

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Markaryd Strömsnäs 18:3



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2110-25-07

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
Ritningar	7
Energideklaration.....	8
3 Generella marknadsförutsättningar	9
4 Objektets marknadsförutsättningar	10
Transaktionsmarknaden	10
Markaryd kommun	12
5 Värderingsmetodik	13
6 Ortsprismetod	14
7 Avkastningskalkyl.....	16
8 Resultat.....	18

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Markaryd Strömsnäs 18:3
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	januari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-03-24
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Markaryd Strömsnäs 18:3 vid värdetidpunkten till:

650 000 SEK

Sexhundrafemtiotusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	6 292
SEK/taxeringsvärde	4,32
Initial avkastning	10,10 %
Avkastning flöde	9,00 %
Avkastning restvärde	9,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	11,18 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	1,00 år

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Markaryd Strömsnäs 18:3 som består av en byggnad inrymmandes restaurang.
Syfte	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	januari 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	<p>Inspektion utfördes 2026-01-07 av Edward Moding i närvaro av personal från Kronofogdemyndigheten.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
Värderingsunderlag	<p>Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Information från fastighetsägare○ Utdrag från fastighetsregistret○ Inhämtade tekniska uppgifter vid inspektion <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Markaryd kommun, i orten Strömsnäsbruk. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med station i direkt anslutning till värderingsobjektet. Större trafikleder finns i form av E4 med påfart på cirka två kilometers avstånd.

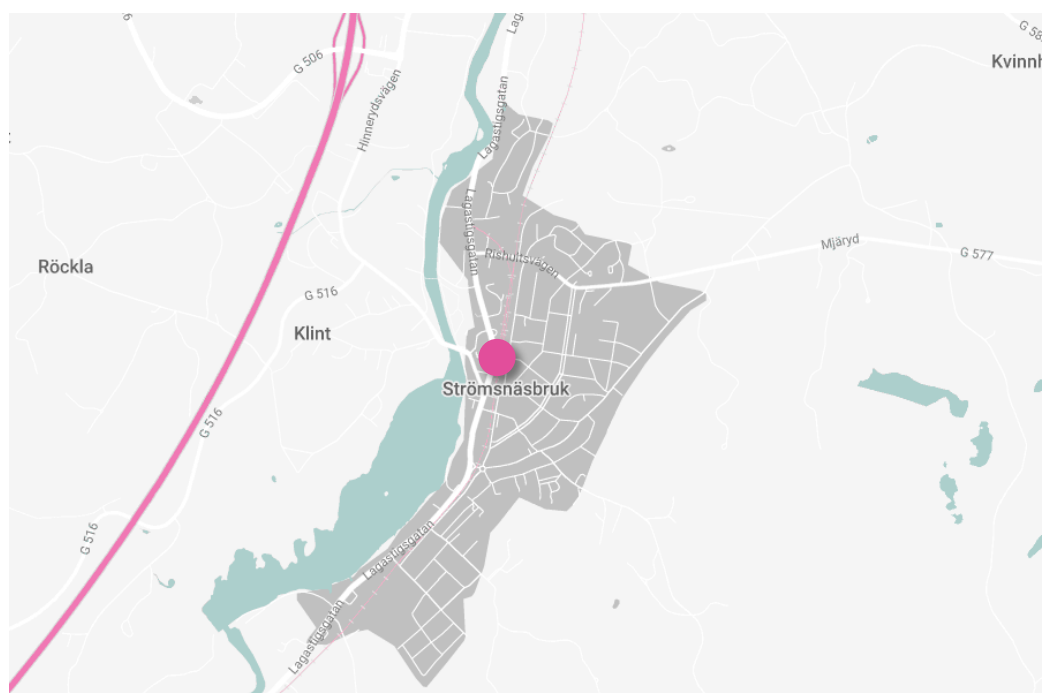
Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service i form av restauranger, dagligvaruhandel, skola och vård finns inom gångavstånd från värderingsobjektet.

