor i sämre lägen till mindre kontor i bättre lägen. Den generella trenden runtom i Europa är att vakanser sjunker och hyror stiger inom premiumsegmenten och motsatt i sekundära lägen. Trenden på den svenska kontorsmarknaden är att hyrorna nu bedöms vara oförändrade framåt för kontor i CBD-läge. Det segment som står inför störts utmaningar är äldre kontorsbyggnader i sämre lägen där risken för framtida vakanser ökar.

Vakansnivåerna har historiskt varit stabila, men det förändrade ekonomiska klimatet har påverkat kontorsmarknaden. Vakansgraden för kontor i sämre lägen väntas öka. Den stora nyproduktionen av moderna kontor de närmsta åren kommer sannolikt situationen för sekundära kontor bli alltmer ansträngt. Det är inte osannolikt att sekundära kontorsfastigheter med stigande vakanser kommer byggas om till annan användning.

Intresset för coworking/kontorshotell är fortsatt starkt men under 2023 minskade expansionstakten. Antalet uthyrda kvadratmeter ökade med tio procent under 2023 och under året väntas den tillkommande ytan att minska. Tidigare utgjordes efterfrågan för kontorslösningen främst av små företag och egenföretagare men nu har även större företag intresserade sig för kontorslösningen. Moderna, flexibla lokaler i etablerade kontorsområden med goda kommunikationer bedöms ha en bättre hyresutveckling än solitära kontorsbyggnader med äldre standard. Hyresgäster önskar numera teckna korta avtal för att vara lite mer flexibla. Med högre räntenivå och högre avkastning på alternativa placeringar har direktavkastningskraven för kontorsfastigheter höjts. I diagrammet nedan visas utvecklingen för kontorshyror och direktavkastningskrav i Stockholm, Göteborg och Malmö.



