

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Vetlanda Nävelsjö 2:12**



F-407-25-06

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
Bilder	8
Ritningar	9
Energideklaration.....	10
3 Generella marknadsförutsättningar	11
4 Objektets marknadsförutsättningar	12
Transaktionsmarknaden	12
Vetlanda kommun.....	13
5 Värderingsmetodik	14
6 Ortsprismetod	15
7 Avkastningskalkyl.....	17
9 Resultat.....	19

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Vetlanda Nävelsjö 2:12
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	maj 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-05-27
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 Vetlanda Nävelsjö 2:12 vid värdetidpunkten till:

185 000 SEK

Etthundraåttiofemtusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	1 231
SEK/taxeringsvärde	0,36
Initial avkastning	-11,00%
Avkastning flöde	9,00 %
Avkastning restvärde	9,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	11,18 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

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.

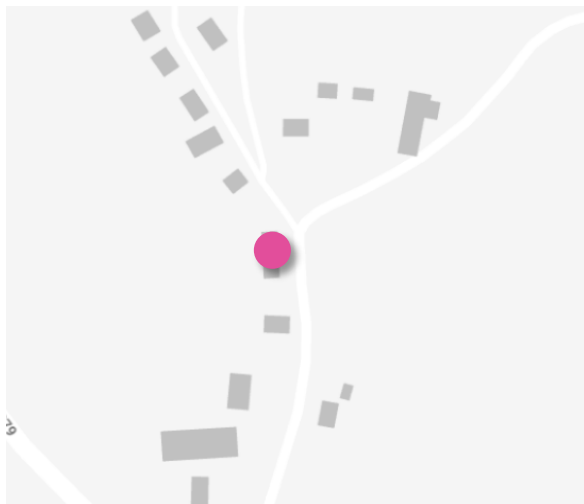
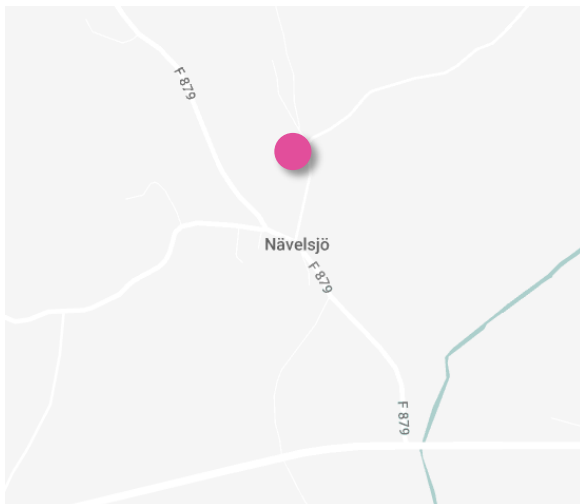
1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Vetlanda Nävelsjö 2:12 som består av ett flerbostadshus.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	maj 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Information från uppdragsgivaren	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 § utsökningsbalken. 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.
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-05-13 av Edward Moding i närvaro av representant till fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: - o Information från fastighetsägare - o Utdrag från fastighetsregistret - o Ortsprismaterial - o Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.
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 Nävelsjö, en lantlig bymiljö i Vetlanda kommun, Jönköpings län. Området präglas av naturnära omgivningar med jordbruksmark och skog. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser, med närmaste hållplats inom gångavstånd.. Tågförbindelser finns vid Vetlanda station, belägen cirka 15 kilometer sydväst om Nävelsjö. Större trafikleder nås via riksväg 47, som passerar genom Vetlanda, vilket ger goda förbindelser till Jönköping och andra delar av regionen. Närområdet består i huvudsak av bostäder, åkermark och skog. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i Vetlanda tätort, cirka 15 kilometer från fastigheten.



Vetlanda Nävelsjö 2:12

Kommun	Vetlanda
Adress	Nävelsjö norrgård 6 A-D
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 745 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	417 000 SEK
Mark	100 000 SEK
Värdeår	1964
Typkod	800 Specialtaxeringsenhet*
Byggnad	-
Mark	-
Värdeår	-

*Taxeringsenheten avser en byggnad på ofri grund med Vetlanda kommun som taxerad ägare. Den enda byggnaden som fanns på fastigheten vid värdetidpunkten är dock flerbostadshuset med fyra lägenheter. Taxeringsenheten avser således sannolikt en f.d. byggnad som numera är riven eller borttagen från fastigheten. Detta bör undersökas av eventuell köpare.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 745 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplats och grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.

Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 150 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Den uthyrbara arean är erhållen av fastighetsägaren. Vid uppskattning i karta, utförd av Croisette, bedömer Croisette att att erhållna uppgifter sannolikt motsvarar faktisk uthyrbar area.

Värderingsobjektet utgörs av fyra lägenheter á 50 kvadratmeter boarea d.v.s. 200 kvadratmeter boarea men då en av lägenheterna drabbats av brandskador bedöms lägenheten ej vara uthyrningsbar.

Vid värdetidpunkten är samtliga lägenheter vakanta.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	150
Totalt	150 m²

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 rum och kök	3
Totalt	3

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en byggnad i ett våningsplan samt källare fördelad på fyra lägenheter om två rum och kök. Då en av lägenheterna drabbats av brandskador bedöms lägenheten ej vara uthyrningsbar.

En av lägenheterna (6A, lägenheten längst till vänster sett från framsidan) är brandskadad och är inte uthyrningsbar, utan omfattande renovering. Lägenheten var igenbommad vid inspektionstillfället och kunde således inte inspekteras. Enligt fastighetsägarens uppgifter blev lägenheten svårt brandskadad vid en brand. Det gick ej att observera lägenhetens skick och standard invändigt vid inspektionstillfället.

Byggnadens yttre skick överlag som relativt normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår, bortsett från de delar som är vid lägenheten som är brandskadad. Vid den brandskadade lägenheten observeras skador både på ytterväggarna och tak. Skadornas omfattning rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. För övrigt bedöms fönster, fasad och tak vara av normalt skick. Huruvida uppvärmningssystem fungerar tillfredsställande rekommenderas att undersökas av köpare.

Till följd av branden som skedde vid lägenhet 6A, noterades vissa skador även på grannlägenheten 6B vid inspektionstillfället. Golv och innertak i vardagsrummet upplevdes som något ojämna i ytan. Enligt representant till fastighetsägaren som närvarade vid inspektionen var detta till följd av släckningsarbetet vid branden i lägenhet 6A. Enligt representanten fortsatte hyresgästen att bo i lägenheten 6B ett tag efter branden, således är lägenheten sannolikt uthyrningsbar.

Bortsett från detta bedöms lägenheterna 6B, 6C & 6D vara av relativt normal skick och standard med hänsyn till dess nybyggnadsår. Vid inspektionen gavs det tillträde till 6B och 6C. Enligt representant till fastighetsägaren är skicket likvärdigt i 6D också. Enligt representanten skedde det viss renovering runt 2012 där bland annat badrummen renoverades. I badrummen utgörs ytskikten av kakel och klinkers. Ytskikten i övriga rum utgörs i huvudsak av laminat/vinylgolv och vitmålade väggar. Huruvida ugn, kyl och frys i kök fungerar tillfredsställande, har Croisette inga erhållna uppgifter om. Köpare rekommenderas att undersöka detta.

Källarens skick och standard bedöms vara normalt med hänsyn till nybyggnadsåret.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Sannolikt trä
Bjälklag	Sannolikt trä
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	Sannolikt 3-glas, enkelglas vid enstaka fönster
Yttertak	Betong/tegelpannor
Värmekälla	Jordvärme
Ventilationssystem	Självdrag
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	Källarplan har förråd till respektive lägenhet samt två garageplatser.

Investeringsbehov

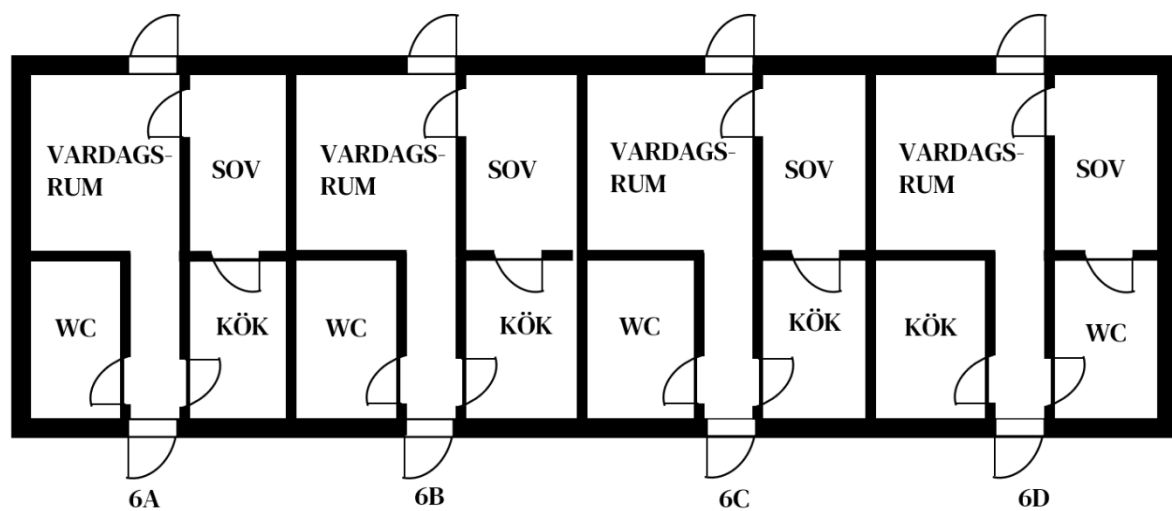
Lägenheten Nävelsjö Norrgård 6A bedöms ej vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten till följd av brandskador. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver brandskadorna är det möjligt att det uppstått fuktskador till följd av släckningsarbetet, vilket rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Bilder



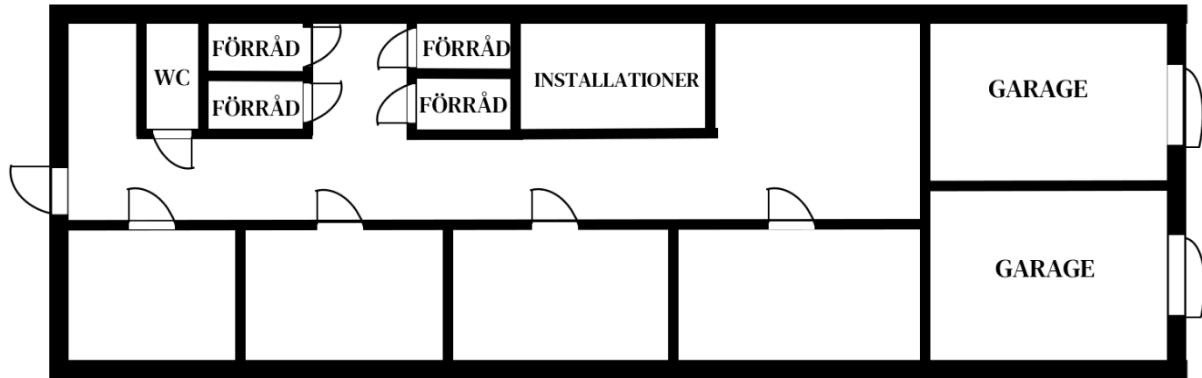


Ritningar



Bottenplan

OBS BRANDSKADAD LGH



Källarplan

Vetlanda kommun saknade planritningar vid förfrågan. Således har Croisette upprättat en ungefärlig planritning avseende byggnaden på värderingsobjektet. Avvikelser förekommer och ritningarna är ej skalenliga. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

Energideklaration

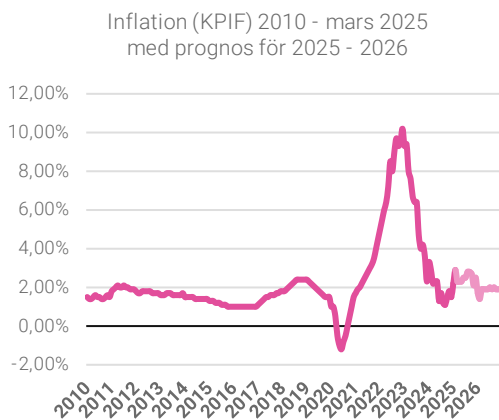
Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägarers ansvar att denna upprättas eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvvarea 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.