Markaryd Strömsnäs 18:3

Kommun	Markaryd
Adress	Lagastigsgatan 51
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	414 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Kommunalt

Taxeringsuppgifter

Typkod	325 Hyreshusenhet, lokaler
Byggnad	122 000 SEK
Mark	31 000 SEK
Värdeår	1971



Tomt

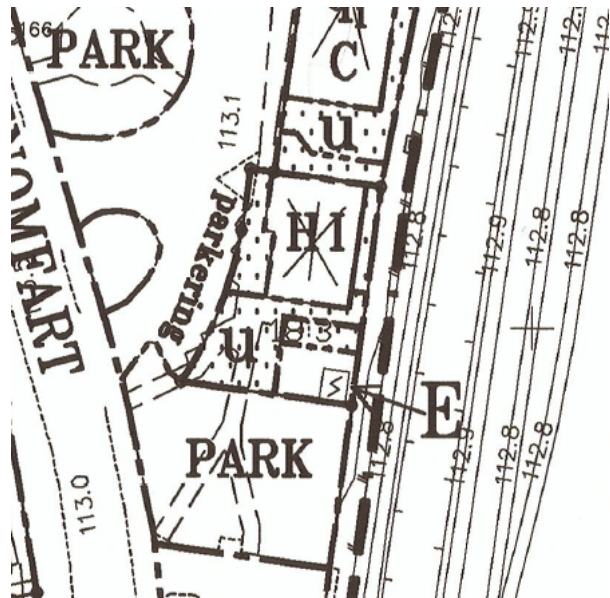
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 414 kvadratmeter. De obebbyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönyta.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, vilken vann laga kraft 2002-02-28. Planbestämmelser anger handelsändamål med en högsta byggnadshöjd på en våning. Del av fastigheten har även en U bestämmelse vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Resterande del av fastigheten är prickmarkerad vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 105 kvadratmeter, enligt taxerade uppgifter. Croisette bedömer att den taxerade arean sannolikt stämmer. Croisette har således i värdebedömningen utgått från taxerade uppgifter avseende lokalens ytor.

Värderingsobjektet nyttjas i sin helhet vid värdetidpunkten av fastighetsägaren, således har Croisette bedömt marknadsmässiga hyrenivåer.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en byggnad i ett våningsplan inrymmandes en restaurang vid värdetidpunkten.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Information kring fönster, fasadens och takets skick har inte erhållits av fastighetsägaren men ser ut att vara av normalt skick med hänsyn till nybyggnadsåret. Croisette har ingen kännedom om skicket för ventilation och uppvärmningssystem.

Lokalen bedöms överlag ha ett relativt gott skick med hänsyn till nybyggnadsåret. Badrummet är helkaklat. I den del av lokalen där besökare vistas råder laminat/vinylgolv samt klinkers med vitmålade väggar. I köksdelen råder klinkersgolv och kaklade väggar. I en mindre del råder plastmatta och vitmålade väggar.

I värderingsobjektet finns det köksutrustning. Besked från fastighetsägare huruvida utrustningen är fastighetstillbehör eller lösöre har ej erhållits. Till följd av oklarheten, rekommenderas köpare att undersöka detta vidare. Värdebedömningen har förutsatt att köksutrustningen är lösöre. Följaktligen avser det bedömda marknadsvärdet fastigheten exklusive köksutrustning.

Värderingsobjektet har även en mindre uteservering.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Restauranglokal	105
Totalt	105*

