

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Värnamo Åkern 2



Uppdragsgivarens diarienummer: F-664-25-06

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet	4
Läge	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area	6
Byggnadsbeskrivning	7
Investeringsbehov	7
Ritningar	8
Energideklaration	9
3 Generella marknadsförutsättningar	10
4 Objektets marknadsförutsättningar	11
Transaktionsmarknaden	11
Värnamo kommun	12
5 Värderingsmetodik	13
6 Ortsprismetod	14
7 Avkastningskalkyl	16
8 Resultat	18

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Värnamo Åkern 2
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	april 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-04-09
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare
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 Värnamo Åkern 2 vid värdetidpunkten till:

5 100 000 SEK*

Fem miljoner etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	13 430
SEK/taxeringsvärde	1,15
Initial avkastning	3,97 %
Avkastning flöde	5,25 %
Avkastning restvärde	5,25 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	7,36 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

**Det redovisade värdet är beaktat en bedömd investeringskostnad. Detta då en av lägenheterna i värderingsobjektet ej bedöms vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten. En investeringskostnad för invändig renovering av lägenheten (nytt parkettgolv och nytt kök), bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 100 000 SEK (2 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area) har därmed åsatts under första året av kalkylperioden. Kostnaden är ett schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer sig från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas därför att undersökas av eventuell köpare.*

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 Värnamo Åkern 2 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	april 2025
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 2025-03-26 av Edward Moding i närvaro av representant till bolaget som förvaltar fastigheten (tvångsförvaltning). 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 utgör underlag för värderingen: - o Information från förvaltare till fastigheten - o Utdrag från fastighetsregistret - o Ortsprismaterial - o Detaljplan 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.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i centrala Värnamo i Jönköpings län. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd tåg med station på cirka 450 meters avstånd. Större trafikled i form av Europaväg 4 finns på cirka 3,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder i form av flerbostadshus och småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, postservice, skolor, bank och vård finns inom gångavstånd.

Värnamo Åkern 2

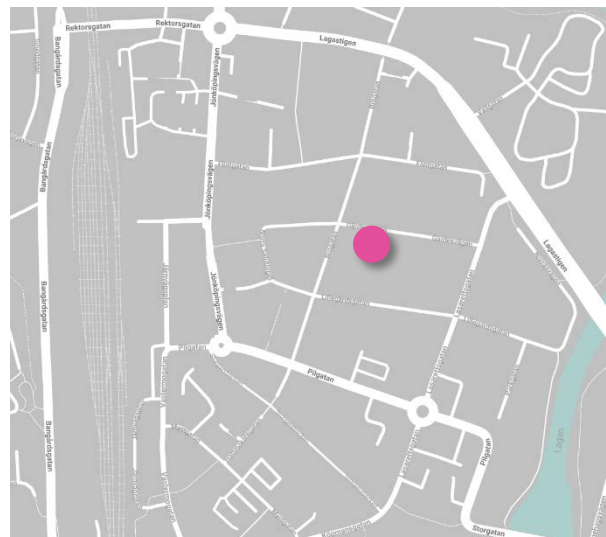
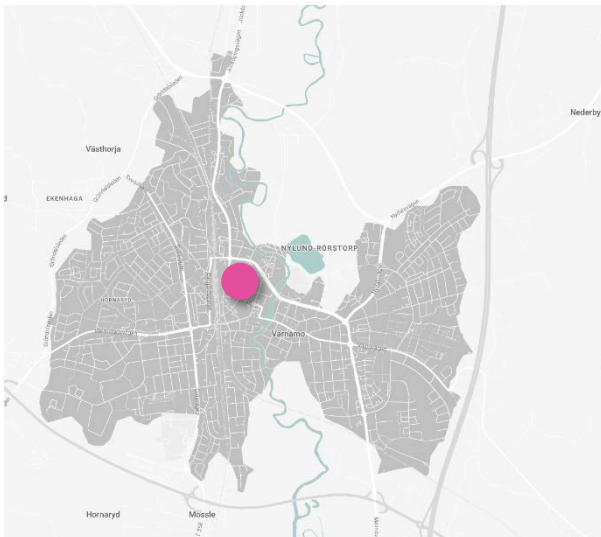
Kommun	Värnamo
Adress	Gärdesvägen 4 A-D
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 252 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	3 543 000 SEK
Mark	845 000 SEK
Värdeår	1936