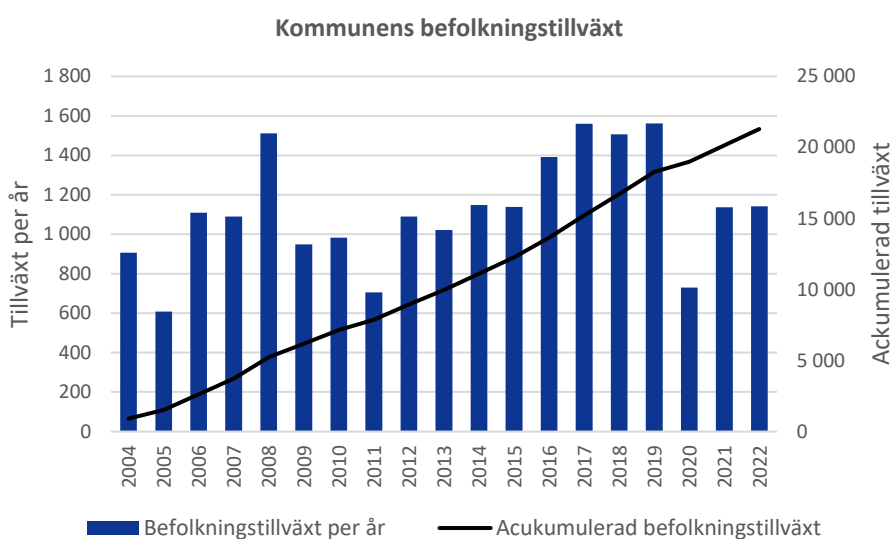
Kontorshotell

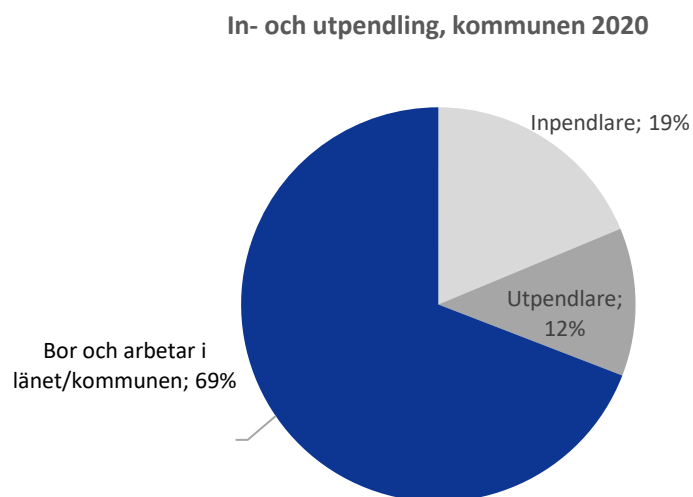
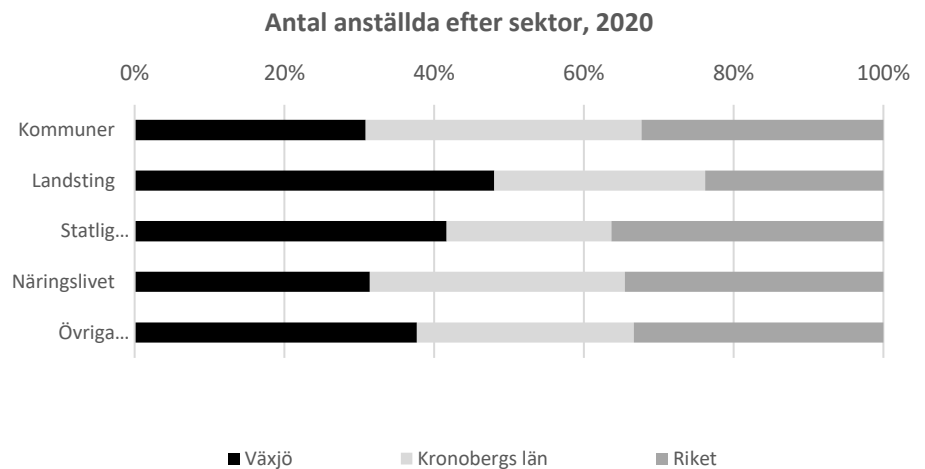
Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter yteffektiva lokaler i områden med bra kollektivtrafik. Däremot råder en skillnad i vilken typ av lokaler som efterfrågas mellan olika företag. Små företag och egenföretagare efterfrågar flexibla kontorslokaler och vill gärna verka i en miljö där de kan integrera med andra. Bland denna målgrupp har intresset för coworking/kontorshotell ökat kraftigt de senaste åren. Expansionstakten har minskat men beläggningsgraden är fortsatt hög.

Kommuninfo

Befolkningsutvecklingen i Växjö har under den senaste 10-årsperioden varit positiv och i Växjö kommuns befolkningsprognos förutspås en ökning med i genomsnitt cirka 1 000 invånare per år till och med år 2024. Befolkningen ökar både för att det föds fler människor och för att fler flyttar till kommunen. Växjö satsar på att förstärka stadens position som regionalt centrum med flera regionala förvaltningar och myndigheter samt ett växande Linnéuniversitet. Växjö kommun kännetecknas av att vara något av en solitär på marknaden, då omkringliggande kommuner har relativt låg attraktivitet vilket ökar attraktiviteten för Växjö.

	Växjö	Kronobergs län	Riket
Befolkning, 2023 kv 3	97 541	204 142	10 557 822
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,7%	0,0%	0,5%
Arbetslöshet, 2023-10	7,1%	7,0%	6,4%
Medianinkomst, 2020	334 600	332 000	343 900
Andel högutbildade*	18%	14%	18%





Marknad avseende värderingsobjektet

Marknaden för kontorshotell med stort upprustningsbehov med motsvarande mikroläge är något sämre utan att intresse saknas. Direktavkastningskraven för liknande fastigheter med liknande läge ligger normalt kring 6,0 – 6,75%. Den mest sannolika köparen bedöms vara lokalt/regionalt fastighetsbolag för upprustning och uthyrning i första hand.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende hyreshus, lokaler som köpts sedan 2019 i Växjö

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 2 900 och 11 600 kr/kvm med ett medeltal kring 6 800 kr/kvm. Värderingsobjektet är betydligt sämre än snittet i ortsprismaterialet varför marknadsvärdet bör sökas i underkant av värdeintervallet. Statistiken bifogas.

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 värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,25 %
- Kontor	6,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,38 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2024-03-01 - 2033-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt riskillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på riskillägg 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.

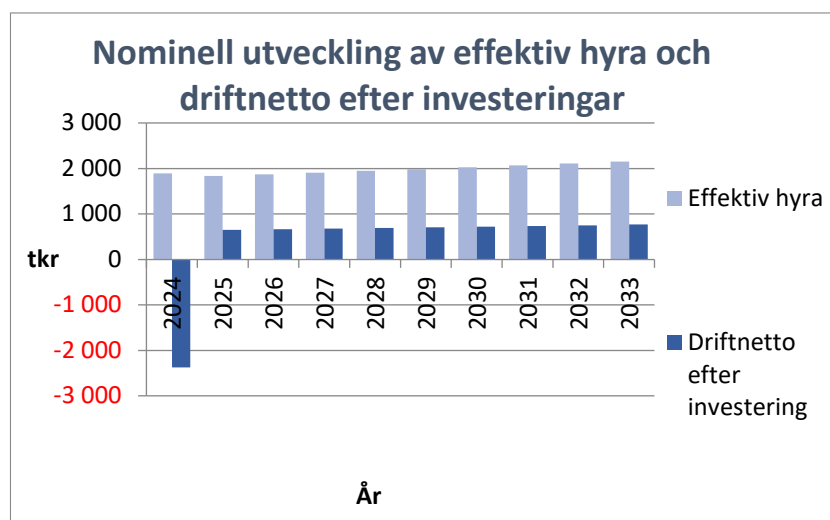
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	8 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	5 636 447 kr
- Nuvärde av driftnetton	2 437 642 kr
Direktavkastning, år 1	-29,69 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,25 %
Värde kr/m ²	3 383 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,16

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	2 778	34
Vakansgrad	%-enheter	10	-3 078	-38
Drift & underhåll	%	10	-918	-11
Inflation	%-enheter	1	2 177	27
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-1 025	-13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	1 270	16

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Trädan 24 i Växjö kommun** bedöms vid värdetidpunkten 24-02-21 till:

**Åtta miljoner kronor
[8 000 000 kr]**

Kalmar 2024-02-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Andreas Ylipää
Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 24-02-21 (kalkylstart 2024-03-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	2 438
Nuvärde av restvärde (tkr)	5 636
SUMMA (tkr)	8 074

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 8 000

Kassaflöde

	ÅR 2024 del	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedömd helårsinflation	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2024</i>									
Hyror, lokaler	800	1 582	1 930	1 968	2 008	2 048	2 089	2 131	2 173	2 217
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-96	-98	-100	-102	-104	-107	-109	-111
Effektiv hyra	800	1 582	1 833	1 870	1 907	1 946	1 984	2 024	2 065	2 106
Drift & Löpande underhåll	-370	-732	-893	-910	-929	-947	-966	-985	-1 005	-1 025
Periodiskt underhåll	-90	-178	-217	-221	-226	-230	-235	-240	-244	-249
Extraordinärt underhåll	-1 099	-2 600	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-29	-58	-73	-73	-73	-78	-78	-78	-82	-82
Kostnader	-1 804	-3 567	-1 183	-1 205	-1 228	-1 255	-1 279	-1 303	-1 332	-1 357
Driftnetto	-1 004	-1 986	650	665	680	690	706	721	733	749

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-1 865	Restvärde kalkylslut (tkr)	12 441
Norm. driftnetto, helår (tkr)	640		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,38		
Kalkylränta restvärde (%)	8,38	Marknadsvärde kr/m ²	3 383
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,16
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,25		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt		
				kr	kr/m ²	index/%	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Vakanta kontorslokaler	Kontor	2 365	24-12-31	1 892 000	800	100	-	-	800	1 892 000	800	1 892 000	800	-
Summor / Genomsnitt		2 365		1 892 000	800		-	-	800	1 892 000	800	1 892 000	800	

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 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

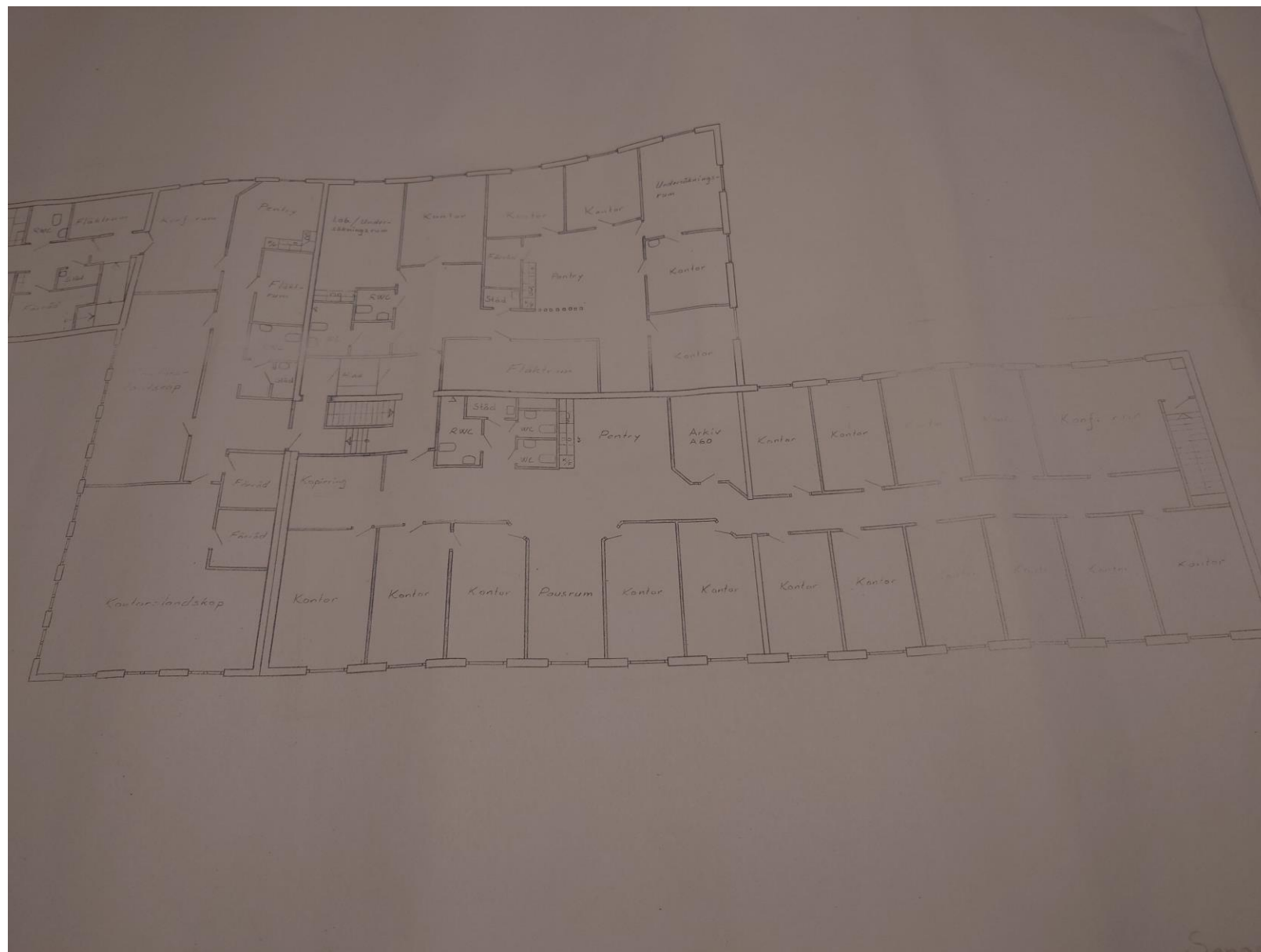
Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

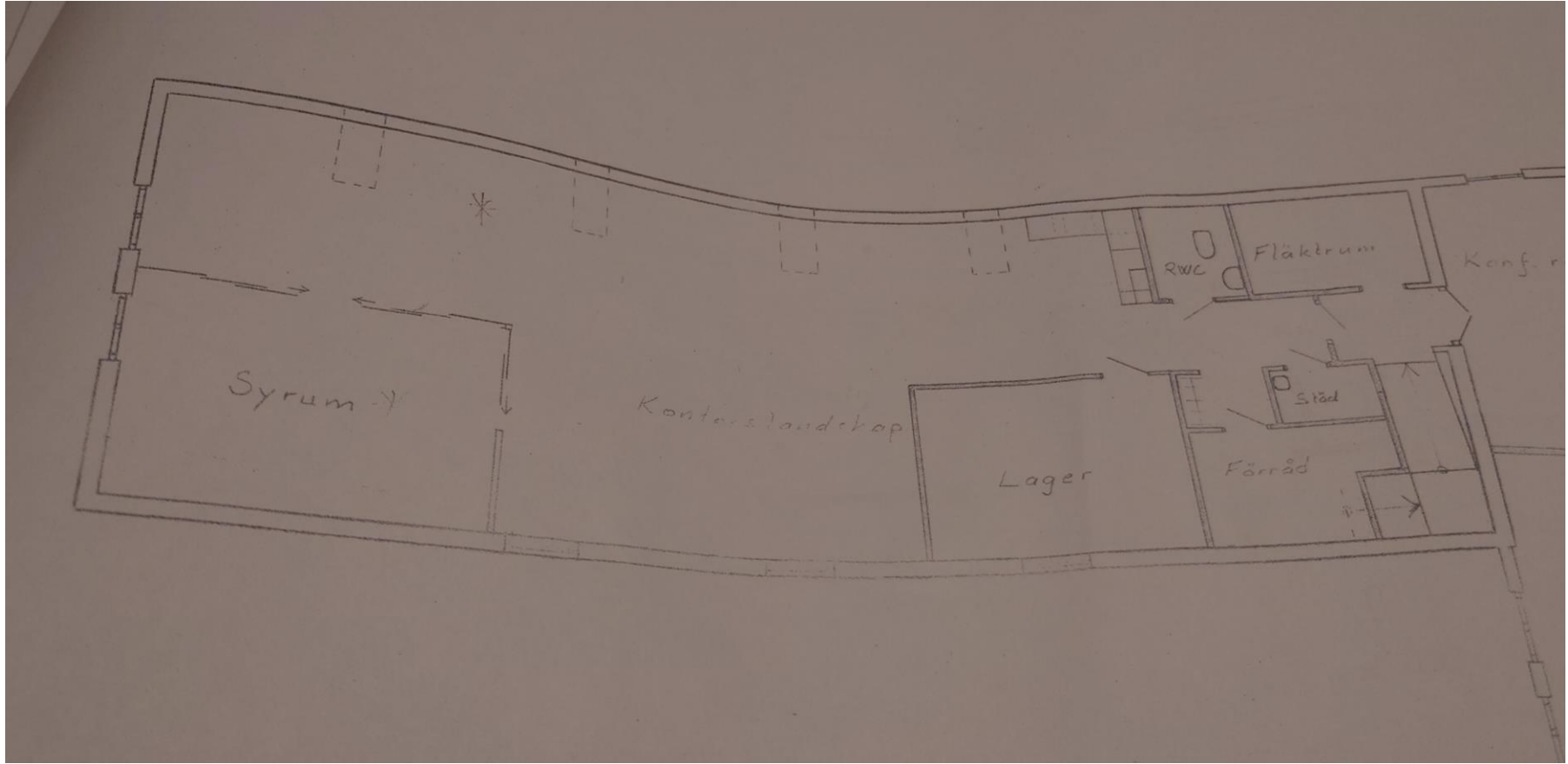
Värnamo/Jönköping

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









Fastighet**Beteckning**

Växjö Trädan 24

UUID:

909a6a52-893b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

070063779

Län- och kommunkod

0780

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-01-29

Distrikt

Växjö

Distriktskod

105083

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-02-20

Domkyrkodistrikt

Adress**Adress**

Skyttegatan 9-11

352 41 Växjö

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6303699.8

E (SWEREF 99 TM)

489572.7



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 655 kvm	2 655 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-10-20	D-2021-00471187:2
<p>Köp (även transportköp): 2021-10-19 Köpeskilling: 12.048.991 SEK, avser även annan fastighet. Anmärkning: Omfattar växjö trädan 23</p>			
Anteckningar			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2024-01-26	D-2024-00028219:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 10			
Totalt belopp: 22.050.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	800.000 SEK	1983-02-02	83/972
2	370.000 SEK	1983-02-02	83/973
3	1.130.000 SEK	1989-08-16	89/7066
4	2.500.000 SEK	1991-03-13	91/2426
5	1.950.000 SEK	1991-11-13	91/11430
6	2.150.000 SEK	1991-11-13	91/11431
7	3.000.000 SEK	2015-07-10	D-2015-00306772:1
8	3.100.000 SEK	2015-12-23	D-2015-00604474:1
9	3.900.000 SEK	2022-04-12	D-2022-00155327:1A
<p>Anmärkning: Utbyte d-2023-00155137:1 påverkar inteckning d-2022-00155327:1B</p>			
10	3.150.000 SEK	2022-04-12	D-2022-00155327:1B
<p>Anmärkning: Utbyte d-2023-00155137:1 påverkar inteckning d-2022-00155327:1A</p>			

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Trädan 23, 24 och 27, Öster

Datum

2014-02-26

Laga kraft: 2014-03-25

Akt

0780K-P14/6

Genomf. start:

2014-03-26

Genomf. slut:

2019-03-25

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

255435-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2022

Taxeringsvärde

6.918.000 SEK

därav**byggnadsvärde**

4.029.000 SEK

därav markvärde

2.889.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 070868149.**Taxeringsvärde**

2.889.000 SEK

Riktvärdeområde

0780040

Byggrätt ovan mark

2 223 kvm

Riktvärde byggrätt

1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 070867149.**Taxeringsvärde**

4.029.000 SEK

Lokalyta

2 365 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

946.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1929

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1945

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1969-05-30

Akt

0780K-7504

Införd i tomtboken

1969-06-24

Fastighetsreglering

1992-09-24

0780K-9088

Ursprung

Växjö Växjö 5:715

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Växjö Trädan 24

Omregistreringsdatum Akt

1994-11-30

0780-94/64

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontor**beteckning:** Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
165	Växjö	SUNAMAN 5	325	7574	0	7574	0	0	0	1992	3514	2019-08-30	88600	11698	0.00
79	Växjö	GRAVÖREN 4	325	1563	0	1563	0	0	0	1983	3500	2021-04-01	16000	10237	0.00
125	Växjö	LEJONET 5	325	2722	0	2722	0	0	0	1981	1272	2019-12-12	22529	8277	0.00
93	Växjö	TORVEN 2	325	1990	0	1990	0	0	0	1991	5306	2020-11-18	13500	6784	0.00
161	Växjö	HÄLLEFLINTAN 1	325	1058	0	1058	0	0	0	2003	5584	2019-11-06	6720	6352	0.00
40	Växjö	RIMFROSTEN 1	325	8650	0	8650	0	0	0	1972	58671	2022-06-17	44000	5087	1.49
168	Växjö	DELTAT 4	325	3917	0	3917	0	0	0	2004	9180	2019-07-01	19717	5034	0.00
60	Växjö	TRÅDAN 24	325	2468	0	2468	0	0	0	1945	3914	2021-10-19	12049	4882	0.00
56	Växjö	SÅGAREN 4	325	2025	0	2025	0	0	0	1975	3497	2021-12-15	5900	2914	0.00

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.