*Baseras på taxerade uppgifter

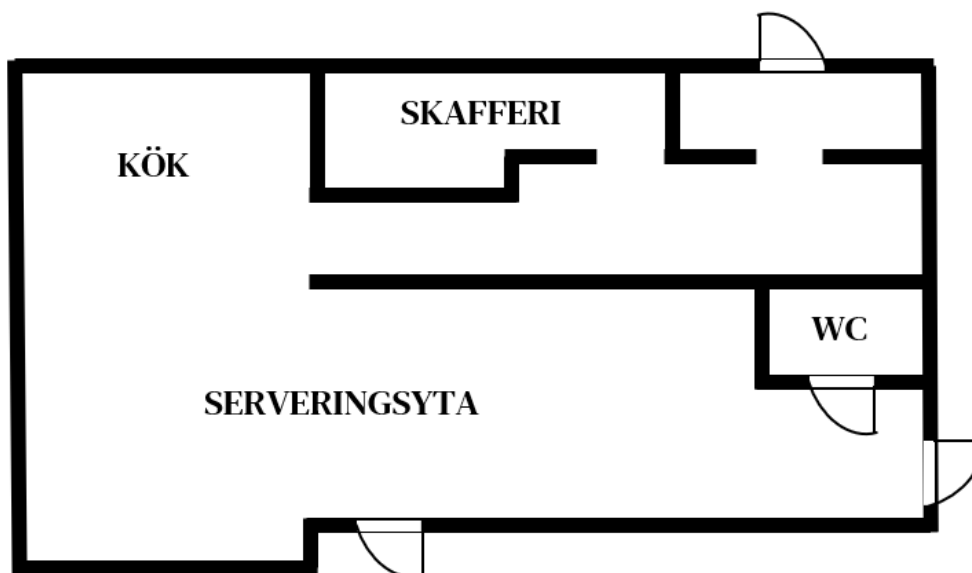
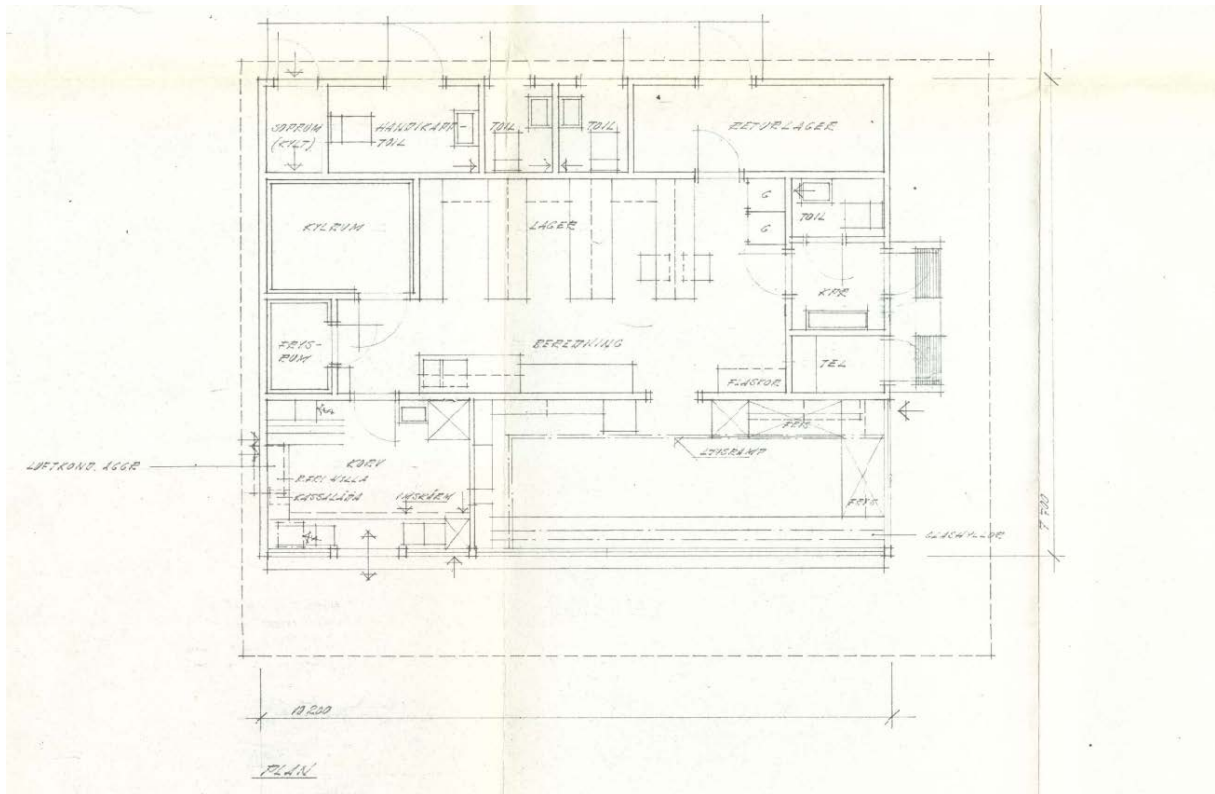
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong*
Bjälklag	Betong*
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas*
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Värmepump
Ventilationssystem	Självdrag*
Energiklass	-

*Sannolikt



Ritningar



Planritning har erhållits av Markaryds kommun (översta bilden). Erhållen planritning bedöms skilja sig från faktiska förhållanden som observerades vid inspektionstillfället. Således har Croisette upprättat en ungefärlig planritning avseende byggnaden på värderingsobjektet. Avvikelser förekommer och ritningarna är ej skalnliga. Objektet bör inspekteras på plats. Se Croisettes planritning ovan (nedersta bilden).

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och

inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

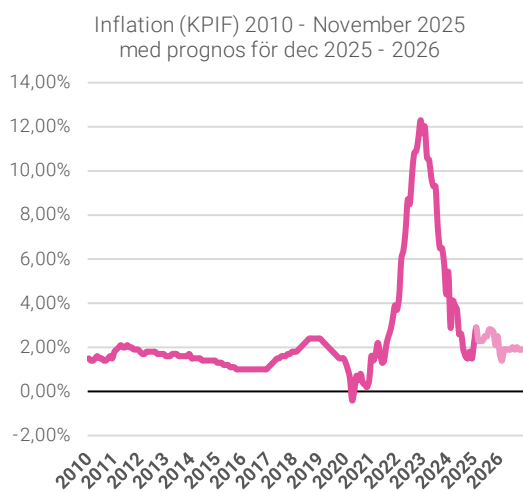
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

3 Generella marknadsförutsättningar

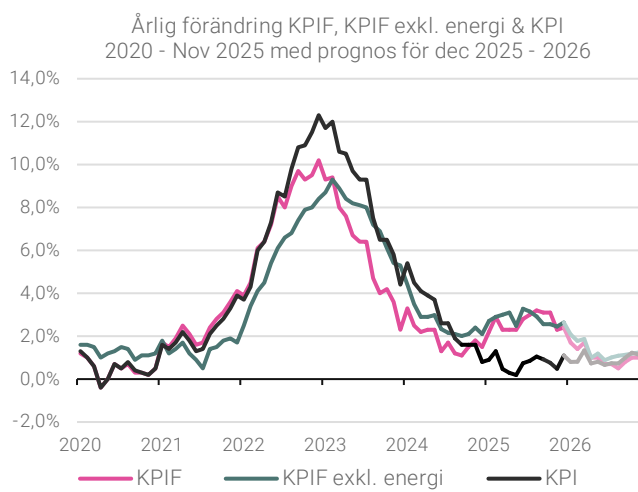
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med **0,92 %** jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

Framåt bedöms 2026 och 2027 präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbar och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren.

4 Objektets marknadsförutsättningar

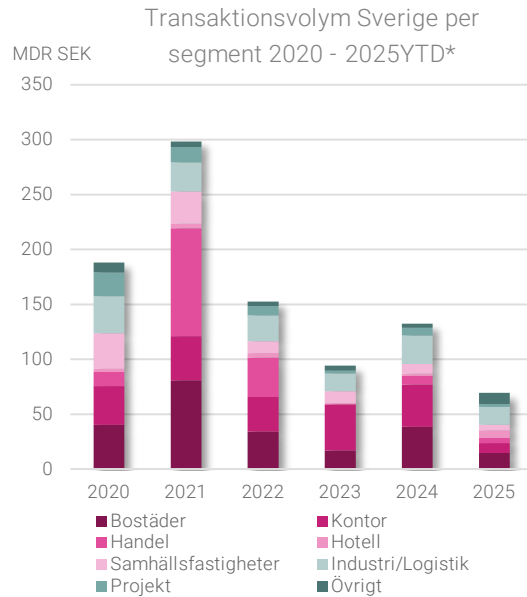
Transaktionsmarknaden

Under 2024 och 2025 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda räntesänkningar har underlättat finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkt marknadsens riskaptit. Rapporter från banker pekar på en ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt dels att de mer attraktiva objekt är de som lyckats säljas. Samt ett internt intresse om att inte behöva göra radikala förändringar i bokförda värden. För att både frigöra kapital samt undgå stora nedskrivningar är det sannolikt de mer attraktiva objekten varit bäst att sälja.

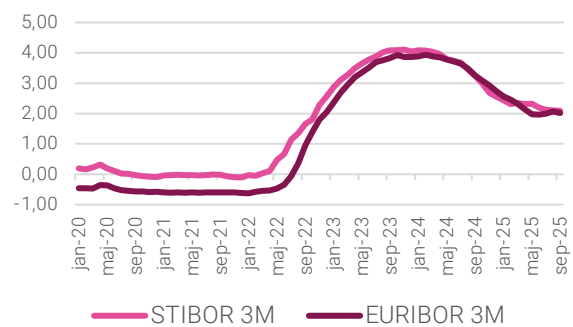
Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtionde). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal. De första tre kvartalet har visat en svag ökning av transaktionsvolymen jämfört med samma period 2024. Den historiskt i särklass mest transaktionsintensiva perioden återstår dock av året, mycket tyder på att så även blir fallet för 2025.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021–2022. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver. Marknaden har dock hittills fortsatt varit förhållandevis försiktiga. Väl omhändertagna objekt i attraktiva lägen med bra hyresgäster sticker dock ut från mängden där det märkts ett tydligt ökat intresse från lågkonjunktrens bottenperiod.



*Avser innevarande år till och med 2025-09-18

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under de senaste åren. Gröna fastigheter ses alltmer som attraktivare för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan s.k. "gröna lån" med mer förmånliga räntevillkor ges till gröna fastigheter. Fastighetsägare och utvecklare fokuserar därför i högre grad på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de växande kraven.

Fastigheten används för tillfället som en restaurang vilket är ett väldigt nischat segment inom fastigheter där inte många transaktioner sker. Vidare nyttjas dessa fastigheter i högsta grad av egenanvändare vilket gör det svårt att finna information kring marknadsmässiga hyror och transaktioner. Dessa typer av fastigheter kan närmast liknas med handelsfastigheter och övriga serviceinriktade fastigheter. Dessa fastigheter står inför liknande utmaningar och påverkas av liknande faktorer, exempelvis har de gemensamt att de påverkats i hög grad av den lågkonjunktur som rådit under de senaste åren.

Synen på handel var innan 2020-talets pandemi och följande lågkonjunktur något mer ihopbuntad än den tycks vara idag där segmentet snarare delats upp i ett antal ytterligare "mini-segment". Denna uppdelning har visserligen sen länge funnits men har på senare tid blivit tydligare då investerares och aktörers syn och aptit av dessa förändrats och blivit mer växlande.

Vi har den sedan länge på många håll utdöende stadshandeln, bortsett från vissa undantag, med mer och mer vakansproblem. Vissa lokaler har räddats av nya typer av etableringar medan andra lokaler varit svåruthyrda. Stadshandel tillsammans med sällanköpshandel har haft det tufft senaste åren. När inflation och räntor varit höga har privatpersoner dragit ner den typen av utgifter markant. Sänkt omsättning har försvårat att möta indexerade hyreshöjningar och tillsammans med ökade direktavkastningskrav har betalningsviljan blivit svagare och svagare.

Markaryd kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 9 938 invånare, vilket gör Markaryd till den 6:e största av Kronobergs läns 8 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 4,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 380 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kronobergs län 0,93 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 110 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2,1 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

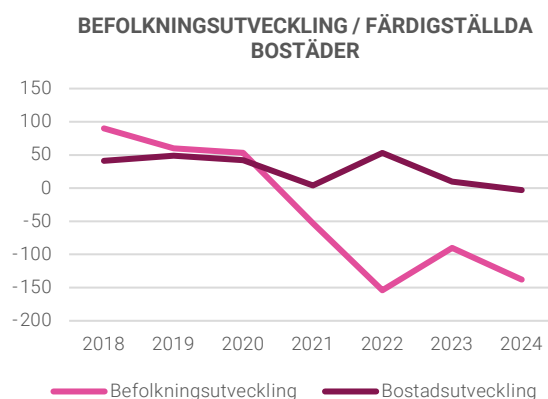
Cirka 65 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit mycket god. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 53,4 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 100 lagfarna småhustransaktioner i Markaryds kommun och medelpriset var runt 1 382 000 kronor.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av privata aktiebolag, cirka 83,9 procent. Av kommunens cirka 1 340 hyresrätter ägs runt 0 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 41 procent. Cirka 9,8 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Markaryds kommun placerar sig på 12:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,1 och 11,8 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 8,5, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är NIBE Aktiebolag med cirka 1 325 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 309 500 kronor, 215:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	9 938	6
Skattesats 2025	33,3%	3
Medianinkomst (kr/år) 2023	309 344	6
Invånare per bostad 2024	2,1	4
Andel högskoleutbildade 2024	16,8%	7
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	8,8	7
Öppen arbetslöshet 2024	7,4%	4

* Placering vid ranking av de 8 kommunerna i Kronobergs län



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	<p>Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.</p> <p>Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.</p>
Ortsprismetod	<p>Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.</p> <p>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.</p>
Avkastningsmetod	<p>Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.</p> <p>Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.</p> <p>De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.</p>

6 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	321 Hyreshusenhet och bostäder 322 Hyreshusenhet hotell, eller restaurangbyggnad 323 Hyreshusenhet, kiosk
Kommuner:	Markaryd, Laholm, Örkelljunga, Perstorp, Klippan, Älmhult, Osby, Östra Göinge
Bortgallrade köp	Total area 50 m ² och > 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp där majoriteten av den uthyrbara arean ej avser lokal Köp utan redovisad köpeskillning Köp i lägen som inte är jämförbara med värderingsobjektets

Det har sedan 2019 genomförts ett 50-tal köp med ovan gallring. Efter vidare gallring återstår fem representativa jämförelseköp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 3 500 och 10 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring cirka 8 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen och i den övre delen återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen.

Det skall poängteras att värderingsobjektet är relativt unikt, det sker dessutom inte många transaktioner av liknande objekt. Detta då restauranger oftast brukas internt vilket gör det svårt att finna representativa jämförelseköp som speglar marknadsmässiga försäljnings- och hyresnivåer. Sedan finns färre restaurangfastigheter överlag i jämförelse med exempelvis bostäder eller industrifastigheter.

För att hitta ett representativt antal jämförelseköp har därför ett flertal olika kommuner undersökts. Prisnivåerna i samtliga kommuner ska dock fortfarande någorlunda motsvara den i Markaryd kommun och mer specifikt den i Strömsnäsbruk tätort. Viss variation är dock oundvikligt.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

I juli 2025 förvärvades fastigheterna Hjärsås 7:1 och 9:7, belägna i Hjärsås, en mindre ort i Östra Göinge kommun. Den uthyrbara arean uppgår till 192 kvadratmeter och byggnaden ser ut att ha nyttjats som butik. Dess värdeår är 1942. Köpeskillningen uppgick till 1,5 miljoner kronor, motsvarande cirka **7 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 3,33.

I juli 2025 förvärvades fastigheten Ysby 21:12, belägna i Ysby, en mindre ort i Laholms kommun. Den uthyrbara arean uppgår till 260 kvadratmeter och byggnaden ser ut att ha nyttjats som butik. Dess värdeår är 1983. Köpeskillningen uppgick till 1,2 miljoner kronor, motsvarande cirka **4 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 2,70.

I september 2024 förvärvades fastigheten Konditorn 4, belägen likt värdringsobjektet i Strömsnäsbruk tätort. Den uthyrbara arean uppgår till 275 kvadratmeter och tycks främst användas som restaurang. Dess värdeår är 1972. Köpeskillningen uppgick till 1 500 tkr, motsvarande cirka **5 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 3,39.

I april 2022 förvärvades fastigheten Elestorp 7:446, belägen i Genevad, en mindre ort i Laholms kommun. Den uthyrbara arean uppgår till 362 kvadratmeter och byggnaden ser ut att ha nyttjats som butik. Värdeåret är 1972. Köpeskillingen uppgick till 1,3 mkr, motsvarande cirka **3 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 2,59.

I juni 2021 förvärvades fastigheten Bagaren 15, belägen i Glimåkra tätort. Den uthyrbara arean uppgår till 120 kvadratmeter och värdeåret är 1929. Köpeskillingen uppgick till 750 tkr, motsvarande cirka **6 300 kronor per uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 3,14. Prisnivåerna i Glimåkra och Strömsnäsbruk anses vara jämförbara, båda är en mindre tätort belägen på ungefär samma avstånd från en tätort som är kommunens största. För Glimåkra rör det sig om Broby och för Strömsnäsbruk rör det sig om Markaryd.

I april 2020 förvärvades fastigheten Våxtorp 9:30, belägen i Våxtorp tätort. Den uthyrbara arean uppgår till 300 kvadratmeter och används som en kiosk och restaurang. Dess värdeår är 1961. Köpeskillingen uppgick till 1 300 tkr, motsvarande cirka **4 300 kronor per uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 1,39. Våxtorp är något mer lantligt belägen med sämre förbindelser än Strömsnäsbruk och prisnivåerna anses därför vara något lägre än värderingsobjektets.

Av ovan jämförelseobjekt anses Konditorn 4 vara mest jämförbar. Fastigheten är grannfastighet med värderingsobjektet, har samma användning och jämförbar area. Köpet skedde även nära i tid vilket gör att någon större beaktning till värdetidpunkt inte behöver tas. Värderingsobjektet bedöms erhålla ett värde per kvadratmeter strax över jämförelseobjektets till följd av mindre storlek och sannolikt något bättre skick och standard.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 8,0 – 10,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 5 700 – 7 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **600 000** och **740 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med januari månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 9,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 11,18 procent.

Hyror Tabellen nedan visar bedömd marknadshyra per lokaltyp. Värderingsobjektet nyttjas i sin helhet internt av fastighetsägaren och har därför åsatts marknadsmässig hyresnivå i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över bedömd marknadshyra.

Strömsnäs 18:3, Markaryd

Namn	Yta (m ²)	Typ	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	105		1 000
Egenanvändare (Pizzeria)	105	Restaurang	1 000

Den bedömda marknadshyran avser kallhyra där hyresgästen själv antas ha tecknat abonnemang för värme och el samt står för skötsel/snöskottning av utvändiga ytor. Hyresutvecklingen för lokalen bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En kontraktslängd om ett år har antagits.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt normal med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 10,0 procent.

Drift och underhåll Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst. Då den bedömda marknadshyran avser kallhyra exkluderas kostnadsposterna för värme och el från kostnaderna som belastar fastighetsägaren.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Restaurang	105	37	350
Summa	105	37	350

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar** Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden

Fastighetskatt För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 1 500 kronor.

På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 10 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 6 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **660 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Markaryd Strömsnäs 18:3
Värdetidpunkt	januari 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 600 000 – 740 000 kronor cirka 5 700 – 7 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 660 000 kronor cirka 6 300 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Markaryd Strömsnäs 18:3 vid värdetidpunkten till:

650 000 SEK	Vilket ger nedan nyckeltal:
Sexhundrafemtiotusen svenska kronor	SEK/m ² 6 292
	SEK/taxeringsvärde 4,32
	Initial avkastning 10,10 %
	Avkastning flöde 9,00 %
	Avkastning restvärde 9,00 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation) 11,18 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) 1,00 år

Malmö 2026-03-24

Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: **Strömsnäs 18:3**
Kommun: **Markaryd**
Fastighets-ID: **-**
Löpnummer: **1**

Ytslag	Area (m ²)	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Restaurang	105	0	0%	0%	105	1 000	105	1 000	37	350	9,00	9,00	10,00
Summa	105	0	0,0%	0,0%	105	1 000	105	1 000	37	350	9,00	9,00	10,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	105	107	109	111	114	116	118	121	123	125	128
Kontrakterad hyra	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	0	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13	-13
Tillägg skatt	0	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
Skatt	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-37	-37	-38	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-44	-45
Driftnetto	67	59	60	61	62	64	65	66	67	69	70
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	67	59	60	61	62	64	65	66	67	69	70

Avkastningsvärde

Flöde	393
Restvärde	268
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	661

Nyckeltal

SEK/m ²	6 292
SEK/taxeringsvärde	4,32
Initial avkastning	10,10%
Direktavk. flöde	9,00%
Direktavk. restvärde	9,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	11,18%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	1,00 år

Hyresgäsförteckning

Strömsnäs 18:3, Markaryd

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)		Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)		Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	105		105			105	1 000	105	1 000	1 000
Egenanvändare (Pizzeria)	105	Restaurang	105	419,35	2026-12-31	105	1 000	105	1 000	1 000

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFASTFASTIGHET 

MARKARYD STRÖMSNÄS 18:3

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a53-12ce-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

07, Kronoberg

Kommun:

67, MARKARYD

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 242, 351 05 VÄXJÖ Kontor: GL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

G-STRÖMSNÄSBRUK STG:196G

Omregistreringsdatum:

1995-05-03

Akt:

0781-95/6

URSPRUNG

MARKARYD STRÖMSNÄS 5:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

70099007

Distrikt:

105007,Traryd

ADRESS 

Adress:

Lagastigsgatan 51

Postnr:

287 31

Postort:

Strömsnäsbruk

Kommundel:

Strömsnäsbruk

AREAL 

Totalareal:

414 kvm

0,04 ha

Varav land:

414 kvm

0,04 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6268029,9

E:

422066,5

X:(RT90)

6271112,32

Y:

1372517,91

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1970-11-05

Akt:

07-ST5-150

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-11-18

Senaste ändring för fastigheten:

2025-09-11

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I86/8643, Ö96/5452, L86/1536, L86/1537, L03/19224

Taxerade ägare

██████████	
██████████	
██████████	
██████████	
██████████	██████████

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	413231482025	Skatteverkets id:	413241482025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	122 000	Tax.värde kr:	31 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	122 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	31 000
Riktvärdeområde:	767032	Riktvärdeområde:	767032
Värdeår:	1971	Byggrätt i kvm:	114
Årshyra kr:	60 000	Tillhör byggnad:	1
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	413241482025		
Nybyggnadsår:	1971		
Tillhör byggnad:	1		
Area total (kvm):	105		

Rapporten hämtades 2025-11-19 10:27:07
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 **FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT**

FASTIGHET



MARKARYD STRÖMSNÄS 18:3

Objektidentitet:

909a6a53-12ce-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

7, Kronoberg

Kommun:

67, MARKARYD

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 242, 351 05 VÄXJÖ Kontor: GL20 Tel: 0771-636363

RÄTTIGHETER



Inga rättigheter hittades.

*Rapporten hämtades 2025-12-03 11:26:26
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*