

# Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Mönsterås Skruvshult 1:52**

---



Uppdragsgivarens diarienummer:

F-1192-25-08

## Innehållsförteckning

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

## Sammanfattning

|                    |                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värderingsobjekt   | Mönsterås Skruvshult 1:52                                                                         |
| Uppdragsgivare     | Kronofogdemyndigheten                                                                             |
| Uppdrag            | Marknadsvärdering                                                                                 |
| Värdetidpunkt      | juni 2025                                                                                         |
| Syfte              | Exekutiv försäljning                                                                              |
| Rapport utförd     | 2025-06-17                                                                                        |
| Ansvarig värderare | Fitore Regjepaj<br><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 Mönsterås Skruvshult 1:52 vid värdetidpunkten till:

**440 000 SEK**

**Fyrahundrafyrtiotusen svenska kronor**

**Vilket ger nedan nyckeltal:**

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| SEK/m <sup>2</sup>                       | 1 307    |
| SEK/taxeringsvärde                       | 0,23     |
| Initial avkastning                       | -17,49 % |
| 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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Värderingsobjektet</b> | Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Mönsterås Skruvshult 1:52 som huvudsakligen består av ett flerbostadshus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Syfte</b>              | <p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Uppdragsgivare</b>     | Kronofogdemyndigheten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Värdetidpunkt</b>      | juni 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Allmänna villkor</b>   | För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Inspektion</b>         | <p>Inspektion utfördes 2025-06-12 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>                                                                                                                                                                   |
| <b>Värderingsunderlag</b> | <p>Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Utdrag från fastighetsregistret</li><li>○ Ortsprismaterial</li><li>○ Inhämtade tekniska uppgifter vid inspektion</li><li>○ Ritningar</li></ul> <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p> |
| <b>Miljöbelastning</b>    | 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 på landsbygden strax söder om Påskallavik och cirka 1,3 mil norr om Mönsterås tätort. Det finns inga allmänna kommunikationsmedel i värderingsobjektets närområde. Större trafikled i form av E22 finns på cirka två kilometers avstånd.

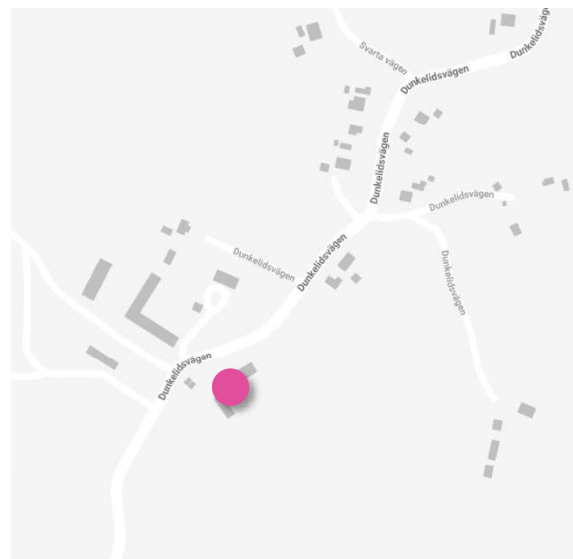
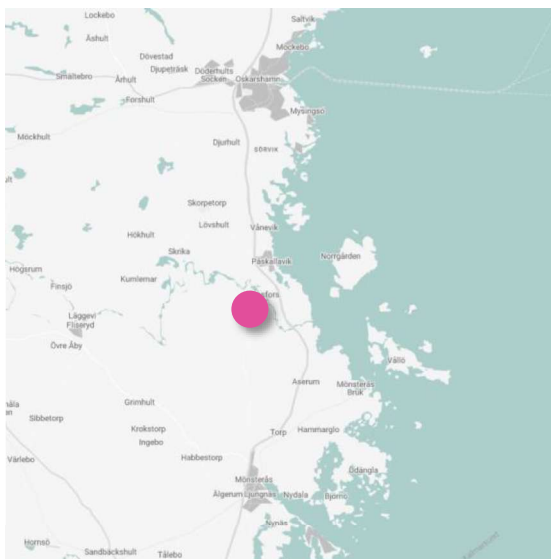
Närområdet består i huvudsak av skog och småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, postservice och skolor finns Påskallavik. Ett större serviceutbud finns i Mönsterås.

### Mönsterås Skruvshult 1:52

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Kommun                 | Mönsterås            |
| Adress                 | Dunkelidsvägen 75    |
| Upplåtelseform         | Äganderätt           |
| Lagfaren ägare         | -                    |
| Tomtareal              | 5 654 m <sup>2</sup> |
| Samfällighet           | -                    |
| Gemensamhetsanläggning | -                    |
| Servitut               | -                    |
| Vatten & avlopp        | Kommunalt            |

### Taxeringsuppgifter

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| Typkod  | 320 Hyreshusenhet, bostäder |
| Byggnad | 1 712 000 SEK               |
| Mark    | 220 000 SEK                 |
| Värdeår | 1954                        |



## Tomt

---

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 5 654 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



## Planförutsättningar

---

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanelagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

## Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 338 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Vid uppskattning av ytorna genom uppmätning i karta, bedömer Croisette att taxerade uppgifter sannolikt motsvarar faktisk uthyrbar area.

Värderingsobjektet har 7 bostadslägenheter. 2 av lägenheterna utgörs 1 r.o.k., 4 lägenheter av 2 r.o.k. och 1 lägenhet av 3 r.o.k.

Värderingsobjektet är i sin helhet vakant vid värdetidpunkten.

## Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i två våningsplan samt tre äldre träbyggnader av enkel konstruktion som sannolikt kan nyttjas för förvaring. De tre övriga byggnaderna bedöms ha ett äldre skick.

Flerbostadshusets yttre skick bedöms överlag som relativt ok vid inspektionen. Fönster, fasad och tak bedöms vara i ok skick. Det yttre skicket och huruvida byggnadens installationer (t.ex. uppvärmningssystemet) fungerar tillfredsställande bedöms undersökas av eventuell köpare.

Lägenheterna bedöms ha ett äldre skick men bedöms vara uthyrningsbara, även om visst behov av uppfräschning råder för vissa av lägenheterna. Ytskikten i badrummen utgörs huvudsakligen av plastmatta och våtrumstapet. Ytskikten i övriga rum utgörs i huvudsak av vitmålade eller tapetserade väggar, material för golvens ytskikt varierar mellan laminat/vinylgolv och klinkers. Köken är enkla i sitt utförande med äldre standard. Huruvida ugn, kyl och frys i kök fungerar tillfredsställande, har Croisette inga erhållna uppgifter om. Köpare rekommenderas att undersöka detta och lägenheternas generella skick.

## Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden.

### Ytfördelning

| Lokalslag     | Area (m <sup>2</sup> ) / Antal |
|---------------|--------------------------------|
| Bostäder      | 338 m <sup>2</sup> / 7 lgh     |
| <b>Totalt</b> | <b>338 m<sup>2</sup></b>       |

### Lägenhetsfördelning

| Lägenhetstyp  | Antal    |
|---------------|----------|
| 1 rum och kök | 2        |
| 2 rum och kök | 4        |
| 3 rum och kök | 1        |
| <b>Totalt</b> | <b>7</b> |

### Sammanfattande teknisk beskrivning

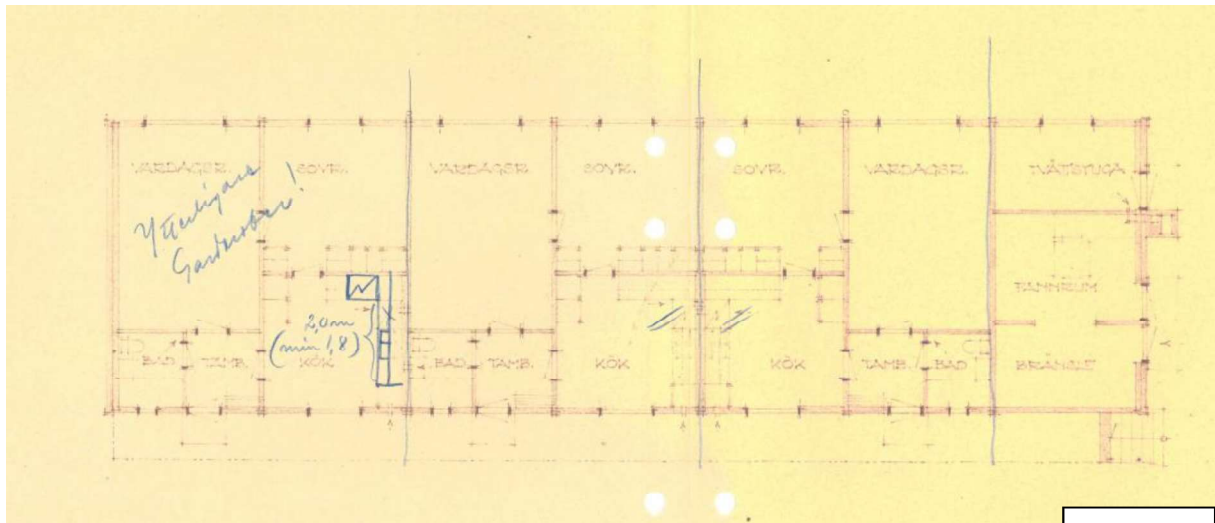
|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Grundläggning      | Betongplatta på mark  |
| Stomme             | Sannolikt betong      |
| Bjälklag           | Sannolikt betong      |
| Fasadmaterial      | Trä                   |
| Fönster            | 2-glas                |
| Yttertak           | Plåt                  |
| Uppvärmningssystem | Värmepump luft-vatten |
| Ventilationssystem | Självdreg             |
| Hissar             | Nej                   |
| Certifiering       | -                     |
| Energiklass        | -                     |

## Bilder

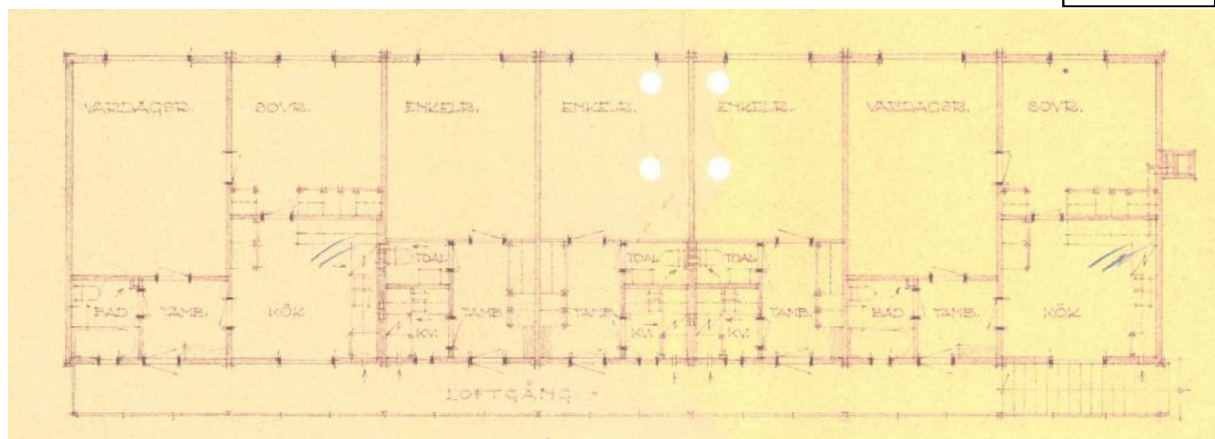
---



## Ritningar



Bottenplan



Plan 2

Skiss/ritningar erhållna av Mönsterås kommun

Planritningen som är erhållen av Mönsterås kommun är upprättad 1954 och bedöms eventuellt skilja sig något från den nuvarande faktiska planritningen. Den största skillnaden bedöms vara att två av lägenheterna på plan 2 (längst ut till höger i ritningen) numera utgörs av en lägenhet med två ytterdörrar.

## Energideklaration

---

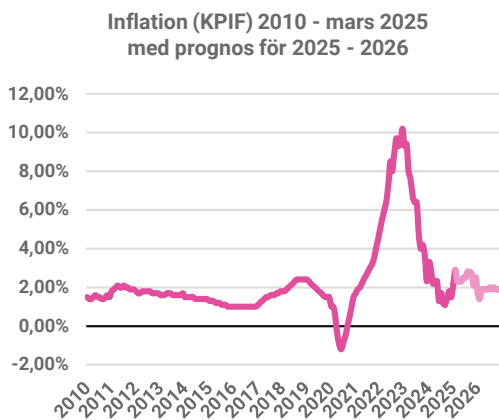
Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m<sup>2</sup> 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.

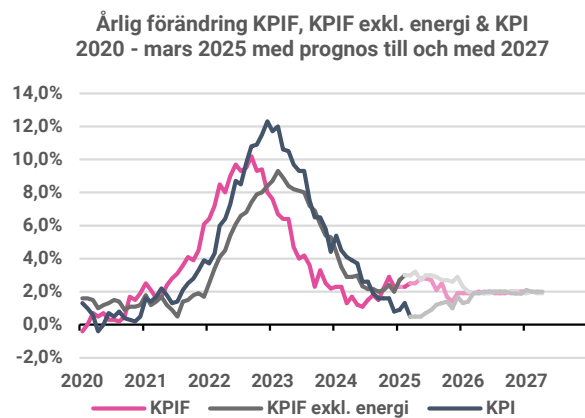
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta 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 landade 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.

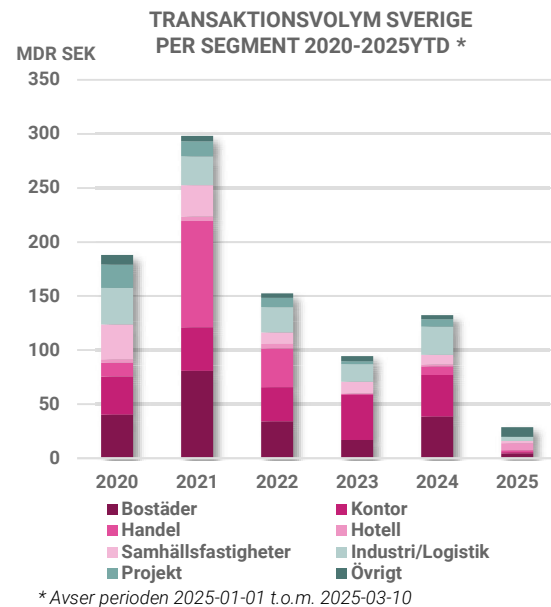
Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall 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 finansieringsmöjligheterna 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.



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 avmattning som sannolikt kommer att spä 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.

## Mönsterås kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 13 130 invånare, vilket gör Mönsterås till den 8:e största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 2,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 430 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Kalmar län 0,81 procent.

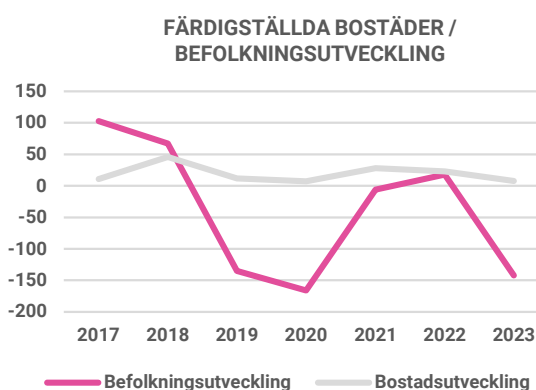
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 80 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1,3 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,06 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 73,7 procent. Av kommunens cirka 1 630 hyresrätter ägs runt 77 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 45 procent. Cirka 4 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Mönsterås kommun placerar sig på 60:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,4 och 8,9 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 8, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Be-Ge Stece AB med cirka 75 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 310 000 kronor, 154:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

| Nyckeltal                         | Värde   | Rank* |
|-----------------------------------|---------|-------|
| Befolkningsmängd 2023             | 13 134  | 8     |
| Skattesats 2024                   | 34,1%   | 7     |
| Medianinkomst (kr/år) 2022        | 309 821 | 5     |
| Invånare per bostad 2023          | 2,06    | 6     |
| Andel högskoleutbildade 2023      | 16,9%   | 8     |
| Nyföretagande (per 1000 inv) 2022 | 8,00    | 10    |
| Öppen arbetslöshet 2023           | 5,3%    | 4     |

\* Placering vid ranking av de 12 kommunerna i Kalmar län



## 5 Värderingsmetodik

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Marknadsvärde</b>                | Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Marknadsvärde-<br/>bedömning</b> | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ortsprismetod</b>                | <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 förvärvs- och värdetidpunkt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Avkastningsmetod</b>             | <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           | 320 Hyreshusenhet, bostäder                                                                                                                     |
| Kommuner:        | Mönsterås, Högsby, Nybro, Oskarshamn och Kalmar                                                                                                 |
| Bortgallrade köp | Total area < 200 m <sup>2</sup> och > 1 000 m <sup>2</sup><br>Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap<br>Köp utan redovisad köpeskilling |

Det skall poängteras att värderingsobjektet är relativt unikt, vakant i sin helhet och är belägen avlägset på landsbygden. Samtliga nämnda faktorer påverkar generellt sett betalningsviljan negativt hos investerare. Det sker väldigt få/inga köp av liknande fastigheter i värderingsobjektet närområde, således har ortspriset även inkluderat försäljningar i angränsande kommuner.

Under de senaste cirka tre åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i de analyserade kommunerna bristfälliga 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 november 2022 förvärvades fastigheten Målerås 1:20, belägen i Målerås, en mindre ort i Nybro kommun. Värdeåret är 1991. Den uthyrbara arean uppgår till 294 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 500 tkr, motsvarande cirka **1 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,48. Det invändiga skicket och status gällande uthyrning/vakans vid förvärvet är för Croisette okänt.

I oktober 2019 förvärvades fastigheten Örsjö 1:24, belägen i Örsjö, en mindre ort i Nybro kommun. Värdeåret är 1940. Den uthyrbara arean uppgår till 244 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 450 tkr, motsvarande cirka **1 850 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 0,66. Det invändiga skicket och status gällande uthyrning/vakans vid förvärvet är för Croisette okänt.

Värderingsobjektet förvärvades i mars 2019 för en köpeskilling om 900 tkr, motsvarande cirka **2 650 kronor per kvadratmeter uthyrbar area**. K/T-värdet uppgick till 1,03. Vid förvärvstillfället bedöms det möjligen ha varit ett förhållandevis bättre skick på värderingsobjektet och/eller befintliga hyresgäster. Vid värdetidpunkten bedöms lägenheterna överlag ha ett relativt eftersatt skick och standard och värderingsobjektet är i sin helhet vakant.

### 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 ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 1 100 – 1 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **370 000 och 510 000 kronor**.

## 7 Avkastningskalkyl

**Kalkylperiod** Från och med juli 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 visar marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lägenheter är vakanta vid värdetidpunkten, dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

**Skruvshult 1:5, Mönsterås**

| Namn                 | Yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Typ              | Marknadshyra<br>(kr/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|
| <b>Summa / snitt</b> | <b>338</b>               |                  | <b>850</b>                           |
| 7 vakanta lägenheter | 338                      | Bostäder, vakant | 850                                  |

I de bedömda marknadshyrorna ingår värme och vatten.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

**Vakanser** Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 15 procent för bostäderna.

**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              | Drift- och Underhåll |                       |
|----------|-------------------|----------------------|-----------------------|
|          | (m <sup>2</sup> ) | (TSEK)               | (SEK/m <sup>2</sup> ) |
| Bostäder | 338               | 186                  | 550                   |
| Summa    | 338               | 186                  | 550                   |

**Investeringar/  
hyresgäst-  
anpassningar**

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 6 000 kronor.

## RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 1 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **440 000 kronor** (se bilaga 1).

## 9 Resultat

### Värderingsförutsättningar

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Värderingsobjekt | Mönsterås Skruvshult 1:52 |
| Värdetidpunkt    | juni 2025                 |
| Syfte            | Exekutiv försäljning      |

### Ortsprismetoden

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedömt intervall, totalt | cirka 370 000 – 510 000 kronor<br>cirka 1 100 – 1 500 kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

### Avkastningskalkylen

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Avrundat värde, totalt | cirka 440 000 kronor<br>cirka 1 300 kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Mönsterås Skruvshult 1:52 vid värdetidpunkten till:

|                                                                       |                                           |          |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|
| <b>440 000 SEK</b><br><br><b>Fyrahundrafyrtiotusen svenska kronor</b> | <b>Vilket ger nedan nyckeltal:</b>        |          |
|                                                                       | SEK/m <sup>2</sup>                        | 1 307    |
|                                                                       | SEK/taxeringsvärde                        | 0,23     |
|                                                                       | Initial avkastning                        | -17,49 % |
|                                                                       | Avkastning flöde                          | 9,00 %   |
|                                                                       | Avkastning restvärde                      | 9,00 %   |
|                                                                       | Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation) | 11,18 %  |
|                                                                       | Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)      | -        |

Malmö 2025-06-17



**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:     | Skruvshult 1:5 |
| Kommun:        | Mönsterås      |
| Fastighets-ID: | -              |
| Löpnummer:     | 1              |

| Ytslag   | Area    | Vakans  |         | Nuvarande hyra | Marknadshyra | Drift- och Underhåll | Avkastningskrav (restvärde) | Avkastningskrav (kassaflöde) | Marknadsvakans |
|----------|---------|---------|---------|----------------|--------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
|          | $(m^2)$ | $(m^2)$ | (% Ek.) | $(SEK/m^2)$    | $(SEK/m^2)$  | $(TSEK)$             | $(SEK/m^2)$                 | (%)                          | (% Ek.)        |
| Bostäder | 338     | 338     | 100%    | 0              | 0            | 287                  | 850                         | 9,00                         | 15,00          |
| Summa    | 338     | 338     | 100,0%  | 0              | 0            | 287                  | 850                         | 9,00                         | 15,00          |

\*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

| År:               | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Hyra              | 287  | 293  | 299  | 305  | 311  | 317  | 324  | 330  | 337  | 343  | 350  |
| 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    |
| Vakens            | -259 | -191 | -95  | -46  | -47  | -48  | -49  | -50  | -50  | -52  | -55  |
| Tillägg skatt     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Skatt             | -6   | -6   | -6   | -6   | -6   | -6   | -7   | -7   | -7   | -7   | -7   |
| Tomträtt          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| DoU               | -99  | -125 | -160 | -190 | -201 | -205 | -209 | -214 | -218 | -222 | -227 |
| Driftnetto        | -77  | -29  | 38   | 63   | 57   | 58   | 59   | 60   | 62   | 63   | 64   |
| Investeringar     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Netto             | -77  | -29  | 38   | 63   | 57   | 58   | 59   | 60   | 62   | 63   | 64   |

| Avkastningsvärde             |  |     | Nyckeltal                                 |
|------------------------------|--|-----|-------------------------------------------|
| Flöde                        |  | 183 | SEK/m²                                    |
| Restvärde                    |  | 258 | SEK/taxeringsvärde                        |
| Korrigerig från restvärde    |  | 0   | Initial avkastning                        |
| Investeringar (NPV)          |  | 0   | Direktavk. flöde                          |
| Justering skattetilägg (NPV) |  | 0   | Direktavk. restvärde                      |
| Övriga justeringar           |  | 0   | Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation) |
| Totalt avkastningsvärde      |  | 442 | Gemensnittlig kontraktslängd (WALT)       |
|                              |  |     | -                                         |

Hyresgästförteckning

Skruvshult 1:5, Mönsterås

| Namn                 | Yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Typ              | Bashyra<br>(Tkr) | Basindex<br>(t. o. m.) | Förlängning<br>(mån) | Uppsägning<br>(mån) | Bashyra (inkl. index)<br>(Tkr) | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)<br>(Tkr) | Marknadshyra<br>(kr/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Summa / snitt        | 338                      |                  | 0                |                        |                      |                     | 0                              | 0                                                 | 850                                  |
| 7 vakanta lägenheter | 338                      | Bostäder, vakant | -                |                        |                      |                     | -                              | -                                                 | 850                                  |

# 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** ⓘ

**MÖNSTERÅS SKRUVSHULT 1:52**
**Aktualitet fastighetsregistret:**
**Objektidentitet:**

909a6a55-0ce8-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:**
**Kommun:**

08, Kalmar

61, MÖNSTERÅS

**Övriga noteringar:**

Socken: Mönsterås

**Lantmäterikontor**

LANTMÄTERIET, BOX 510, 391 25 KALMAR Kontor: HL60 Tel: 0771-636363

**TIDIGARE BETECKNING**
**Beteckning:**
**Omregistreringsdatum:**
**Akt:**

H-MÖNSTERÅS SKRUVSHULT 1:52

1989-11-22

0882-285

**URSPRUNG** ⓘ

MÖNSTERÅS SKRUVSHULT 1:42

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT** ⓘ

**Fastighetsnyckel (fnr):**
**Distrikt:**

80106153

105131,Mönsterås

**ADRESS**

**Adress:**
**Postnr:**
**Postort:**
**Kommundel:**

Dunkelidsvägen 75

572 74

Påskallavik

Mönsterås

**AREAL** ⓘ

**Totalareal:**
**Varav land:**
**Varav vatten:**

5 654 kvm

5 654 kvm

0 kvm

0,57 ha

0,57 ha

0 ha

**LÄGE, KARTA** ⓘ

**Område:**
**N:(SWEREF99)**
**E:**
**X:(RT90)**
**Y:**

1.

6333605,92

587665,94

6334760

1538950

**ÅTGÄRDER** ⓘ

**Fastighetsrättsliga:**
**Datum:**
**Akt:**

Avstyckning

1983-03-03

08-MÖJ-1106

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**


Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING**


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

**INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ

**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2025-05-09

**Senaste ändring för fastigheten:**

2025-03-31

**Inskrivningskontor**

 Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

L88/2133, I88/7042, I89/5, I88/7041, I91/1866, I92/7309, I89/4, I91/1867, I92/7310, I92/7312, Ö96/1421, A96/2565, A96/7441, A96/2564, A96/13254, A96/2990, A96/13255, A96/3782, A96/7442, A96/10275, A96/13256, A96/10162, A97/231, A96/10163, A97/9852, L90/16387, L98/1398, I92/7314, I92/7316, I92/11823, A97/9851, A98/1400, A97/9905, A98/1401, A01/13112, A02/3356, L98/1412, L98/1399, L02/6696, I98/1402, I98/1403, Ö05/2902, L02/6697, L02/6698, L02/6699, A01/21500, A06/4117, I98/1404, I98/1405, I13/5356, I08/2678, I13/5357, L06/4115, A12/15266, A13/8335



| Category   | Item     | Value |
|------------|----------|-------|
| Category 1 | Item 1.1 | 100   |
|            | Item 1.2 | 200   |
|            | Item 1.3 | 300   |
|            | Item 1.4 | 400   |
| Category 2 | Item 2.1 | 500   |
|            | Item 2.2 | 600   |
|            | Item 2.3 | 700   |
|            | Item 2.4 | 800   |
| Category 3 | Item 3.1 | 900   |
|            | Item 3.2 | 1000  |
|            | Item 3.3 | 1100  |
|            | Item 3.4 | 1200  |
| Category 4 | Item 4.1 | 1300  |
|            | Item 4.2 | 1400  |
|            | Item 4.3 | 1500  |
|            | Item 4.4 | 1600  |



**Antal inteckningar: 6 st. Summa: 1 500 000**

|                         |                     |                         |                     |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 1 | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 2 | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 3 |
| <b>Belopp:</b>          | <b>SEK 323 000</b>  | <b>Belopp:</b>          | <b>SEK 48 000</b>   | <b>Belopp:</b>          | <b>SEK 279 000</b>  |
| <b>Akt:</b>             | 92/7311 Beviljad    | <b>Akt:</b>             | 92/7313 Beviljad    | <b>Akt:</b>             | 92/7315 Beviljad    |
| <b>Inskrivningsdag:</b> | 1992-07-15          | <b>Inskrivningsdag:</b> | 1992-07-15          | <b>Inskrivningsdag:</b> | 1992-07-15          |
|                         |                     |                         |                     |                         |                     |
| <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 4 | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 5 | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 6 |
| <b>Belopp:</b>          | <b>SEK 150 000</b>  | <b>Belopp:</b>          | <b>SEK 200 000</b>  | <b>Belopp:</b>          | <b>SEK 500 000</b>  |
| <b>Akt:</b>             | 92/11822 Beviljad   | <b>Akt:</b>             | 06/4116 Beviljad    | <b>Akt:</b>             | 06/23357 Beviljad   |
| <b>Inskrivningsdag:</b> | 1992-11-23          | <b>Inskrivningsdag:</b> | 2006-02-16          | <b>Inskrivningsdag:</b> | 2006-09-19          |



| Typ        | Inskrivningsdag | Text                                                                                      | Akt               | Beslut   |
|------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Anteckning | 2025-03-28      | Utmätning 2025-03-26, 597.820 sek jämte ränta och kostnader<br>utslagsnummer 01-166494-25 | D-2025-00108753:1 | Beviljad |

[illegible]



Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.  
Det finns 13 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår : 2022  
Taxeringsid: 285687-9  
Taxeringsvärde kr: 1 932 000  
Tax.enhet avser: MÖNSTERÅS SKRUVSHULT 1:52

Taxerade ägare

|                      |            |
|----------------------|------------|
| ██████████           |            |
| ████████████████████ |            |
| ██████████           |            |
| ████████████████     |            |
| ██████               | ████       |
| ██████████           | ██████████ |

Värderingsenheter

| Hyreshus bostad                             |              | Hyreshus bostadsmark                        |              |
|---------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------|
| Skatteverkets id:                           | 364451602022 | Skatteverkets id:                           | 364461602022 |
| Värderingsenhetsnummer:                     | 1            | Värderingsenhetsnummer:                     | 1            |
| Tax.värde kr:                               | 1 712 000    | Tax.värde kr:                               | 220 000      |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 1 712 000    | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 220 000      |
| Riktvärdeområde:                            | 861900       | Riktvärdeområde:                            | 861900       |
| Värdeår:                                    | 1954         | Byggrätt i kvm:                             | 400          |
| Årshyra kr:                                 | 564 000      | Tillhör byggnad:                            | 1            |
| Under uppförande:                           | Nej          |                                             |              |
| Ligger på tomt:                             | 364461602022 |                                             |              |
| Nybyggnadsår:                               | 1954         |                                             |              |
| Area kvm:                                   | 338          |                                             |              |
| Tillhör byggnad:                            | 1            |                                             |              |

Rapporten hämtades 2025-05-12 15:40:07  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader