

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Eksjö Perrongen 1



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	11
3 Generella marknadsförutsättningar	12
4 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Eksjö kommun	14
5 Värderingsmetodik	15
6 Ortsprismetod	16
7 Avkastningskalkyl	18
8 Resultat	20

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Eksjö Perrongen 1
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	februari 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-02-26
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 Eksjö Perrongen 1 vid värdetidpunkten till:

300 000 SEK*

Trehundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	534
SEK/taxeringsvärde	0,12
Initial avkastning	-6,70 %
Avkastning flöde	7,00 %
Avkastning restvärde	7,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	9,14 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

**Det redovisade värdet är beaktat en bedömd investeringskostnad. Detta då värderingsobjektet ej bedöms vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten. En investeringskostnad för invändig renovering av bostäderna, åtgärda vattenskador, en rökskadad lägenhet samt för att samtliga installationer skall fungera tillfredsställande, bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 2 900 000 SEK (5 800 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.

I händelse av att den tillhandahållna informationen är inkorrekt eller bristfällig, frånsäger sig Croisette tillika dennes dotterbolag, tillsammans med undertecknad fastighetsvärderare, ansvar för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser som uppstår till följd av användningen av den bedömda värderingen. Detta inkluderar eventuella tvister eller rättsliga åtgärder som kan uppstå till följd av de bedömda värdena.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Eksjö Perrongen 1 som består av två 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	februari 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.
Besiktning	Besiktning utfördes 2025-02-18 av Emelie Tisell i närvaro av representant till fastighetsägaren. Besiktningen 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 representant till fastighetsägaren - 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 Mariannelund i Eksjö kommun. Mariannelund är belägen vid gränsen mellan Jönköping och Kalmar län, cirka två mil väster om Vimmerby och cirka fyra mil öster om Eksjö. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 400 meters avstånd. Större trafikled i form av Riksväg 40 finns intill värderingsobjektet.

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

Eksjö Perrongen 1

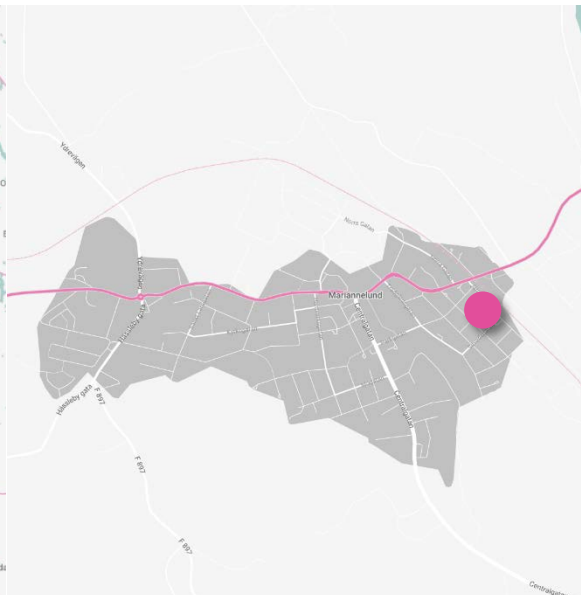
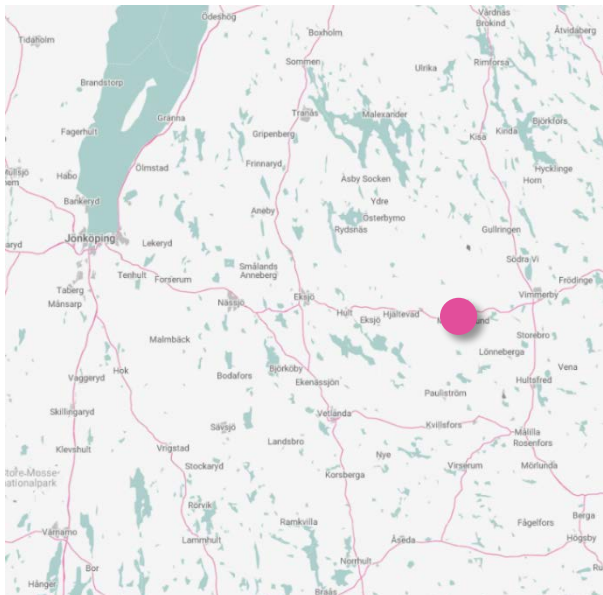
Kommun	Eksjö
Adress	Järnvägsgatan 6, 6 A-D
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	2 448 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	1 773 000 SEK
Mark	370 000 SEK
Värdeår	1960, 1986

Övrig information

Vatten och avlopp	Kommunalt
-------------------	-----------



Tomt

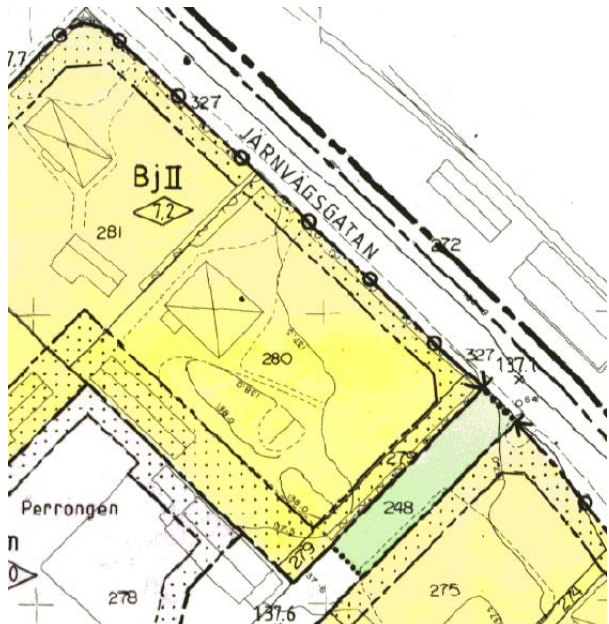
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 448 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), antagen 1981-01-07. Planbestämmelser anger ändamål för bostäder samt i vissa fall småindustri med en högsta byggnadshöjd av två våningar respektive 7,2 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 500 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Vid uppskattning av ytorna utförd av Croisette, bedömer Croisette att taxerade uppgifter stämmer.

Värderingen förutsätter att taxerade uppgifter motsvarar faktisk uthyrbar area och antal lägenheter.

Enligt representant till fastighetsägaren är samtliga ytor vakanta vid värdetidpunkten.



Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²) / Antal
Bostäder	500 m ² , 7 lgh
Totalt	500 m²



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av tre byggnader. Två av byggnaderna inrymmer bostäder och utgörs av 1,5 respektive 2,5 våningsplan. Den tredje byggnaden är en förrådsbyggnad. Flerbostadshuset om 1,5 våningsplan är uppförd 1986 (och har värdeår 1986) enligt taxerade uppgifter. Flerbostadshuset om 2,5 våningsplan uppfördes 1938 (värdeår 1960) enligt taxerade uppgifter.

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som relativt normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak bedöms överlag vara i ok skick med hänsyn till nybyggnadsåren. Byggnadernas inre skick och installationer bedöms överlag vara eftersatt, i synnerhet den äldre byggnaden. Enligt uppgift från representant till fastighetsägaren fungerar inte uppvärmningssystem, element är trasiga, värme har inte varit igång de senaste tre åren, det råder vattenskada mellan våningsplanen i den äldre byggnaden (2,5 våningsplan) och även en vattenskada i den nyare byggnaden (1,5 våningsplan). En av lägenheterna i den nyare byggnaden är enligt uppgift dessutom rökskadad. Vid besiktningsstillfället var vatten och el avstängt.

Det råder generellt ett eftersatt invändigt skick i bostäderna i båda byggnaderna.

I den äldre byggnaden utgörs ytskikten av plastmatta (våningsplan 1), parkettgolv (våning 2) och målade väggar/tapet. Ytskikten är ok på vissa ytor men bedöms överlag vara eftersatta. På andra våningen finns det i en av ytorna, hål i golvet där det är öppet ner till våningsplan 1. I vårummen utgörs ytskikten av plastmatta och vårumstapet.

I den nyare byggnaden utgörs ytskikten av plastmatta och målade väggar. Ytskikten är ok på vissa ytor men bedöms överlag vara eftersatta. I vårummen utgörs ytskikten av plastmatta och vårumstapet.

På värderingsobjektet finns även en förrådsbyggnad. Konstruktionen är enkel och utgörs av träkonstruktion. Byggnaden bedöms invändigt ej vara i uthyrningsbart skick och standard.

Investeringsbehov

Värderingsobjektet bedöms ej vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten, februari 2025. En investeringskostnad för invändig renovering av bostäderna, åtgärda vattenskador, en rökskadad lägenhet samt för att samtliga installationer skall fungera tillfredsställande, bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 2 900 000 SEK (5 800 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 att undersökas av eventuell köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning för bostadsbyggnaderna

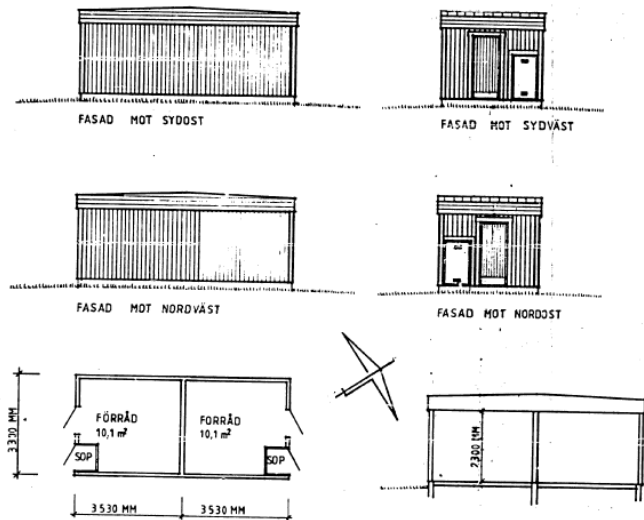
	2,5-våningshuset	1,5-våningshuset
Grundläggning	Betongplatta på mark	Krypgrund
Stomme	Trä*	Trä*
Bjälklag	Trä	Trä*
Fasadmaterial	Puts	Trä
Fönster	2-glas*	2-glas
Yttertak	Betongpannor*	Betongpannor
Uppvärmnings system	Markvärmepump (el)**	El (direktverkande)**
Ventilations-system	Självdrag**	F med återvinning**
Hissar	Nej	Nej
Certifiering	Nej	Nej
Energiklass	E**	E**

*Sannolikt

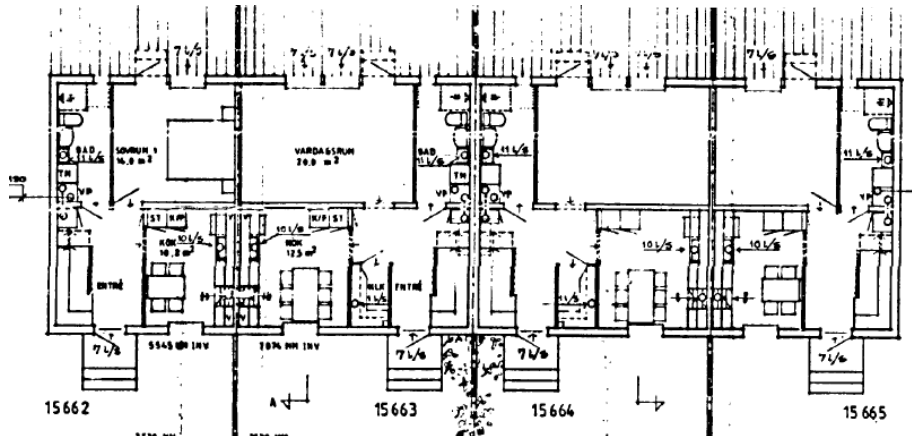
**Enligt Energideklaration

Övriga uppgifter har erhållits från representant till fastighetsägaren och/eller vid besiktningsstillfället

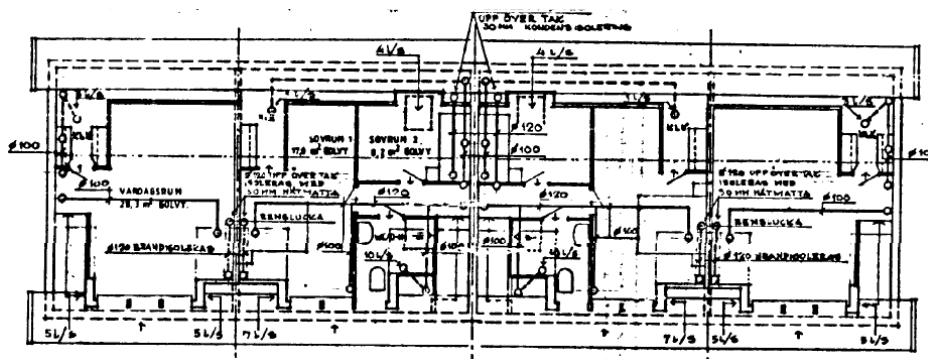
Ritningar



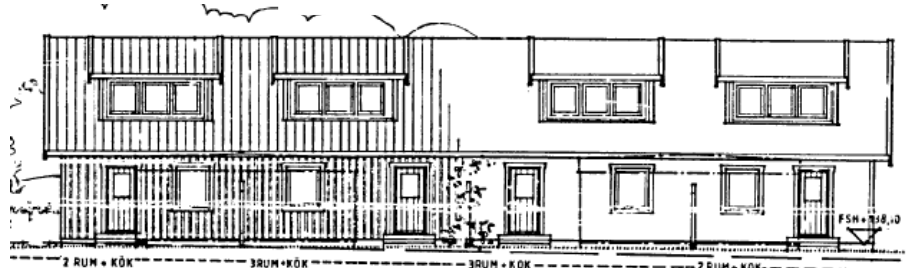
Avser förrådsbyggnaden.



Avser flerbostadshuset om 1,5 våningsplan (bottenvåning).



Avser flerbostadshuset om 1,5 våningsplan (ovanvåning).



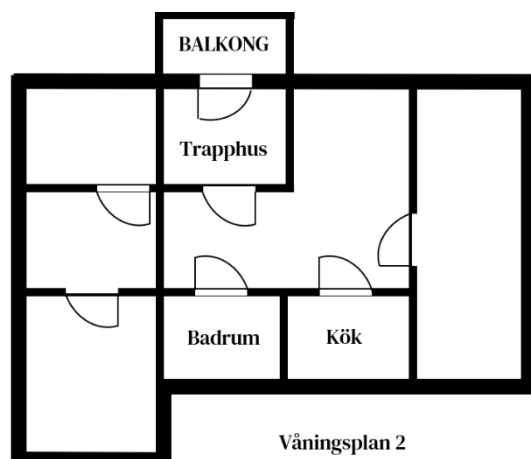
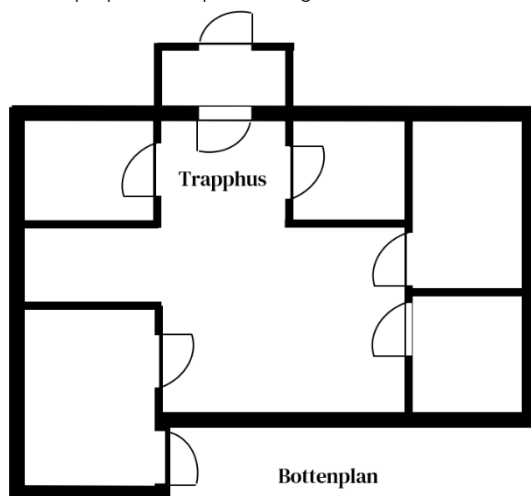
Avser flerbostadshuset om 1,5 våningsplan.

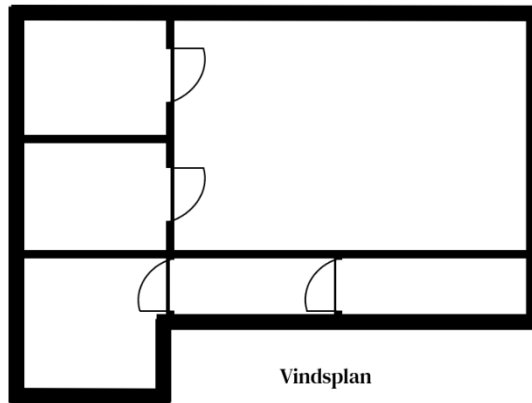


Avser flerbostadshuset om 2,5 våningsplan.

Skiss/ritningar erhållna av Eksjö kommun

Planritning avseende flerbostadshuset om 2,5 våningsplan fanns ej tillgängligt vid förfrågan till Eksjö kommun. Således har Croisette upprättat en planritning avseende byggnaden. Avvikelser förekommer och ritningarna är ej skalenliga. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning nedan.





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.

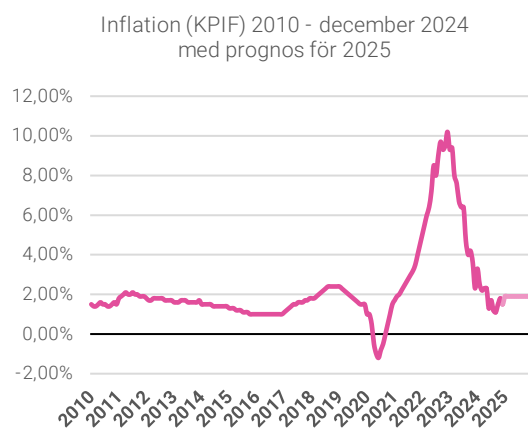
Byggnaderna inom värderingsobjektet har giltiga energideklarationer ur vilken information presenteras i tabellen nedan. Energideklarationerna bifogas i sin helhet i bilaga.

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).

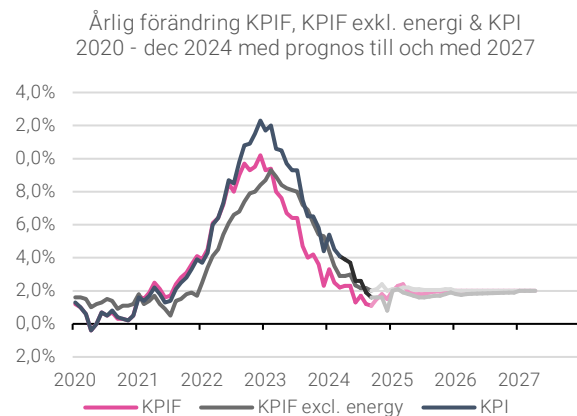
Energideklaration		
	2127082 (Järnvägsgatan 6)	1905791 (Järnvägsgatan 6 A-D)
Energi klass	E	E
Byggår	1938	1986
Primärenergital	123 kWh/m ² och år	121 kWh/m ² och år
Uppvärmningssystem	Markvärmepump (el)	El (direktverkande)
Radonmätning	Inte utförd	Inte utförd
OVK	Inte utförd	Inte utförd
Åtgärdsförslag	Har lämnats, se bilaga	Har lämnats, se bilaga
Giltig t.o.m.	2029-10-30	2029-12-30

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 2,75 procent till 2,50 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, skedde en viss återhämtning men försvagningen har sedan fortsatt.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, november 2024

I december 2024 uppgick inflationen (KPIF) till 1,5 %. KPI landande under december på 0,8 procent. Inflationen (KPI) har minskat eller legat på samma nivå i snart två år. 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

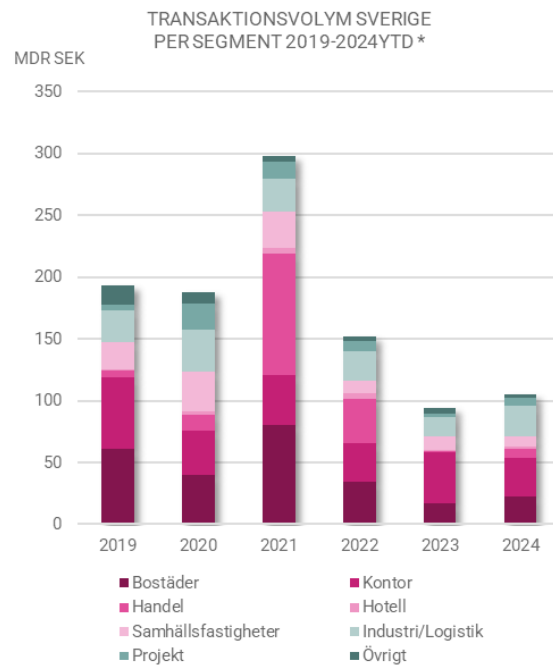
Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapit. Rapporter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

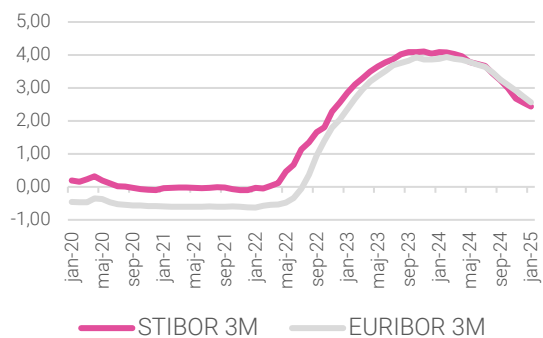
Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året. I takt med lägre räntor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

Under 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.



* Avser perioden 2024-01-01 t.o.m. 2024-12-10

Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Eksjö kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 17 750 invånare, vilket gör Eksjö till den 7:e största av Jönköpings läns 13 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 0 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 80 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Jönköpings län 2,21 procent.

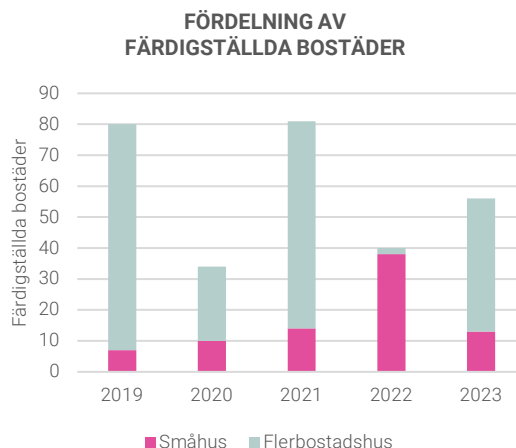
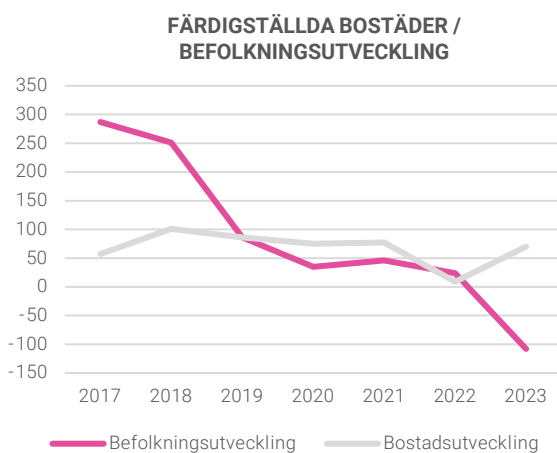
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 320 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 3,9 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,09 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av privata aktiebolag, cirka 38,4 procent. Av kommunens cirka 3 140 hyresrätter ägs runt 36 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 40 procent. Cirka 12,1 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Eksjös kommun placerar sig på 153:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 9,1 och 10,6 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 9,1, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Wikan Personal Höglandet AB med cirka 175 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 312 500 kronor, 135:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	17 750	7
Skattesats 2024	34,0%	11
Medianinkomst (kr/år) 2022	312 745	10
Invånare per bostad 2023	2,09	12
Andel högskoleutbildade 2023	24,0%	3
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	9,10	6
Öppen arbetslöshet 2023	5,9%	10

* 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:	Eksjö
Bortgallrade köp	Total area < 100 m ² och > 1 500 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling

Det har sedan 2019 genomförts ett 90-tal köp av bostadsfastigheter, efter gallring av köp kvarstår ett 30-tal köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 2 500 och 14 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 8 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen och i den övre delen återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen. Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter belägna i centrala Eksjö är inom intervallet cirka 8 000 – 14 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Nivåer observerade inom övriga kommunen (likt där värderingsobjektet är beläget) är inom intervallet cirka 2 500 – 6 000 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 av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Köpare	Säljare	Area (m ²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	K/T-värde	Värdeår
2023-05	Ingatorp 7:10 (Ingatorp)	Privatperson	Svenska Ytskikt AB	227	625	2 753	1,56	1948
2023-04	Kållstorp 7:11 (Bruzaholm)	Privatperson	Privatperson	384	2 500	6 510	2,03	1962
2022-01	Kållstorp 7:35 (Bruzaholm)	Privatperson	Privatperson	252	1 425	5 655	1,52	1990
2021-07	Börsebo 1:208 (Hjältevad)	AK&JB Fastighet AB	Eksjö Fastighets AB	810	3 800	4 691	1,70	1970
2020-08	Kållstorp 1:146 (Bruzaholm)	Privatperson	Cervix Fastigheter AB	270	1 100	4 074	1,20	1968
2020-05	Höreda 3:24 (Höreda)	Privatperson	Tetron Fastigheter AB	368	2 000	5 435	1,93	1964
2019-07	Dressinen 5 (Mariannelund)	Bröderna Styrenius Fastighets AB	Kyllenbeck Associated AB	346	1 800	5 202	3,30	1965
Genomsnitt				380	1 900	4 900	1,9	1967

Värderingsobjektet förvärvades av nuvarande lagfaren ägare i april 2017 för en köpeskilling som uppgick till 2,6 miljoner kronor, motsvarande **5 200 kronor per kvadratmeter BOA**. Sannolikt var majoriteten om inte samtliga ytor uthyrda vid förvärvstillfället och bostäderna var sannolikt i normalt skick och standard.

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.

Jämförelseobjekteten som är redovisade i ortsprismetoden avser sannolikt enbart flerbostadshus i uthyrningsbart skick, till skillnad från värderingsobjektet som Croisette bedömer ej vara uthyrningsbart vid värdetidpunkten. Således bedöms värderingsobjektet erhålla ett värde under det lägsta prisintervallet av redovisade köp.

En investeringskostnad för invändig renovering av bostäderna, åtgärda vattenskador, en rökskadad lägenhet samt för att samtliga installationer skall fungera tillfredsställande bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 2 900 000 SEK (5 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area) har därmed åsatts första året under kalkylperioden. Kostnaden är ett schablonbelopp som är bedömd utifrån erfarenhet och statistik, det är möjligt att faktisk investeringskostnad skiljer sig från bedömd kostnad.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 6,75 – 7,25 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 6 000 – 6 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **3 000 000** och **3 300 000** (vid normalt skick och standard, exklusive investeringskostnad).

Belastat investeringskostnaden bedöms på värderingsobjektet, i nuvarande skick, variera mellan 300 – 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **150 000** och **400 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod

Från och med januari 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 7,00 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 9,14 procent.

Hyror

Tabellen nedan visar marknadshyra per lokaltyp. Samtliga ytor är vid värdetidpunkten vakanta. Samtliga ytor bedöms som icke uthyrningsbara, således har en investeringskostnad åsatts under första året under kalkylperioden för att göra ytorna uthyrningsbara. En marknadsmässig hyra har därefter åsatts i kalkylen, som förutsätter att värderingsobjektet i sin helhet är uthyrningsbart och bostäderna är i normalt/gott skick och standard. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

Perrongen 1, Eksjö

Namn	Yta	Typ	Marknadshyra
	(m ²)		(kr/m ²)
Summa / snitt	500		1 050
7 vakanta lgh	500	Bostäder, vakant	1 050

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

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.

Vakanser

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 5,0 procent.

Drift och underhåll

Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	500	250	500
Summa	500	250	500

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Värderingsobjektet bedöms ej vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten, februari 2025. En investeringskostnad för invändig renovering av bostäderna, åtgärda vattenskador, en rökskadad lägenhet samt för att samtliga installationer skall fungera tillfredsställande, bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 2 900 000 SEK (5 800 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 att undersökas av eventuell köpare.

Fastighetskatt

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 589 kronor (2023) 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 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **270 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Eksjö Perrongen 1
Värdetidpunkt	februari 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 150 000 – 400 000 kronor cirka 300 – 800 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 270 000 kronor cirka 500 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

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

300 000 SEK*

Trehundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	534
SEK/taxeringsvärde	0,12
Initial avkastning	-6,70 %
Avkastning flöde	7,00 %
Avkastning restvärde	7,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	9,14 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

**Det redovisade värdet är beaktat en bedömd investeringskostnad. Detta då värderingsobjektet ej bedöms vara uthyrningsbar vid värdetidpunkten. En investeringskostnad för invändig renovering av bostäderna, åtgärda vattenskador, en rökskadad lägenhet samt för att samtliga installationer skall fungera tillfredsställande, bedöms vara nödvändig för att ytorna skall kunna nyttjas till bostadsändamål. En investeringskostnad om 2 900 000 SEK (5 800 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 att undersökas av eventuell köpare.*

Malmö 2025-02-26



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Avkastningskalkyl

Fastighet: Perrongen 1
Kommun: Eksjö
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area (m ²)	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Bostäder	500	500	100%	100%	0	0	525	1 050	250	500	7,00	7,00	5,00
Summa	500	500	100,0%	100,0%	0	0	525	1 050	250	500	7,00	7,00	5,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	(2035)
Hyra	525	536	546	557	568	580	591	603	615	627	640
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-383	-125	-27	-28	-28	-29	-30	-30	-31	-31	-32
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-154	-220	-260	-265	-271	-276	-282	-287	-293	-299	-305
Driftnetto	-18	183	252	257	262	268	273	278	284	290	296
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-18	183	252	257	262	268	273	278	284	290	296

Avkastningsvärde

Flöde	1 419
Restvärde	1 748
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	-2 900
Totalt avkastningsvärde	267

Nyckeltal

SEK/m ²	534
SEK/taxeringsvärde	0,12
Initial avkastning	-6,70%
Direktavk. flöde	7,00%
Direktavk. restvärde	7,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	9,14%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Hyresgästförteckning

Perrongen 1, Eksjö

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr) (kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg) (Tkr) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	500		0					0	0	1 050
7 vakanta lgh	500	Bostäder, vakant	-					- -	- -	1 050



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

EKSJÖ PERRONGEN 1
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet: 909a6a50-6bb6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 06, Jönköping **Kommun:** 86, EKSJÖ

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
F-MARIANNELUND STG:280	1986-09-25	
F-HÄSLEBY MARIANNELUND 1:28	1944-02-29	
F-MARIANNELUND PERRONGEN:1	1995-03-01	0686-428
F-HÄSLEBY MARIANELUND 1:28	1944-12-30	06-AD45/1945

URSPRUNG ⓘ

EKSJÖ MARIANNELUND 6:22

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr): 60099700 **Distrikt:** 105227,Hässleby

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Järnvägsgatan 6	598 97	Mariannelund	Mariannelund
Järnvägsgatan 6A	598 97	Mariannelund	Mariannelund
Järnvägsgatan 6B	598 97	Mariannelund	Mariannelund
Järnvägsgatan 6C	598 97	Mariannelund	Mariannelund
Järnvägsgatan 6D	598 97	Mariannelund	Mariannelund

AREAL ⓘ


Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 448 kvm	2 448 kvm	0 kvm
0,24 ha	0,24 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6386143,79	534849,55	6387939,41	1486741,14

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Gränsbestämning	1959-02-20		Avsöndring	1911-09-02	06-HÄY-590
Fastighetsreglering	1986-09-25	06-MLK-313			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ


Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-01-30

Senaste ändring för fastigheten: 2025-01-28

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

194/1887, 194/585, Ö96/5452, 186/9485, 186/9486, Ö97/1786, 198/7496, Ö01/2277, 186/7847, Ö02/2669, 198/7494, 198/7495, Ö05/2902, L92/1332

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 2 465 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 1 071 000	Belopp:	SEK 300 000	Belopp:	SEK 336 000
Akt:	86/7844A Beviljad	Akt:	86/7844B Beviljad	Akt:	86/7845 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-10-08	Inskrivningsdag:	1986-10-08	Inskrivningsdag:	1986-10-08
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte		
Akt:	86/9483 Beviljad	Akt:	86/9484 Beviljad		
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 90 000	Belopp:	SEK 53 000
Akt:	92/1038 Beviljad	Akt:	94/584 Beviljad	Akt:	D-2017-00173624:2 Beviljad
Inskrivningsdag:	1992-02-19	Inskrivningsdag:	1994-01-26	Inskrivningsdag:	2017-04-28
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 150 000	Belopp:	SEK 365 000		
Akt:	D-2017-00173624:3 Beviljad	Akt:	D-2017-00716654:1 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2017-04-28	Inskrivningsdag:	2017-12-29		

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2020-06-22	Föreläggande att genomföra radonsänkande åtgärder	D-2020-00252511:1	Beviljad
Anteckning	2020-06-22	Föreläggande att genomföra mätning av radongashalt i bostadshuset	D-2020-00252511:2	Beviljad
	2020-06-22	Frist till 2021-05-31	D-2020-00252511:3	Beviljad
Anteckning	2025-01-27	Utmätning 2025-01-21		
Anteckning	2025-01-27	Utmätning 2025-01-21		
Anteckning	2024-10-24	Utmätning 2024-10-23,		

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
STATIONSOMRÅDET NORRA DELEN (Stadsplan)		06-MLK-279	2024-07-02	Eksjö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1981-01-07	
		Genomförande:	1981-01-07 - 1992-06-30	

MER INFORMATION



Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 7 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320

Beslutsår ⓘ:	2022
Taxeringsid:	354225-3
Taxeringsvärde kr:	2 143 000
Tax.enhet avser:	
EKSJÖ PERRONGEN 1	
Taxerade ägare	

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 240551182022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 008 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 008 000
Riktvärdeområde: 686006
Värdeår: 1986
Årshyra kr: 246 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 240561182022
Nybyggnadsår: 1986
Om eller nybyggnadsår: 2021
Area kvm: 310
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 240561182022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 228 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 228 000
Riktvärdeområde: 686006
Byggrätt i kvm: 380
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 240571182022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 765 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 765 000
Riktvärdeområde: 686006
Värdeår: 1960
Årshyra kr: 222 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 240581182022
Nybyggnadsår: 1938
Area kvm: 190
Tillhör byggnad: 2

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 240581182022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 142 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 142 000
Riktvärdeområde: 686006
Byggrätt i kvm: 237
Tillhör byggnad: 2

Rapporten hämtades 2025-01-31 11:08:04

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader