croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Knight Frank

# Beskrivning och Värdering
## avseende fastigheten
# Vetlanda Magasinet 4



**Uppdragsgivarens diarienummer: F-1441-25-06**

# Innehåll

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

# Sammanfattning

| | |
|---|---|
| **Värderingsobjekt** | Vetlanda Magasinet 4 |
| **Uppdragsgivare** | Kronofogdemyndigheten |
| **Uppdrag** | Marknadsvärdering |
| **Värdetidpunkt** | oktober 2025 |
| **Syfte** | Exekutiv försäljning |
| **Rapport utförd** | 2025-10-24 |
| **Ansvarig värderare** | Felix Fahlberg<br>*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 Vetlanda Magasinet 4 vid värdetidpunkten till:

**3 000 000 SEK**

**Tremiljoner svenska kronor**

**Vilket ger nedan nyckeltal:**

| | |
|---|---|
| SEK/m² | *3 735* |
| SEK/taxeringsvärde | *1,50* |
| Initial avkastning | *7,61 %* |
| Avkastning flöde | *8,0 %* |
| Avkastning restvärde | *8,0 %* |
| Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation) | *10,16 %* |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) | *0,78 år* |

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

# 1 Uppdragsbeskrivning

| | |
|---|---|
| **Värderingsobjektet** | Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Vetlanda Magasinet 4 som består av en industribyggnad med flertalet lagerlokaler. |
| **Syfte** | Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.<br><br>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning. |
| **Uppdragsgivare** | Kronofogdemyndigheten |
| **Värdetidpunkt** | oktober 2025 |
| **Allmänna villkor** | För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande". |
| **Inspektion** | Inspektion utfördes 2025-10-07 av Felix Fahlberg i närvaro av fastighetsägaren.<br><br>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken. |
| **Värderingsunderlag** | Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:<br><br>o Information från fastighetsägare<br>o Utdrag från fastighetsregistret<br>o Ortsprismaterial<br>o Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägaren vid inspektion<br>o Hyresintäkter<br>o Lokalhyreskontrakt<br>o Uppgifter om mark-/byggnadsföroreningar<br><br>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter. |
| **Miljöbelastning** | Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande). |

# 2 Värderingsobjektet

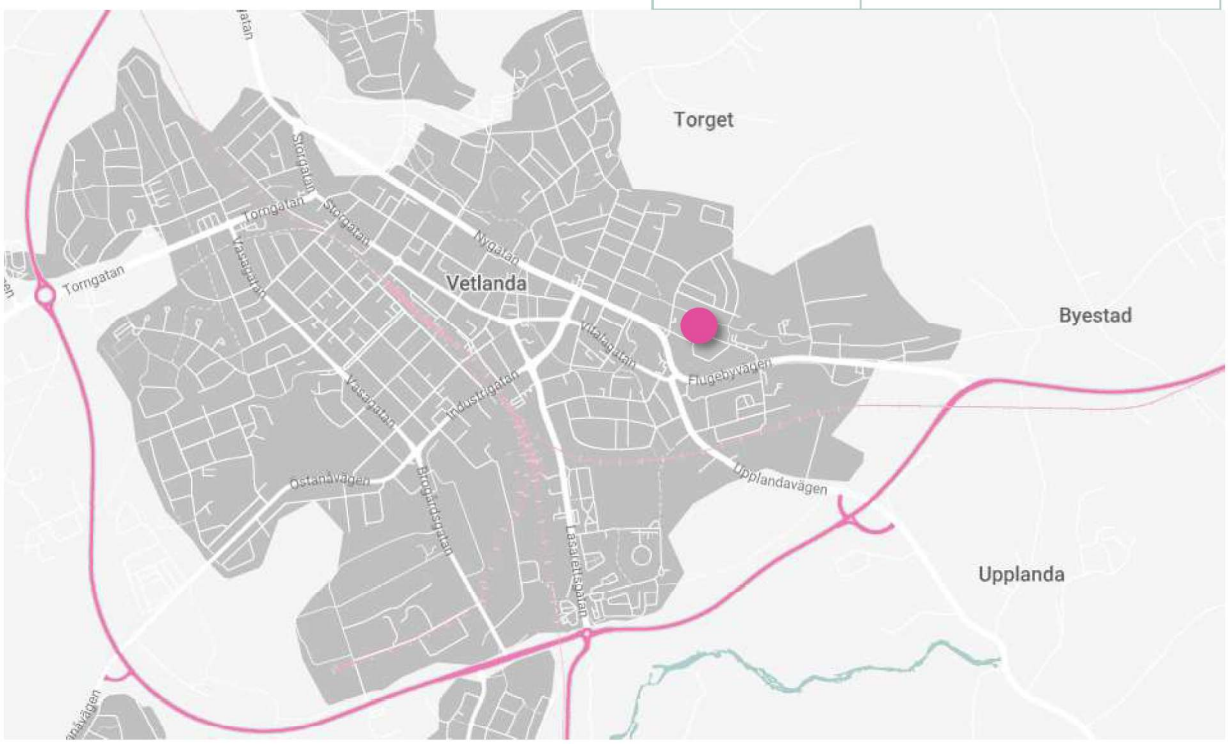
## Läge

Värderingsobjektet är beläget på Östra Nygatan i Målaregården i centrala Vetlanda. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 1,5 kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 500 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av industrifastigheter samt småhusbebyggelse. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns värderingsobjektets närhet i centrala Vetlanda.

| Vetlanda Magasinet 4 | |
|---|---|
| Kommun | *Vetlanda* |
| Adress | *Östra Nygatan 13* |
| Upplåtelseform | *Äganderätt* |
| Lagfaren ägare | *Privatperson* |
| Tomtareal | *2 073 m²* |
| Samfällighet | - |
| Gemensamhets-anläggning | - |
| Servitut | - |

| Taxeringsuppgifter | |
|---|---|
| Typkod | *422 (Industrienhet, livsmedelsindustri)* |
| Byggnad | *1 313 000+ 318 000 SEK* |
| Mark | *373 000 SEK* |
| Värdeår | 1982 |



## Tomt

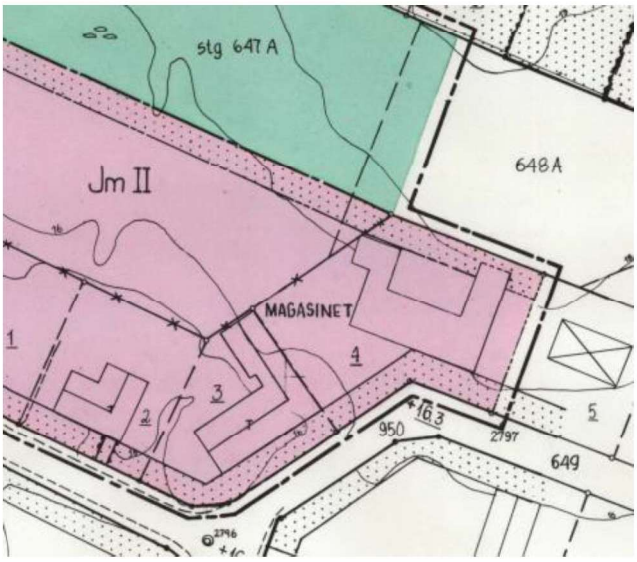
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 073 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser/kommunikationsytor.




## Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1980-10-01. Planbestämmelser anger ändamål för småindustri med en högsta byggnadshöjd av två våningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 806 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

I princip samtliga ytor i byggnaden idag nyttjas av hyresgäster. Enligt uppgift från fastighetsägare står en yta på cirka 50 kvadratmeter vakant samt att en lokal på cirka 70 kvadratmeter används själv av fastighetsägaren. Utöver det finns det en outhyrd lokal ovanför en av lagerlokalerna med spiraltrappa upp. Denna lokal har tidigare varit omklädningsrums som nu är delvis upprivet och bedöms snarare kunna användas som kontorsytor, lokaler för förvaring eller dylikt. I dagsläget är denna lokal dock ej möjlig att nyttja för någon annan än hyresgäst på bottenvåning. Därför är uthyrningsmöjligheten och således värdet för lokalen begränsad och har i kalkylen åsatts en marknadsmässig hyra som motsvarar underhåll för lokalen så att den varken ger ett värde eller belastar kalkylen. Croisette råder eventuella intressenter att mäta upp lokalerna inför en potentiell affär.

Utöver lokalytor finns enligt uppgift intäkt för uppställning av Kraschade bilar från en bilhandlare som ligger längs samma gata som värderingsobjektet. Denna intäkt finns i dagsläget inget skriftligt kontrakt för och har åsatts en löptid tillochmed sista december 2025.

### Ytfördelning

| Lokalslag | Area (m²) |
|---|---|
| Lager | 711 |
| Övrig lokal | 95 |
| **Totalt** | **806** |

### Sammanfattande teknisk beskrivning

| | |
|---|---|
| Grundläggning | *Betong* |
| Stomme | *Stål, trä* |
| Bjälklag | *Trä* |
| Fasadmaterial | *Plåt* |
| Fönster | *Treglas* |
| Yttertak | *Papp* |
| Uppvärmningssystem | *Luft/luft värmepumpar* |
| Ventilationssystem | *Till/frånluft, för tillfället avstängt* |
| Hissar | - |
| Certifiering | - |
| Energiklass | *Energideklaration saknas* |
| Övrigt | |

## Byggnadsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår, Fönster, fasad och tak är okej skick. Fönster är nya medan fasad och tak är äldre och bedöms på vissa delar vara i behov av renovering inom kommande år. Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Ventilation och uppvärmningssystem är enligt uppgift i gott skick.

Lokalernas bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal. Lokalernas ytskikten består överlag av betonggolv och målade väggar.

## Investeringsbehov

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

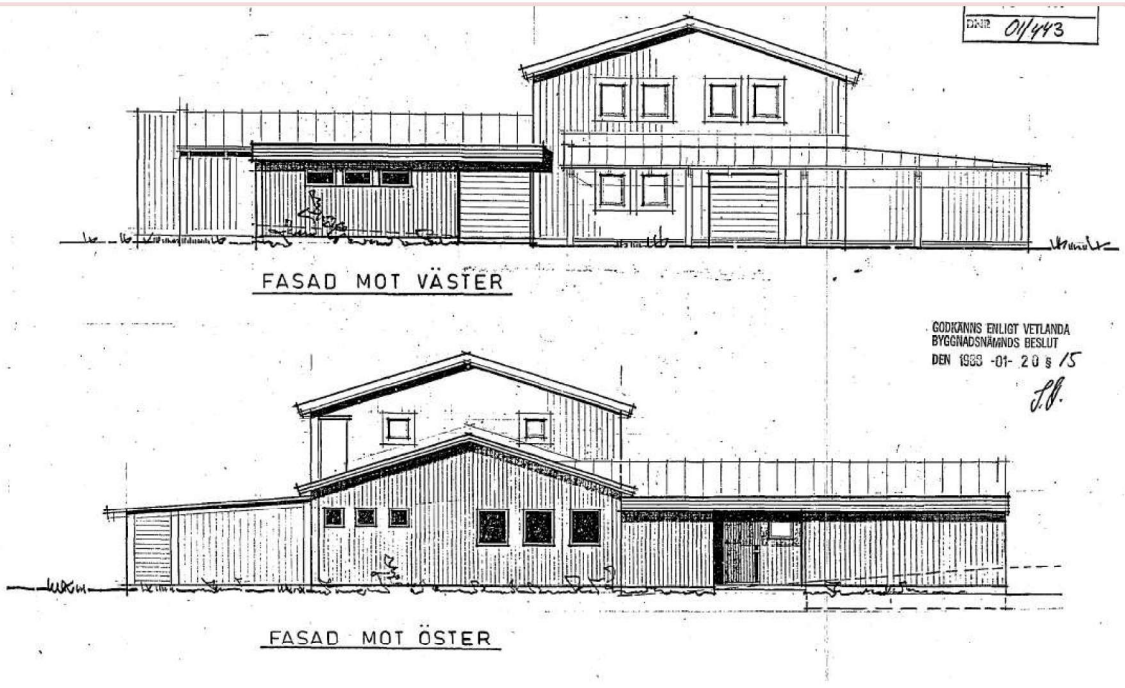
## Bilder

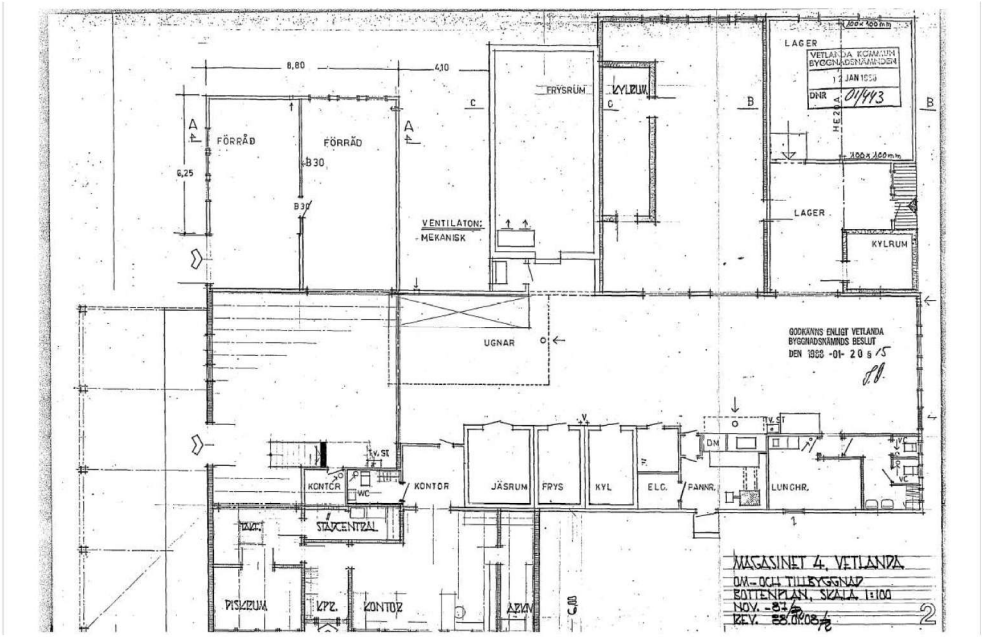


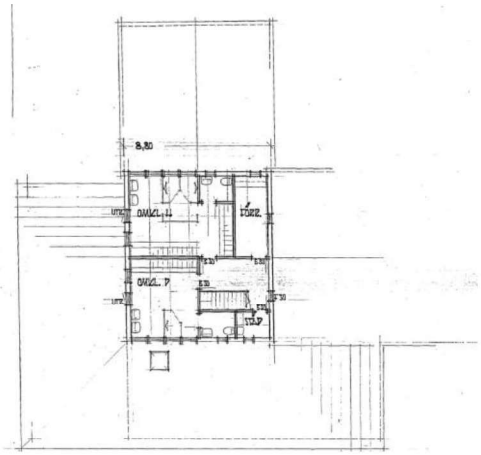




## Ritningar


DNR 01/443
FASAD MOT VÄSTER
GODKÄNNS ENLIGT VETLANDA BYGGNADSNÄMNDS BESLUT
DEN 1993 -01- 20 § 15
FASAD MOT ÖSTER


FÖRRÅD
FÖRRÅD
VENTILATION: MEKANISK
FRYSRUM
KYLRUM
LAGER
UGNAR
KONTOR
KONTOR
JÄSRUM
FRYS
KYL
ELC.
FANNR.
LUNCHR.
STÄDCENTRAL
PISTOLRUM
KPE.
KONTOR
GODKÄNNS ENLIGT VETLANDA BYGGNADSNÄMNDS BESLUT
DEN 1993 -01- 20 § 15
DNR 01/443
MAGASINET 4, VETLANDA
OM- OCH TILLBYGGNAD
SITTPLAN, SKALA 1:100



## Energideklaration

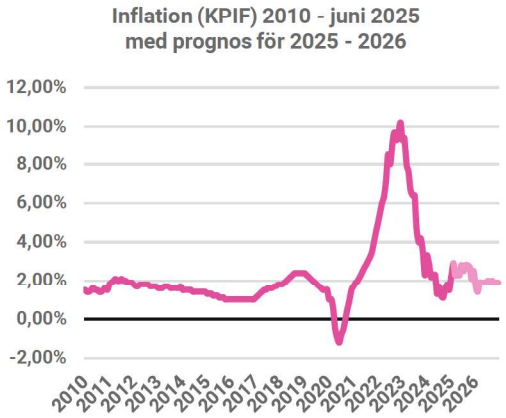
Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar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

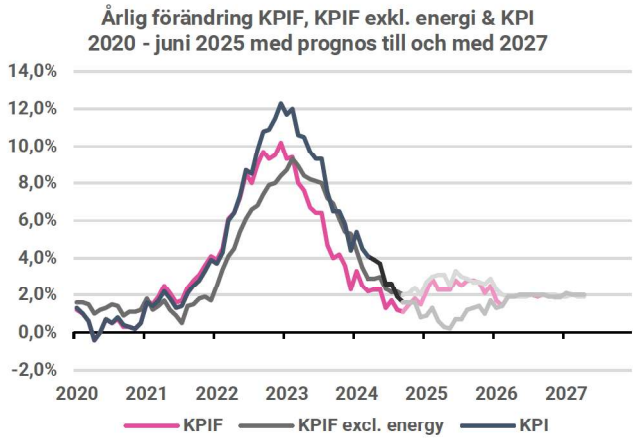
Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta 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. Den 18 juni sänkte Riksbanken räntan med 0,25 procentenheter till 2,00 procent, från och med den 25 juni. Sänkningen var väntad och det öppnades även upp för en eventuell ytterligare sänkning under året.




Källa: Riksbanken




Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, juni 2025

I juni 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,8 %. KPI landande under maj på 2,3 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.

Efter en lång period av diskussioner om handelsvillkor enades EU och USA under juli 2025 om ett nytt avtal som innebär tullar på 15 % för de flesta varor som exporteras till USA. Avtalet markerar en skärpning i amerikansk handelspolitik och mottogs med skepsis på de finansiella marknaderna. Uppgången på europeiska börser kom av sig och flera större index föll efter offentliggörandet. Avtalet väcker farhågor om minskad exporttillväxt för flera europeiska länder, inklusive Sverige, och kan potentiellt påverka återhämtningstakten under hösten 2025.

Långräntorna har haft en något sjunkande trend, och efter en lång period av successiv försvagning har den svenska kronan återhämtat sig något. Det är dock fortfarande osäkert hur höjda räntor kommer att påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet förblir avgörande faktorer för finansiell stabilitet.

Den årliga tillväxttakten för hushållens totala utlåning låg i januari 2024 på 0,3 %, den lägsta nivån sedan mätningarna började 2006, men har därefter ökat till 2,4 % i juni 2025. Regeringen föreslog i juni 2025 att höja bolånetaket från 85 % till 90 % och att lätta på amorteringskraven från 2026, i syfte att underlätta för förstagångsköpare och motverka den svaga aktiviteten på bostadsmarknaden.Sammantaget befinner sig Sverige i en försiktig återhämtningsfas, där inflationsbekämpning och stimulanspolitik balanseras mot nya geopolitiska risker och en stramare global handelspolitik. USA:s protektionistiska linje och EU:s svar på denna kan komma att påverka tillväxtutsikterna ytterligare under det kommande året.

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 juni 2025 uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 2,4 procent.

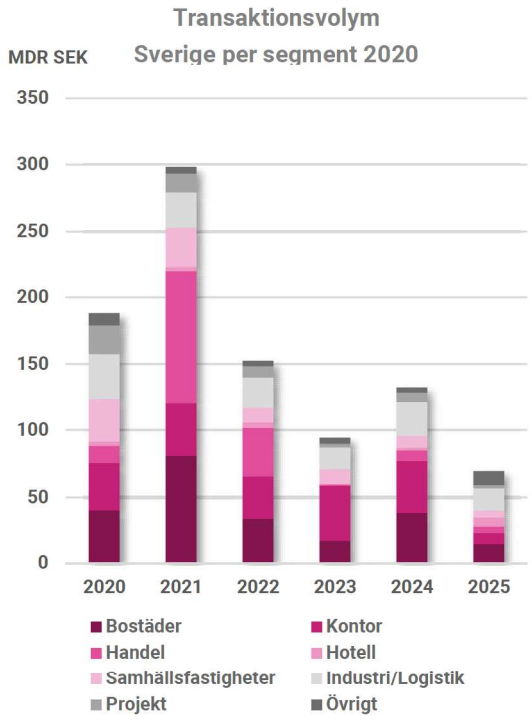
# 4 Objektets marknadsförutsättningar

## Transaktionsmarknaden

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




*Avser innevarande år till och med 2025-

I den nuvarande relativt osäkra transaktionsmarknaden råder det ett fortsatt stort intresse för industri, lager- och logistikfastigheter där efterfrågan framåt ser ut att vara god. Segmentet som haft allra starkast värdeutveckling de senaste åren är lager- och logistikfastigheter som under de senaste åren uppvisat ett flertal större affärer med rekordhöga priser och låga direktavkastningskrav.

Då industri och logistik är billigare att bygga råder det fortfarande aktiv produktion av detta segment. Uthyrningsmarknaden för industrisegmentet fungerar väl vilket skapar stabilitet och förutsägbarhet för segmentet.

## Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 27 528 invånare, vilket gör Vetlanda till den 5:e största av Jönköpings läns 13 kommuner.

Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 0,1 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 60 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Jönköpings län 1,76 procent.

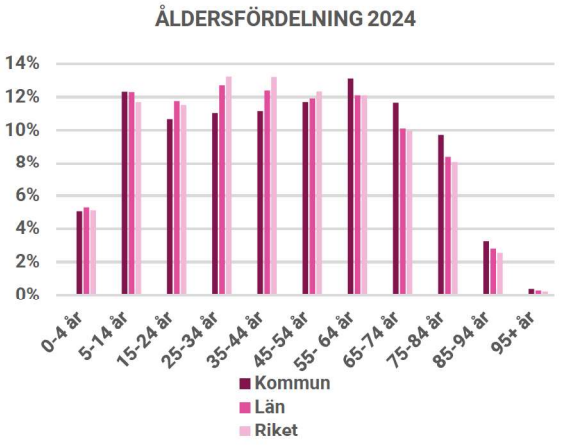
Vetlandas kommun placerar sig på 123:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 6,8 och 17,2 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Hydro Extrusion Sweden AB med cirka 625 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 325 000 kronor, 139:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

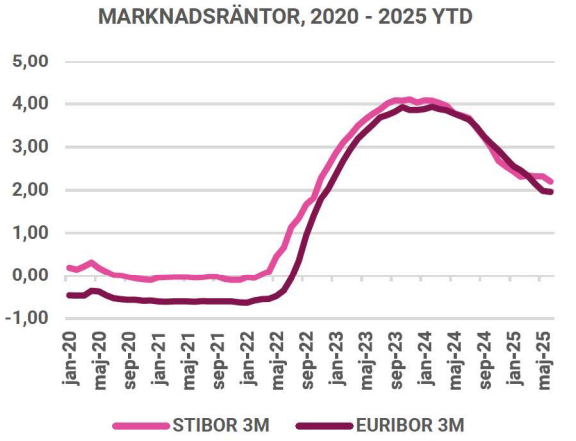
Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för industri och lager inom kommunen. Efterfrågan på industri och lagerlokaler bedöms som relativt god på grund av dess läge.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende indsutri i ett bedömt A-läge i Vetlanda kommun bedöms i huvudsak variera mellan 450– 750 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets [avser i huvudsak omflyttningsvakanser och] bedöms variera mellan [X]–[X] procent.

| Nyckeltal 2025 | Värde | Rank* |
|---|---|---|
| Befolkningsmängd | 27 528 | 5 |
| Skattesats (2025) | 33,8% | 6 |
| Medianinkomst (kr/år) 2023 | 324 756 | 9 |
| Invånare per bostad | 2,10 | 10 |
| Andel högskoleutbildade | 19,4% | 11 |
| Nyföretagande (per 1000 inv) | 9,00 | 6 |
| Öppen arbetslöshet | 7,0% | 10 |

** Placering vid ranking av länets samtliga 13 kommuner*



# 5 Värderingsmetodik

**Marknadsvärde**

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

**Marknadsvärde-bedömning**

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** | Typkodsserie 400 |
| **Kommuner:** | Vetlanda, Sävsjö, Nässjö, Eksjö, Vaggeryd |
| **Bortgallrade köp** | Total area < 400 $m^2$ och > 2 000 $m^2$ |
| | Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap |
| | Fastigheter utan uppgifter om köpeskilling och/eller uthyrbar area |
| | Portföljaffärer med majoritet icke jämförbara fastigheter |
| | Fastigheter i ej jämförbara lägen |
| | Fastigheter med majoritet annan typ av lokalyta än industriell |

Det har sedan 2019 genomförts ett 400-tal köp av industrifastigheter, efter gallring av köp kvarstår ett 30-tal köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 600 och 6 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 3 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter med äldre byggnader i dåligt skick och i den övre delen återfinns främst välbelägna och väl omhändertagna fastigheter med byggnader i gott skick.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

**Ortspris - Industri**

| Datum | Fastighet | Köpare | Säljare | Köpeskilling (tSEK) | Area ($m^2$) | Köpeskilling (SEK/$m^2$) | Areal ($m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024-10 | Merkurius 3 | Höglandets energiautomatik AB | Tf konsult och förvaltning i jönköping AB | 3 500 | 960 | 3 645 | 3 519 |
| 2023-12 | Manicken 6 | Fastighetsbolaget manicken i vetlanda AB | Hydro extrusion sweden AB | 8 500 | 1 555 | 5 466 | 7 282 |
| 2022-12 | Ångkvarnen 1 | Peterssons bostäder AB | Byggmästare jonas petersson AB | 800 | 530 | 1 509 | 3 969 |
| 2022-02 | Plattan 5 | Långemåla energileveranser AB | Kalmar energi värme AB | 1 410 | 1 980 | 712 | 4 596 |
| 2021-12 | Kapen 6 | Anderö murverk plattsättning AB | Privatperson | 2 500 | 594 | 4 208 | 1 617 |
| 2021-02 | Övergången 8 | Nobeq AB | Transitus AB | 3 200 | 690 | 4 637 | 2 751 |
| 2020-10 | Måsen 4 | Gs-rör AB | Samhall AB | 1 000 | 1 072 | 932 | 4 322 |
| 2019-05 | Flugan 3 | Korneliussens bygg AB | Tb&le i eksjö AB | 3 400 | 965 | 3 523 | 5 839 |
| **Genomsnitt** | | | | ***3 039*** | ***1 043*** | ***3 079*** | ***4 237*** |

## 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 7,5 – 8,5 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 3 300 – 3 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **2 650 000** och **3 000 000 kronor**.

# 7 Avkastningskalkyl

**Kalkylperiod**

Från och med oktober 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 8,0 procent för restvärdet.

**Kalkylränta**

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,16 procent.

**Hyror**

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöm vara marknadsmässiga. Vissa lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över ingående hyror.

| Namn | Yta ($m^2$) | Typ | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) | ($kr/m^2$) | Marknadshyra ($kr/m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Summa / snitt** | **806** | | **334** | **566** | **492** |
| Privatperson | 112 | Lager | 50 | 450 | 450 |
| Privatperson | 84 | Lager | 30 | 357 | 357 |
| Stålöv Aluminium AB | 120 | Lager | 60 | 504 | 504 |
| CGS Återvinning | 215 | Lager | 126 | 586 | 586 |
| Privatperson | 25 | Lager | 18 | 720 | 720 |
| Privatperson | 35 | Lager | 38 | 1 071 | 1 071 |
| Vakant lager | 120 | Lager, vakant | - | - | 400 |
| Vakant loal vån 2 | 95 | Vakant lokal, vakan | - | - | 150 |
| Toyota, uppställning | 01 | Övrigt | 12 | 1 2 000 | 1 2 000 |

Hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna vidarefaktureras för kostnader för värme och el.

Hyrorna är redovisade exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

**Vakanser**

Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt normal med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig

| | |
|---|---|
| | kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 10 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. I övrigt belastas värderingsobjektet av kostnaden för administration samt periodiskt underhåll vilket avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.<br><br>Värderingsobjektet har för kalkylperioden åsatts en genomsnittlig drift och underhållskostnad om 175 kronor per kvadratmeter och år. |
| **Investeringar/ hyresgäst-anpassningar** | Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden. |
| **Fastighetskatt** | För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet.<br><br>Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till 10 000 kronor.<br><br>För närvarande förutsätts att fastighetsskatten debiteras utöver hyran. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 90 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen. |

## RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 3 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **3 000 000 kronor** (se bilaga 1).

# 9 Resultat

## Värderingsförutsättningar

| | |
|---|---|
| **Värderingsobjekt** | Vetlanda Magasinet 4 |
| **Värdetidpunkt** | oktober 2025 |
| **Syfte** | Exekutiv försäljning |

## Ortsprismetoden

| | |
|---|---|
| **Bedömt intervall, totalt** | cirka 2 650 000 – 3 000 000 kronor<br>*cirka 3 300 – 3 700 kr/m² uthyrbar area* |

## Avkastningskalkylen

| | |
|---|---|
| **Avrundat värde, totalt** | cirka 3 000 000 kronor<br>*cirka 3 700 kr/m² uthyrbar area* |

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Vetlanda Magasinet 4 vid värdetidpunkten till:

**3 000 000 SEK**

**Tremiljoner svenska kronor**

**Vilket ger nedan nyckeltal:**

| | |
|---|---|
| SEK/m² | *3 735* |
| SEK/taxeringsvärde | *1,50* |
| Initial avkastning | *7,61 %* |
| Avkastning flöde | *8,0 %* |
| Avkastning restvärde | *8,0 %* |
| Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation) | *10,16 %* |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) | *0,78 år* |

Malmö 2025-10-24

**Felix Fahlberg**
B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

**Bilagor**
Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret

# Avkastningskalkyl

Fastighet: Magasinet 4
Kommun: Vetlanda

| Ytslag | Area | Vakans | | | Nuvarande hyra | | Marknadshyra | | Drift- och Underhåll | | Avkastningskrav (restvärde) | Avkastningskrav (kassaflöde) | Marknadsvakans |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (m²) | (m²) | (%, Ek.) | (%, m²) | (TSEK) | (SEK/m²) | (TSEK) | (SEK/m²) | (TSEK) | (SEK/m²) | (%) | (%) | (%, Ek.) |
| Vakant lokal | 95 | 95 | 100% | 100% | 0 | 0 | 14 | 150 | 14 | 150 | 8,00 | 8,00 | 10,00 |
| Lager | 711 | 120 | 13% | 17% | 322 | 545 | 370 | 521 | 107 | 150 | 8,00 | 8,00 | 10,00 |
| Övrigt* | 1 | 0 | 0% | 0% | 12 | 12 000 | 12 | 12 000 | 0 | 0 | 8,00 | 8,00 | 10,00 |
| **Summa** | **806** | **215** | **15,7%** | **26,7%** | **334** | **566** | **397** | **492** | **121** | **150** | **8,00** | **8,00** | **10,00** |

*inkluderas ej i ytsummering

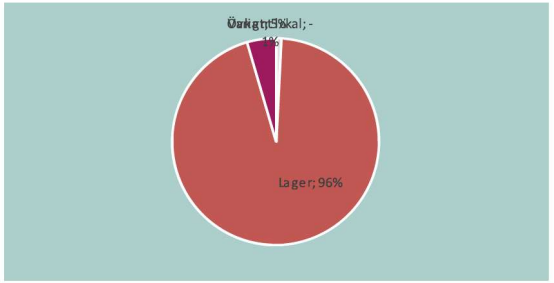
DCF:

| År: | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | (2035) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyra | 397 | 405 | 413 | 421 | 429 | 438 | 447 | 456 | 465 | 474 | 483 |
| Kontrakterad hyra | 334 | 182 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rabatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vakans | -60 | -57 | -47 | -42 | -43 | -44 | -45 | -46 | -46 | -47 | -48 |
| Tillägg skatt | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Skatt | -10 | -10 | -10 | -10 | -10 | -10 | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 |
| Tomträtt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DoU | -105 | -113 | -123 | -128 | -131 | -133 | -136 | -139 | -142 | -144 | -147 |
| **Driftnetto** | 229 | 233 | 242 | 250 | 255 | 260 | 265 | 270 | 275 | 281 | 287 |
| Investeringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Netto** | 229 | 233 | 242 | 250 | 255 | 260 | 265 | 270 | 275 | 281 | 287 |

| Avkastningsvärde | |
|---|---|
| Flöde | **1 558** |
| Restvärde | **1 452** |
| Korrigering från restvärde | **0** |
| Investeringar (NPV) | **0** |
| Justering skattetillägg (NPV) | **0** |
| Övriga justeringar | **0** |
| **Totalt avkastningsvärde** | **3 010** |

| Nyckeltal | |
|---|---|
| SEK/m² | 3 735 |
| SEK/taxeringsvärde | 1,50 |
| Initial avkastning | 7,61% |
| Direktavk. flöde | 8,00% |
| Direktavk. restvärde | 8,00% |
| Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation) | 10,16% |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WALT) | 0,78 år |

Värde per ytslag



# Hyresgästförteckning

Magasinet 4, Vetlanda

| Namn | Yta ($m^2$) | Typ | Bashyra (Tkr) | Basindex | Löptid (t. o. m.) | Förlängning (mån) | Uppsägning (mån) | Bashyra (inkl. index) (Tkr) | Bashyra (inkl. index) ($kr/m^2$) | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr) | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) ($kr/m^2$) | Marknadshyra ($kr/m^2$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Summa / snitt** | **806** | | **334** | | | | | **334** | **566** | **334** | **566** | **492** |
| Privatperson | 112 | Lager | 50 | 415,51 | 2026-05-02 | 12 | 6 | 50 | 450 | 50 | 450 | 450 |
| Privatperson | 84 | Lager | 30 | 415,51 | 2026-07-01 | 12 | 1 | 30 | 357 | 30 | 357 | 357 |
| Stålöv Aluminium AB | 120 | Lager | 60 | 415,51 | 2026-03-01 | 12 | 6 | 60 | 504 | 60 | 504 | 504 |
| CCS Återvinning | 215 | Lager | 126 | 415,51 | 2026-11-01 | 12 | 6 | 126 | 586 | 126 | 586 | 586 |
| Privatperson | 25 | Lager | 18 | 415,51 | 2026-10-22 | | | 18 | 720 | 18 | 720 | 720 |
| Privatperson | 35 | Lager | 38 | 415,51 | 2026-06-01 | 12 | 6 | 38 | 1 071 | 38 | 1 071 | 1 071 |
| Vakant lager | 120 | Lager, vakant | - | | | | | - | - | - | - | 400 |
| Vakant loal vån 2 | 95 | Vakant lokal, vakan | - | | | | | - | - | - | - | 150 |
| Toyota, uppställning | 01 | Övrigt | 12 | 415,51 | 2025-12-31 | | | 12 | 1 2 000 | 12 | 1 2 000 | 1 2 000 |

# FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

## FASTIGHET

**VETLANDA MAGASINET 4**

**Aktualitet fastighetsregistret:**

**Objektidentitet:** 909a6a51-1b8e-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:** 06, Jönköping

**Kommun:** 85, VETLANDA

**Övriga noteringar:**

UPPHÄVD TOMTINDELNING (AKT 0685-P39)

**Lantmäterikontor**

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

### TIDIGARE BETECKNING

| Beteckning: | Omregistreringsdatum: | Akt: |
|---|---|---|
| F-VETLANDA MAGASINET:4 | 1995-03-01 | 0686-428 |

### URSPRUNG

VETLANDA VETLANDA 23:407 VETLANDA VETLANDA 23:410

## TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

| Fastighetsnyckel (fnr): | Distrikt: |
|---|---|
| 60144716 | 105194,Vetlanda |

## ADRESS

| Adress: | Postnr: | Postort: | Kommundel: |
|---|---|---|---|
| Östra Nygatan 13 | 574 33 | Vetlanda | Vetlanda |

## AREAL

| Totalareal: | Varav land: | Varav vatten: |
|---|---|---|
| 2 073 kvm | 2 073 kvm | 0 kvm |
| 0,21 ha | 0,21 ha | 0 ha |

## LÄGE, KARTA

| Område: | N:(SWEREF99) | E: | X:(RT90) | Y: |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 6364784,06 | 505993,99 | 6366915,1 | 1457622,12 |

## ÅTGÄRDER

| Fastighetsrättsliga: | Datum: | Akt: | Fastighetsrättsliga: | Datum: | Akt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Sammanläggning | 1961-02-08 | | Fastighetsreglering | 1988-05-19 | 0685-128 |
| Tomtmätning | 1960-11-25 | 0685K-2093 | | | |

## ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

## INSKRIVNING ALLMÄNT

**Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:** 2025-09-23
**Senaste ändring för fastigheten:** 2025-09-04

**Inskrivningskontor**

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Eksjö | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I93/7936, I93/7937, I93/7938, I93/7939, Ö96/5452, L77/2382, L76/688, I88/3600, I11/22669, L11/20830, A13/19234, A14/659

## LAGFART

[redacted]

**Personnummer:** [redacted]
**Adress:** [redacted]

**Akt:** 14/658 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2014-01-10, Andel: 1/1

**Fång:** Konkursförsäljning 2014-01-08 Andel: 1/1
Akt: 14/658 Beviljad
Köpeskilling: 400 000 SEK
Avser hela fastigheten

## INTECKNINGAR

**Antal inteckningar: 5 st, Summa: 2 250 000**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Datapantbrev:** | Företrädesordning 1 | **Datapantbrev:** | Företrädesordning 2 | **Datapantbrev:** | Företrädesordning 3 |
| **Belopp:** | **SEK 500 000** | **Belopp:** | **SEK 100 000** | **Belopp:** | **SEK 125 000** |
| **Akt:** | 76/3776 Beviljad | **Akt:** | 79/552 Beviljad | **Akt:** | 79/553 Beviljad |
| **Inskrivningsdag:** | 1976-05-05 | **Inskrivningsdag:** | 1979-01-10 | **Inskrivningsdag:** | 1979-01-10 |
| **Datapantbrev:** | Företrädesordning 4 | **Datapantbrev:** | Företrädesordning 5 | | |
| **Belopp:** | **SEK 975 000** | **Belopp:** | **SEK 550 000** | | |
| **Akt:** | 11/22670 Beviljad | **Akt:** | 11/22671 Beviljad | | |
| **Inskrivningsdag:** | 2011-10-05 | **Inskrivningsdag:** | 2011-10-05 | | |

## ANTECKNINGAR

| Typ | Inskrivningsdag | Text | Akt | Beslut |
|---|---|---|---|---|
| Anteckning | 2025-06-05 | Utmätning 2025-06-03 837 682 SEK beslutsnummer 12253607035 | D-2025-00198944:1 | Beviljad |
| Anteckning | 2025-09-03 | Utmätning 2025-08-29 328 760 SEK beslutsnummer 12254548105 | D-2025-00311435:1 | Beviljad |

## TIDIGARE ÄGARE

### Brunnsgårds Handels AB

**Namn på lagfart:** RITZ BAGERI&KONDITORI I VETLANDA AB
**Organisationsnummer:** 556096-3273
**Adress:** BOX 45
574 21 VETLANDA
**Akt:** 76/688 Beviljad
**Inskrivningsdag:**
**Anmärkning:**
Namn Akt: 77/2382 Beslut: Beviljad

**Fång:** Köp 1976-02-23 Andel: 1/1
Akt: 76/688 Beviljad
**Överlåten andel:** 1/1

### Höglandets Bröd AB

**Organisationsnummer:** 556847-0149
**Adress:** ÖSTRA NYGATAN 13
574 33 VETLANDA
**Akt:** 11/20830 Beviljad
**Inskrivningsdag:** 2011-09-14

**Fång:** Köp 2011-08-15 Andel: 1/1
Akt: 11/20830 Beviljad
Köpeskilling: 2 000 000 SEK
Avser hela fastigheten
**Överlåten andel:** 1/1

## AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR

### Planer

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|---|---|---|---|
| **RÄTTVISAN MM (Stadsplan)** | 06-VES-430 | 2022-10-04 | Vetlanda |

**Status:** Gällande **Beslutsdatum:** 1980-04-16

**Genomförande:** 1980-04-16 - 1992-06-30

## MER INFORMATION

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

## TAXERING

### Industrienhet, livsmedelsindustri, typkod 422

**Beslutsår:** 2025

**Taxeringsid:** 432280-0

**Taxeringsvärde kr:** 2 004 000

**Industritillbehör:** Nej

**Tax.enhet avser:**

VETLANDA MAGASINET 4

#### Taxerade ägare

**860110-2513**

[redacted]

[redacted]

**Andel:** 1/1

#### Värderingsenheter

**Industri avkastningsberäknad lager**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 280811192025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 2 |
| **Tax.värde kr:** | 318 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** | 318 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 685018 |
| **Standardklass:** | Enkla |
| **Lokalarea:** | 200 |
| **Nybyggnadsår:** | 1962 |
| **Värdeår:** | 1982 |
| **Tillhör byggnad:** | 1 |
| **Återstående ek. livslängd:** | >10år |

**Industri avkastningsberäknad produktionslokal**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 280801192025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 1 313 000 |
| **Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)** | 1 313 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 685018 |
| **Tillhör byggnad:** | 1 |
| **Lokalarea:** | 640 |
| **Nybyggnadsår:** | 1962 |
| **Värdeår:** | 1982 |
| **Standardpoäng:** | 20 |
| **Återstående ek. livslängd:** | >10år |

**Industri tomtmark**

| | |
|---|---|
| **Skatteverkets id:** | 280791192025 |
| **Värderingsenhetsnummer:** | 1 |
| **Tax.värde kr:** | 373 000 |
| **Riktvärde kr:** | 373 000 |
| **Riktvärdeområde:** | 685018 |
| **Areal i kvm:** | 2 073 |

*Rapporten hämtades 2025-09-24 14:31:09*
*Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*