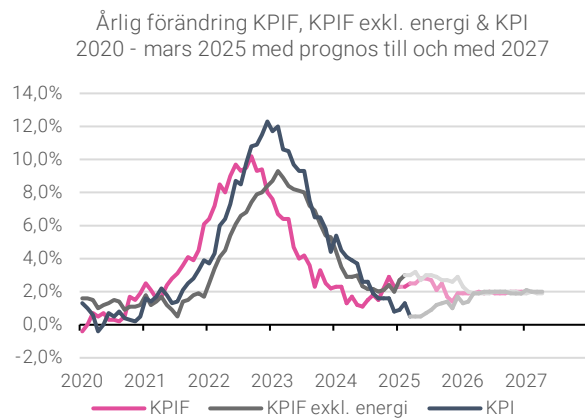
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

3 Generella marknadsförutsättningar

Trots den pågående lågkonjunkturen som uppstod efter den ryska invasionen i Ukraina och en längre period av ökade byggkostnader, kraftigt stigande inflation, energikris och höjda räntor har dock utsikterna börjat ljusna då flertalet positiva makroekonomiska signaler börjat ske i västvärlden och Sverige. Trots ökad arbetslöshet och konkurser tyder det mesta på att 2024 blev året för den ekonomiska vändningen. Detta förutsätter dock att inflationstakten nu fortsatt stannar kvar på låga nivåer samt att inga övriga kriser, nationellt som internationellt uppstår eller trappas upp. Riksbanken flaggade vid räntebeskedet i april 2024 för att en räntesänkning redan under första halvåret av 2024 inte är utesluten, vilket i maj blev starten för en rad räntesänkningar efter att inflationstakten tydligt avstannat på mer tillfredställande nivåer. Inflationen har sjunkit markant från december 2022 då inflationen (KPIF) var som högst och uppgick till 10,2 procent. Ytterligare räntesänkningar skedde därefter augusti, oktober och november. I januari sänkte Riksbanken styrräntan från 2,50 procent till 2,25 vilket var väntat, enligt de flesta storbankernas prognos. I samband med räntebeskedet i maj där Riksbanken beslöt sig för att lämna styrräntan oförändrad, kommenterade Riksbankschefen Erik Thedéen att det bedöms råda en ökad osäkerhet avseende konjunkturläget till följd av den senaste tidens händelser inom den amerikanska handelspolitiken med ökade tullar mot omvärlden. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under senaste tiden observerats att långräntor haft en något sjunkande trend och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har det skett en viss återhämtning.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, mars 2025

I mars 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,3 %. KPI landande under februari på 0,5 procent. Inflationen har generellt sett minskat under cirka två år, bortsett från enstaka månader. KPI-talet kom för oktober 2024 in på 415,51 och blev således det man indexerade hyror med under 2025. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

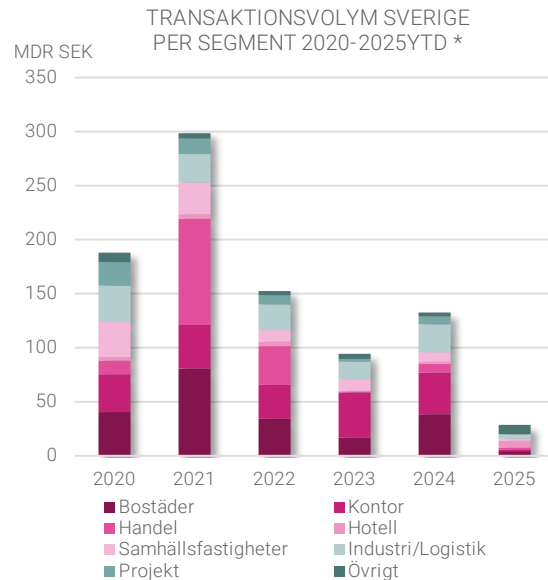
Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriser har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,3 procent under januari 2024, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I december uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 2,1 procent.

4 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansierings- möjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapit. Rapporter från banker pekar på en kommande 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 att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd.



* Avser perioden 2025-01-01 t.o.m. 2025-03-10

Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). 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.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattnings som sannolikt kommer att spå på bostadsbristen. Croisette bedömer att under de kommande åren lär bostadsproduktionen vara på fortsatt låga nivåer, i förhållande till lågränteeran då befolkningstillväxten var högre samt byggkostnaderna och räntenivåerna lägre.

Hållbarhet blev en allt viktigare faktor inom den kommersiella fastighetssektorn under 2024. Gröna fastigheter ses allt mer som attraktivare för både investerare och hyresgäster. Dessutom kan s.k. "gröna lån" med mer förmånliga räntevillkor ges till gröna fastigheter. Fastighetsägare och utvecklare fokuserade därför i högre grad på energieffektivisering, hållbara byggmaterial och certifieringar som LEED och BREEAM för att möta de växande kraven.

I den nuvarande relativt osäkra transaktionsmarknaden råder det generellt ett fortsatt intresse för högkvalitativa nyproducerade bostäder i större orter på bra lägen medan det generellt råder ett svagare intresse för äldre bostadsfastigheter. Många nya bostadsprojekt har lagts på is, på grund av de ökade finansieringsskostnaderna, i synnerhet bostadsrättsprojekt.

Vetlanda kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 27 500 invånare, vilket gör Vetlanda till den 5:e största av Jönköpings läns 13 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 0,1 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 10 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Jönköpings län 2,21 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 340 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2,8 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,15 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

Cirka 61 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit normal. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 16,3 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 22,1 procent. Under 2023 genomfördes totalt cirka 190 lagfarna småhustransaktioner i Vetlandas kommun och medelpriset var runt 1 448 000 kronor.

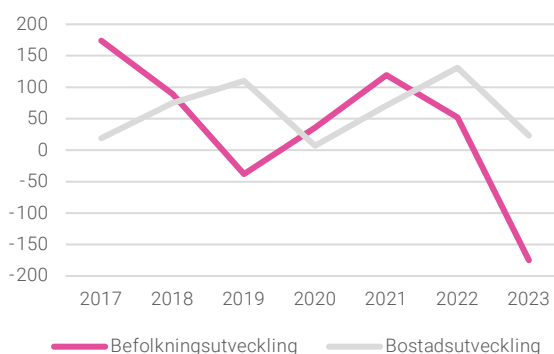
Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av privata aktiebolag, cirka 50,8 procent. Av kommunens cirka 3 690 hyresrätter ägs runt 19 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 40 procent. Cirka 17 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Vetlandas kommun placerar sig på 111:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,8 och 17,2 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 9,4, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Hydro Extrusion Sweden AB med cirka 625 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 315 500 kronor, 126:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

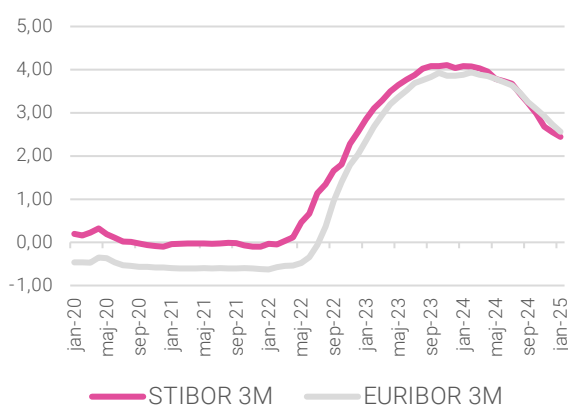
Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	27 498	5
Skattesats 2024	33,8%	6
Medianinkomst (kr/år) 2022	315 683	9
Invånare per bostad 2023	2,15	10
Andel högskoleutbildade 2023	16,6%	11
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	9,40	4
Öppen arbetslöshet 2023	6,0%	11

* Placering vid ranking av länets samtliga 13 kommuner

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER / BEFOLKNINGSUTVECKLING



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	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. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	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. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. 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.

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	320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Kommuner:	Vetlanda
Bortgallrade köp	Total area < 100 m ² och > 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling Icke jämförbara portföljköp

Det har sedan 2019 genomförts ett 30-tal köp, med ovan gallring.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 2 000 och 15 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 8 500 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.

Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter belägna i centrala Vetlanda observeras inom intervallet cirka 10 000 - 15 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter på övriga, mindre tätorter inom kommunen återfinns inom intervallet cirka 5 000 – 8 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Försäljningar avseende bostadsfastigheter på landsbygden inom kommunen, likt värderingsobjektet, sker sällan. Nivåer har observerats inom intervallet cirka 1 000 – 3 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Det skall poängteras att värderingsobjektet är relativt unikt, till följd av att en av lägenheterna är brandskadad, är vakant i sin helhet och är belägen avlägset på landsbygden. Samtliga nämnda faktorer påverkar generellt sett betalningsviljan negativt hos investerare. Värderingsobjektet bör således betinga ett värde strax under det lägsta nivåerna i prisintervallet.

Under de senaste två åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i den analyserade kommunen bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således huvudsakligen av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av de bedömt mest jämförbara affärerna.

I december 2021 förvärvades fastigheten Hällaryd 8:11, belägen cirka sju kilometer nordöst om Vetlanda på landsbygden. Den uthyrbara arean uppgår till 290 kvadratmeter. Värdeåret är 1949. Köpeskillingen uppgick till 350 tkr, motsvarande cirka **1 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,62.

I september 2021 förvärvades fastigheten Björkö 2:68, belägen strax utanför en mindre tätort, Björköby cirka 1,4 mil nordväst om Vetlanda. Den uthyrbara arean uppgår till 256 kvadratmeter. Värdeåret är 1946. Köpeskillingen uppgick till 915 tkr, motsvarande cirka **3 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 2,12.

I augusti 2020 förvärvades fastigheten Rösaberg 1:8, belägen strax utanför en mindre tätort, Sjunnen cirka 3,5 kilometer öst om Vetlanda. Den uthyrbara arean uppgår till 220 kvadratmeter. Värdeåret är 1930. Köpeskillingen uppgick till 550 tkr, motsvarande cirka **2 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,86.

I december 2021 förvärvades fastigheten Bäckaby 2:14, belägen cirka 2,5 mil sydväst om Vetlanda på landsbygden. Den uthyrbara arean uppgår till 324 kvadratmeter. Värdeåret är 1966. Köpeskillingen uppgick till 925 tkr, motsvarande cirka **2 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 2,01.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens 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 orsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 1 000 – 1 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **150 000** och **225 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april månad 2025 till och med december månad år 2034.

**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 marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lägenheter är vakanta vid värdetidpunkten, dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över ingående hyror.

Värderingsobjektet utgörs av fyra lägenheter á 50 kvadratmeter boarea d.v.s. 200 kvadratmeter boarea men då en av lägenheterna drabbats av brandskador bedöms lägenheten ej vara uthyrningsbar. Investeringskostnaden för att åtgärda den brandskadade lägenheten bedöms vara omfattande. I dagsläget bedöms lägenheten inte utgöra något värde.

Nävelsjö 2:12, Vetlanda

Namn	Yta (m ²)	Typ	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	150		800
3 vakanta lägenheter	150	Bostäder, vakant	800

De bedömda hyrorna avser varmhhyror. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på värderingsobjektets läge och att en av lägenheterna är brandskadad, vilket bedöms påverka attraktiviteten för de övriga lägenheterna. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 20 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.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	150	75	500
Summa	150	75	500

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Lägenheten Nävelsjö Norrgård 6A bedöms ej vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten till följd av brandskador. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Utöver brandskadorna är det möjligt att det uppstått fuktskador till följd av släckningsarbetet, vilket rekommenderas att undersökas av eventuell köpare. Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

Fastighetskatt

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 630 kronor (2024) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 2 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 1 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **185 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Vetlanda Nävelsjö 2:12
Värdetidpunkt	maj 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 150 000 – 225 000 kronor cirka 1 000 – 1 500 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 185 000 kronor cirka 1 200 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Vetlanda Nävelsjö 2:12 vid värdetidpunkten till:

185 000 SEK Etthundraåttiofemtusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	1 231
	SEK/taxeringsvärde	0,36
	Initial avkastning	-11,00%
	Avkastning flöde	9,00 %
	Avkastning restvärde	9,00 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	11,18 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2025-05-27



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Avkastningskalkyl

Fastighet: Nävelsjö 2:12
Kommun: Vetlanda
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 2

Ytslag	Area (m²)	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m²)	(%, Ek.)	(%, m²)	(TSEK)	(SEK/m²)	(TSEK)	(SEK/m²)	(TSEK)	(SEK/m²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Bostäder	150	150	100%	100%	0	0	120	800	75	500	9,00	9,00	20,00
Summa	150	150	100,0%	100,0%	0	0	120	800	75	500	9,00	9,00	20,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035)
Hyra	120	122	125	127	130	132	135	138	141	143	146
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-95	-44	-25	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-29
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-44	-61	-76	-80	-81	-83	-84	-86	-88	-90	-91
Driftnetto	-20	15	22	21	21	22	22	22	23	23	24
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-20	15	22	21	21	22	22	22	23	23	24

Avkastningsvärde

Flöde	92
Restvärde	93
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	185

Nyckeltal

SEK/m ²	1 231
SEK/taxeringsvärde	0,36
Initial avkastning	-11,00%
Direktavk. flöde	9,00%
Direktavk. restvärde	9,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	11,18%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgästförteckning

Nävelsjö 2:12, Vetlanda

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	150		0					0	0	800
3 vakanta lägenheter	150	Bostäder, vakant	-					- -	- -	800

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 - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

VETLANDA NÄVELSJÖ 2:12
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a51-235d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

06, Jönköping

85, VETLANDA

Övriga noteringar:

Socken: Nävelsjö

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2032, 550 02 JÖNKÖPING Kontor: FL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

F-NÄVELSJÖ NÄVELSJÖ NORRGÅRD 2:12

Omregistreringsdatum:

1995-03-01

Akt:

0686-428

URSPRUNG ⓘ

VETLANDA NÄVELSJÖ 2:11

VETLANDA NÄVELSJÖ 2:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

60146715

Distrikt:

105192,Nävelsjö

ADRESS

Adress:

Nävelsjö norrgård 6A

Postnr:

574 72

Postort:

Landsbro

Kommundel:

Nävelsjö

Nävelsjö norrgård 6B

574 72

Landsbro

Nävelsjö

Nävelsjö norrgård 6C

574 72

Landsbro

Nävelsjö

Nävelsjö norrgård 6D

574 72

Landsbro

Nävelsjö

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 745 kvm

0,17 ha

Varav land:

1 745 kvm

0,17 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6362652,67

493343,77

6364933

1444942

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

 Avstyckning,
sammanläggning

1967-03-21

06-NÄV-215

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-29

Senaste ändring för fastigheten:

2015-01-29

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L73/332

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 550 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 550 000
Akt: 12/23069 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-10-23

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 4 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ: 2022
Taxeringsid: 430935-0
Taxeringsvärde kr: 517 000
Tax.enhet avser:
VETLANDA NÄVELSJÖ 2:12

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	241871192022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	417 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	417 000
Riktvärdeområde:	685044
Värdeår:	1964
Årshyra kr:	126 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	241881192022
Nybyggnadsår:	1964
Area kvm:	160
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	241881192022
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	100 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	100 000
Riktvärdeområde:	685044
Byggrätt i kvm:	200
Tillhör byggnad:	1

Specialtaxeringsenhet, typkod 800

Beslutsår ⓘ:	2019
Taxeringsid:	430936-0
Tax.enhet avser:	
VETLANDA NÄVELSJÖ 2:12	

Taxerade ägare