Övrig information

Vatten och avlopp	Kommunalt (enligt förvaltare)
-------------------	----------------------------------



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 252 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), lagakraftvunnen 1928. Planbestämmelser anger "kvarter och kvartersdelar inom vilka byggnaderna icke få uppföras till större höjd än 7,5 meter och 2 vån. Byggnaderna skall uppföras fristående."

För vidare bestämmelser hänvisas till stadsplan med plannummer F_003.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 377 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Den uthyrbara arean är erhållen av fastighetsförvaltaren som sköter tvångsförvaltningen av fastigheten.

Vid värdetidpunkten är fyra av bostadslägenheterna uthyrda och två är vakanta. Lägenheterna redovisas i tabell nedan.

Adress	Lägenhetsnummer	Yta	Hyra (kr/kvm)
Gärdesvägen 4A	1101	74	1 241
Gärdesvägen 4A	1201	38	Vakant
Gärdesvägen 4B	1001	74	1 241
Gärdesvägen 4C	1101	74	1 142
Gärdesvägen 4C	1201	41	Vakant
Gärdesvägen 4D	1001	76	1 208

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²) / Antal
Bostäder	377 m ² , 6 lgh
Totalt	377 m²



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i två våningsplan samt källare och delvis inredd vind.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är enligt erhållna uppgifter i ok skick bortsett från eventuellt behov av målning av fönster och eventuellt renovering av de två gemensamma balkongerna. Eventuell kostnad för detta har ej bedömts. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Ventilation och uppvärmningssystem är i normalt skick enligt erhållna uppgifter.

Lägenheternas skick bedöms vara av varierande skick och standard. Vid besiktningstillfället kunde tre av sex lägenheter inspekteras. Sammanfattningsvis bedöms de fyra uthyrda lägenheterna vara av jämförbar skick och standard. Samtliga lägenheter beskrivs mer ingående nedan.

Gärdesvägen 4A, lgh 1101: Lägenheten besiktigades ej. Skicket och standarden bedöms, utifrån förvaltarens uppgifter vara jämförbar med lägenhet Gärdesvägen 4B, lgh 1101.

Gärdesvägen 4A, lgh 1201: Vakant lgh. Lägenheten besiktigades. Lägenheten bedöms ha en något eftersatt skick och standard men bedöms vara uthyrningsbar. Viss rökdoft noterades vid besiktningen. Ytskikten i våtrummet utgörs av plastmatta och våtrumstapet. I övriga rum utgörs ytskikten huvudsakligen av linoleumgolv, heltäckningsmatta och målade väggar. Köket bedöms vara av något äldre skick och standard men skall enligt uppgift fungera tillfredsställande.

Gärdesvägen 4B, lgh 1001: Lägenheten besiktigades. Lägenheten bedöms ha en relativt god skick och standard med hänsyn till nybyggnadsåret. I våtrummet utgörs ytskikten av plastmatta och våtrumstapet. I övriga rum utgörs ytskikten av parkettgolv och målade väggar. Köket bedöms vara av något äldre skick och standard men fullt fungerande.

Gärdesvägen 4C, lgh 1101: Lägenheten besiktigades ej. Skicket och standarden bedöms, utifrån förvaltarens uppgifter vara jämförbar med lägenhet Gärdesvägen 4B, lgh 1101.

Gärdesvägen 4C, lgh 1201: Vakant lgh. Lägenheten besiktigades. Vid besiktningstillfället noterades avsaknad av ytskikt på golv samt avsaknad av köket. Det bedöms krävas en investeringskostnad för att lägenheten skall vara uthyrningsbar. Se mer information under.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Värmekälla	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Hissar	Nej
Övrigt	Fiber

Gärdesvägen 4D, lgh 1001: Lägenheten besiktigades ej. Skicket och standarden bedöms, utifrån förvaltarens uppgifter vara jämförbar med lägenhet Gärdesvägen 4B, lgh 1101.

På värderingsobjektet finns det en gemensam tvättstuga i källarplan som är utrustad med tvättmaskin, torktumlare och torkrum. Tvättmaskinen och torktumlarerna bedöms vara av något äldre modell men skall enligt uppgift fungera tillfredsställande. Vissa av lägenheterna har tvättmaskin i våtrummet.

Källarplan har även förråd till respektive lägenhet. På vindsplan inryms viss förrådsyta, utöver två lägenheter.

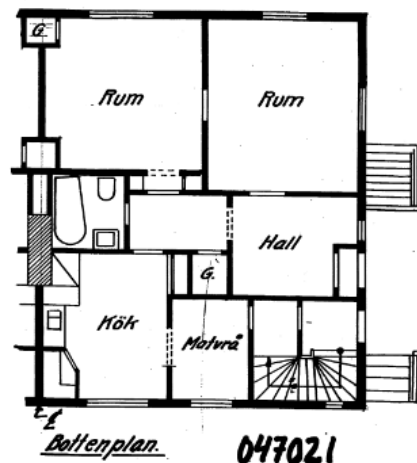
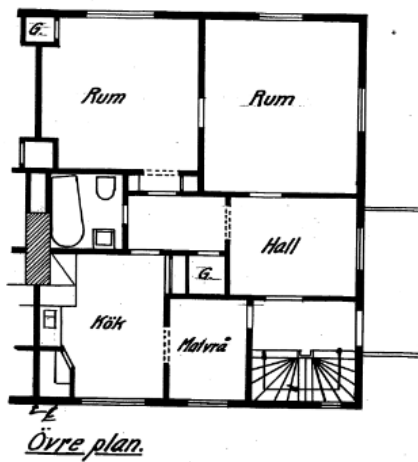
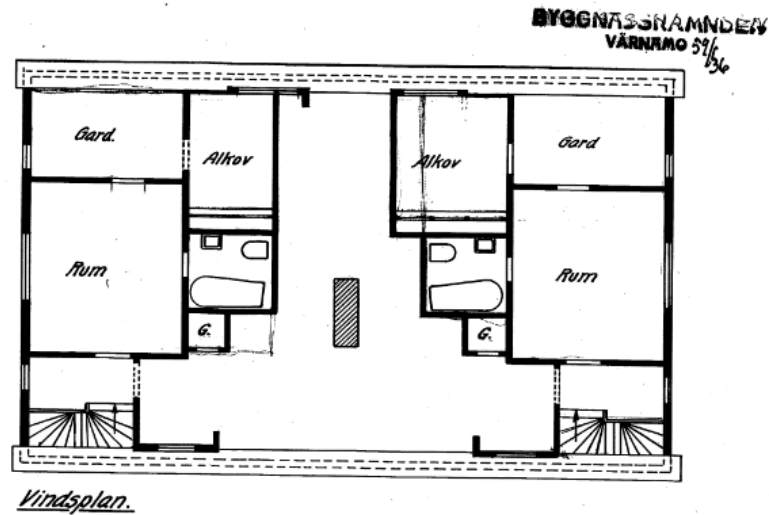
På fastigheten finns det även en mindre garage/förrådsbyggnad som enligt förvaltarens endast nyttjas som förråd vid värdetidpunkten.

Investeringsbehov

Lägenheten Gärdesvägen 4C, lgh 1201 (41 kvadratmeter BOA) bedöms ej vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten, april 2025. En investeringskostnad för nytt golv och ett kök, bedöms vara nödvändig för att ytan skall kunna nyttjas som bostad. En investeringskostnad om 100 000 kronor (cirka 2 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area) har därmed åsatts under första året av kalkylperioden. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik och avser nytt golv och kök som vid värdetidpunkten saknas. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Ritningar

188^{1/2}



Skiss/ritningar erhållna av Värnamo kommun

Planritningen som är erhållen av Värnamo kommun är upprättad 1936 och bedöms eventuellt skilja sig något från den nuvarande faktiska planritningen. Då tillgång inte gavs till samtliga lägenheter vid besiktningsstillfället, rekommenderas eventuell köpare att undersöka huruvida planritningen ovan skiljer sig från nuvarande förhållanden.

Energideklaration

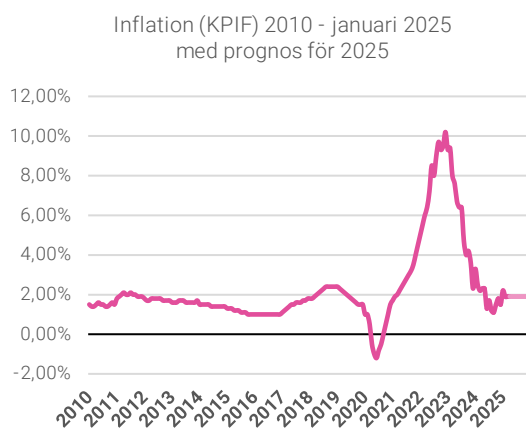
Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar 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.

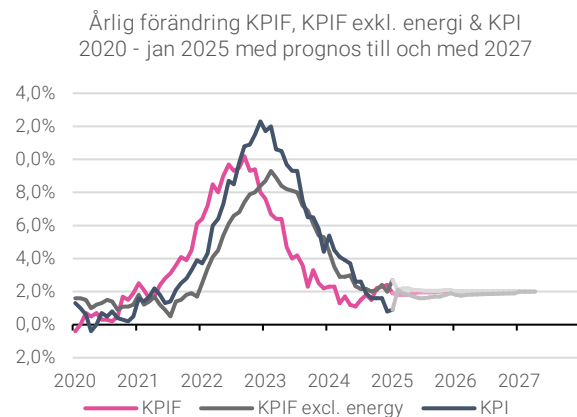
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta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

3 Generella marknadsförutsättningar

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 december sänkte Riksbanken styrräntan från 2,50 procent till 2,25 vilket var väntat, enligt de flesta storbankernas prognos. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under senaste månaderna observerats att långräntor sjunkit och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har det skett en viss återhämtning.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, januari 2025

I januari 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,2 %. KPI landande under januari på 0,9 procent. Inflationen (KPI) har minskat eller legat på samma nivå i snart två år, bortsett från januari där KPI ökade med 0,1 procentenheter. KPI talet kom för oktober 2024 in på 415,51 och blir således det man kommer indexera hyror med inför år 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 1,6 procent.

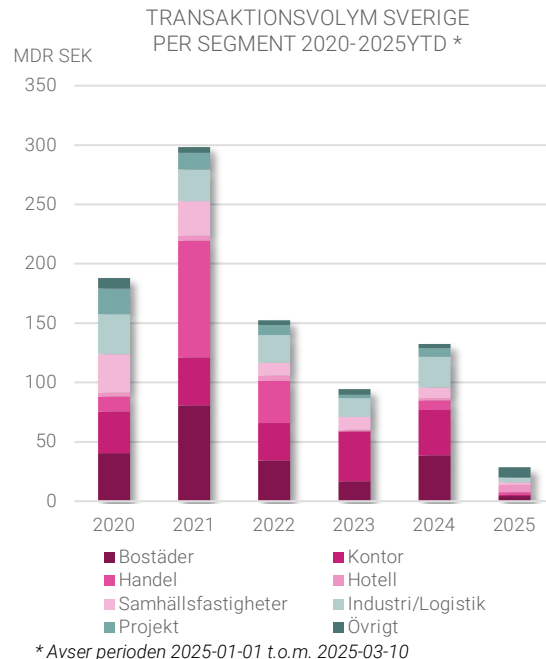
4 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

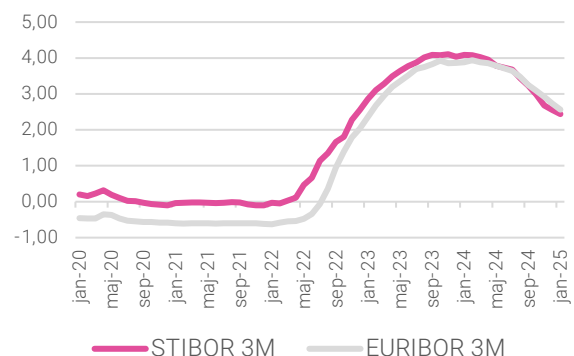
Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapitet. Rapporter 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.

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.



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver.

Under den relativt långa lågränteeran betraktades bostäder som ett av de mest attraktiva segmenten, men med räntehöjningar har det lågavkastande segmentet drabbats särskilt hårt i kombination med hyror som släpat efter inflationen och som inte kunnat indexeras på samma sätt som kommersiella kontrakt. Långsiktigt bedöms det dock råda en stark efterfrågan till följd av bostadsbrist i Sverige och bostadssegmentet bedöms få en återhämtning när räntorna börjar återgå till lägre nivåer.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattning 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.

Värnamo kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 34 600 invånare, vilket gör Värnamo till den näst 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 170 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 630 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 4,2 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,18 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

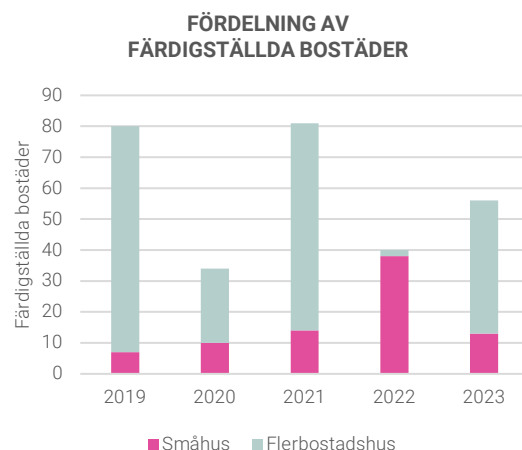
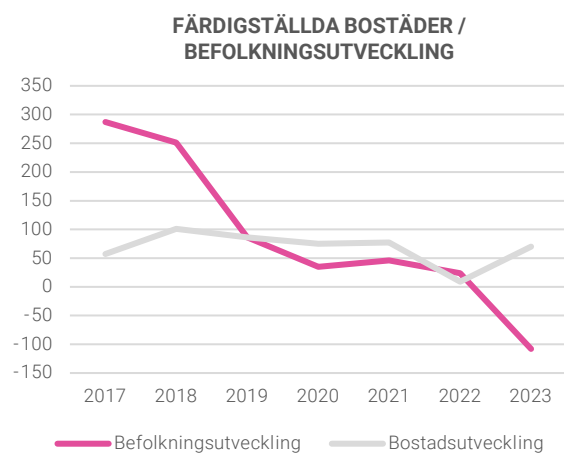
Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 38,1 procent. Av kommunens cirka 5 220 hyresrätter ägs runt 50 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 40 procent. Cirka 24,3 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Värnamos kommun placerar sig på 114:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 8,1 och 15,3 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 9,2, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är DS Smith Packaging Sweden AB med cirka 275 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 337 500 kronor, 48:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Befolkningsutvecklingen är av nedåtgående trend inom kommunen samtidigt som nyproduktion av flerbostadshus legat på relativt stabila nivåer de senaste åren. Detta i kombination kan sannolikt drabba det äldre bostadssegmentet negativt.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	34 601	2
Skattesats 2024	33,3%	2
Medianinkomst (kr/år) 2022	337 557	2
Invånare per bostad 2023	2,18	9
Andel högskoleutbildade 2023	20,2%	5
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	9,10	5
Öppen arbetslöshet 2023	4,5%	5

* Placering vid ranking av de 13 kommunerna i Jönköpings län



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 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommuner:	Värnamo
Bortgallrade köp	Total area < 200 m ² och > 1 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling

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

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 4 000 och 17 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 9 700 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 standard och/eller sämre lägen och i den övre delen återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och standard och/eller bättre lägen.

Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter belägna i centrala Värnamo (likt där värderingsobjektet är beläget) är inom intervallet cirka 11 000 – 17 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Nivåer observerade inom övriga kommunen är inom intervallet cirka 3 000 – 10 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Under de senaste två åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i de analyserade kommunerna bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således huvudsakligen av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer, samtliga jämförelseobjekt är belägna i Värnamo tätort.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Area (m ²)	Köpeskilling (TSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	K/T-värde	Värdeår
2025-02	Enen 6	Privatperson	Privatperson	235	3 000	12 765	1,55	1937
2024-11	Byggmästaren 5	Privatperson	Privatperson	209	3 000	14 354	1,24	1950
2024-10	Målaren 4	JSE Bostäder AB	Privatperson	265	4 700	17 735	1,67	1947
2024-09	Skölden 10	Privatperson	Privatperson	270	4 000	14 814	1,29	1944
2023-12	Fasanen 6	Privatperson	Privatperson	351	5 500	15 669	1,97	1982
2022-06	Flädern 1	Bybo Flädern 1 AB	Privatperson	282	4 500	15 957	2,12	1949
2022-03	Kastanjen 2	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	384	6 000	15 625	1,69	1983
2022-03	Rönnen 7	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	397	6 500	16 372	1,80	1966
2022-03	Rönnen 8	Heimstaden Värnet AB	Privatperson	345	5 200	15 072	1,85	1944
2022-01	Skölden 4	Värnamohem AB	Privatperson	799	14 000	17 521	1,83	1968
2021-06	Mästaren 2	Privatperson	Privatperson	697	7 925	11 370	1,71	1966
2020-04	Snipen 17	Värnamohem AB	Privatperson	628 BOA 110 LOA	11 250	15 243	1,77	1949
2020-01	Gärdet 4	Värnamohem AB	Privatperson	419	6 800	16 229	1,59	1935

2020-01	Målaren 11	Värnamohem AB	Privatperson	347	4 800	13 800	1,48	1954
2019-04	Målaren 13	Privatperson	Privatperson	625	7 000	11 200	1,81	1968
2019-02	Garvaren 2	N&C Fastighetsservice Handelsbolag	Privatperson	264	3 000	11 363	1,72	1948
Genomsnitt				414	6 100	14 700	1,7	1956

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.

Lägenheten Gärdesvägen 4C, lgh 1201 (41 kvadratmeter BOA) bedöms ej vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten, april 2025. En investeringskostnad för nytt golv och ett kök, bedöms vara nödvändig för att ytan skall kunna nyttjas som bostad. En investeringskostnad om 100 000 kronor (cirka 2 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area) har därmed åsatts under första året av kalkylperioden. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik och avser nytt golv och kök som vid värdetidpunkten saknas. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 5,0 – 5,5 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 12 000 – 15 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **4 500 000** och **5 700 000 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 5,25 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 7,36 procent.

Hyror Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga nivåer. Tidigare utgående hyror för de vakanta bostäderna har erhållits av fastighetsförvaltaren. Hyrorna bedöms vara i paritet med marknadsmässiga nivåer och har således använts under kalkylperioden. Då lägenheten Gärdesvägen 4C, lgh 1201 (41 kvadratmeter BOA) ej bedöms vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten, har en investeringskostnad åsatts under första året under kalkylperioden för att göra bostadens ytor uthyrningsbar. Den tidigare utgående hyresnivån för bostaden (erhållen av fastighetsförvaltaren) har därefter åsatts i kalkylen, som förutsätter att bostaden är uthyrningsbar och att bostaden är av normal skick och standard. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

Åkern 2, Värnamo

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	(kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg) (Tkr)	(kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	377		360			360	1 208	360	1 208	1 296
Lgh 1101, 4A (Privatperson)	74	Bostäder	92	415,51	2025-06-30	92	1 241	92	1 241	1 241
Lgh 1201, 4A (Vakant)	38	Bostäder, vakant	-			-	-	-	-	1 659
Lgh 1001, 4B (Privatperson)	74	Bostäder	92	415,51	2025-06-30	92	1 241	92	1 241	1 241
Lgh 1101, 4C (Privatperson)	74	Bostäder	84	415,51	2025-06-30	84	1 142	84	1 142	1 142
Lgh 1201, 4C (Vakant)	41	Bostäder, vakant	-			-	-	-	-	1 601
Lgh 1001, 4D (Privatperson)	76	Bostäder	92	415,51	2025-06-30	92	1 208	92	1 208	1 208

Hyrorna avser varmhhyror. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 1,0 procent.

Drift och underhåll

Vissa kostnadsposter har erhållits av fastighetsförvaltaren. Kostnadsposterna avser kostnaderna för el, fjärrvärme, avfallshantering samt vatten och avlopp under perioden februari 2024 – februari 2025. Kostnaderna har i sin tur rimlighetsbedömts utifrån statistik och erfarenhet. Värmekostnaden har bedömts högre än normalt, denna kostnadspost har således normaliserats över tid. Vid inspektionstillfället upplevdes vissa ytor som onormalt varma. Utöver de erhållna kostnaderna belastas värderingsobjektet av kostnaden för administration, fastighetsförsäkring, tillsyn och skötsel, reparationer, städning och periodiskt underhåll, vilket avser en schablonsierad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Kostnaderna har 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	377	198	525
Summa	377	198	525

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Lägenheten Gärdesvägen 4C, lgh 1201 (41 kvadratmeter BOA) bedöms ej vara uthyrbarsbar vid värdetidpunkten, april 2025. En investeringskostnad för nytt golv och ett kök, bedöms vara nödvändig för att ytan skall kunna nyttjas som bostad. En investeringskostnad om 100 000 kronor (cirka 2 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area) har därmed åsatts under första året av kalkylperioden. Kostnaden är schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik och avser nytt golv och kök som vid värdetidpunkten saknas. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Fastighetsskatt

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 10 000 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 13 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **5 100 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Värnamo Åkern 2
Värdetidpunkt	april 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 4 500 000 – 5 700 000 kronor cirka 12 000 – 15 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 5 100 000 kronor cirka 13 400 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	--

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

5 100 000 SEK*

Fem miljoner etthundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	13 430
SEK/taxeringsvärde	1,15
Initial avkastning	3,97 %
Avkastning flöde	5,25 %
Avkastning restvärde	5,25 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	7,36 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

*Det redovisade värdet är beaktat en bedömd investeringskostnad. Detta då en av lägenheterna i värderingsobjektet ej bedöms vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten. En investeringskostnad för invändig renovering av lägenheten (nytt golv och nytt kök), bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 100 000 SEK (2 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area) har därmed åsatts under första året av kalkylperioden. Kostnaden är ett schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik. Det är möjligt att eventuell faktisk investeringskostnad skiljer sig från bedömd kostnad. Eventuell investeringskostnad rekommenderas därför att undersökas av eventuell köpare.

Malmö 2025-04-09



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Villkor för värderingsutlåtande

Avkastningskalkyl & tabeller

Utdrag ur fastighetsregistret

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.

Avkastningskalkyl

Fastighet: Åkern 2
Kommun: Värnamo
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

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	377	79	26%	21%	360	1 208	489	1 296	198	525	5,25	5,25	1,00
Summa	377	79	26,3%	21,0%	360	1 208	489	1 296	198	525	5,25	5,25	1,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035)
Hyra	489	498	508	518	529	539	550	561	572	584	596
Kontrakterad hyra	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-96	-34	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-182	-196	-206	-210	-214	-219	-223	-227	-232	-237	-241
Driftnetto	201	258	287	293	299	305	311	317	323	330	336
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	201	258	287	293	299	305	311	317	323	330	336

Avkastningsvärde

Flöde	2 030
Restvärde	3 133
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	-100
Totalt avkastningsvärde	5 063

Nyckeltal

SEK/m ²	13 430
SEK/taxeringsvärde	1,15
Initial avkastning	3,97%
Direktavk. flöde	5,25%
Direktavk. restvärde	5,25%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	7,36%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgäsförteckning

Åkern 2, Värnamo

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	377		360			360	1 208	360	1 208	1 296
Lgh 1101, 4A (Privatperson)	74	Bostäder	92	415,51	2025-06-30	92	1 241	92	1 241	1 241
Lgh 1201, 4A (Vakant)	38	Bostäder, vakant	-			-	-	-	-	1 659
Lgh 1001, 4B (Privatperson)	74	Bostäder	92	415,51	2025-06-30	92	1 241	92	1 241	1 241
Lgh 1101, 4C (Privatperson)	74	Bostäder	84	415,51	2025-06-30	84	1 142	84	1 142	1 142
Lgh 1201, 4C (Vakant)	41	Bostäder, vakant	-			-	-	-	-	1 601
Lgh 1001, 4D (Privatperson)	76	Bostäder	92	415,51	2025-06-30	92	1 208	92	1 208	1 208



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

VÄRNAMO ÅKERN 2
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a50-3994-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

06, Jönköping

83, VÄRNAMO

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

F-VÄRNAMO ÅKERN:2

Omregistreringsdatum:

1993-12-01

Akt:

0683-566

URSPRUNG ⓘ

VÄRNAMO VÄRNAMO 12:76

VÄRNAMO VÄRNAMO 12:77

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

60086851

Distrikt:

105151,Värnamo

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Gärdesvägen 4A	331 30	Värnamo	Värnamo
Gärdesvägen 4B	331 30	Värnamo	Värnamo
Gärdesvägen 4C	331 30	Värnamo	Värnamo
Gärdesvägen 4D	331 30	Värnamo	Värnamo

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 252 kvm

0,13 ha

Varav land:

1 252 kvm

0,13 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6338677,02	442046,56	6341555,46	1393340,04

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Tomtmätning

1935-10-04

0683K-C163

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Sammanläggning

1935-11-15

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

[illegible]

RÄTTIGHETER



Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	0683K-A83.2
------------------	-------------

Sök efter InfoRätt.

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÅKERN (Tomtindelning)		0683K-B34	2022-10-15	Värnamo
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1933-05-15	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VÄRNAMO (Stadsplan)		06-VÄS-24	2024-11-22	Värnamo
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1928-06-14	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
LJUSSEVEKA Vattenskyddsområde		0683-P306	2024-11-22	Värnamo
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1986-12-03	
Laga kraft:	1986-12-31			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 8 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING 

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår : 2022
Taxeringsid: 401687-7
Taxeringsvärde kr: 4 388 000
Tax.enhet avser:
VÄRNAMO ÅKERN 2

Taxerade ägare

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

Värderingsenheter

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 206541202022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 3 543 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 3 543 000
Riktvärdeområde: 683072
Värdeår: 1936
Årshyra kr: 460 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 206551202022
Nybyggnadsår: 1936
Om eller nybyggnadsår: 2021
Area kvm: 375
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 206551202022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 845 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 845 000
Riktvärdeområde: 683072
Byggrätt i kvm: 445
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-03-11 16:18:25
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader