

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Bondarp 1:17

Gnosjö kommun



Kronofogdens Uppdragsnummer: F-1667-24-06

2024-11-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogden, Försäljning syd. <i>Kronofogdens Uppdragsnummer: F-1667-24-06</i>
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag inför eventuell exekutiv auktion.
<i>Värderingsobjekt</i>	Bondarp 1:17 i Gnosjö kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-11-05.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". För uppdraget gäller bilagda "Förbehåll för värdeutlåtande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".
<i>Underlag</i>	- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Tekniska uppgifter
<i>Omfattning besiktning</i>	Bebyggelsen in - och utvändigt har skett den 17 oktober 2024. Vid besiktningen medverkade Kronofogden. Utvärdig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Privatperson

Fastighetstyp

Bostadshyresfastighet.

Läge

Fastigheten är belägen ca 1 km norr om tätbebyggelsen i Gnosjö. Öster om Åsenhögavägen finns två industrifastigheter. För övrigt utgörs omgivningen av skogsmark. Gatuadressen är Bondarp Framnäs 1, 2 i Åsenhögä.

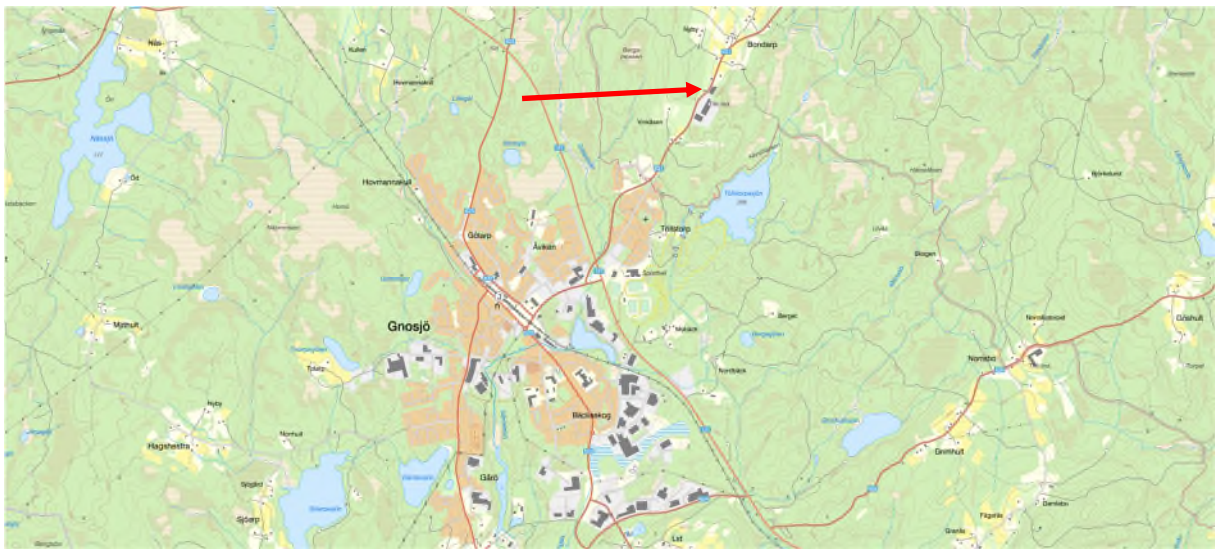


Bild: Värderingsobjektets ungefärliga läge markerat i kartan



Bild: Värderingsobjektens ungefärliga gränser markerat i kartan

Planförhållanden För fastigheten gäller ingen detaljplan.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc. Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Fastigheten har gemensamt enskilt avlopp med industrifastigheten Bondarp 1:14. Avloppet är föremål för åtgärder som inte är vidtagna än enligt Gnosjö kommun.

ESG, miljö Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m ²	% enheter	
Bostäder	246	100	3
Summa	246	100	3

Areauppgifterna erhållna från fastighetsägaren. Värdeutlåtagandet förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta, kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns en garageplats.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 5 350 kvm.

Tomten sluttar något åt väster. Uppgrusad kör- och parkeringsyta. Tomten utgörs för övrigt av vildvuxna gräsytor och plattläggning samt till stora delar skogbevuxen mark.

Byggnadsbeskrivning Bebyggelsen utgörs av ett bostadshyreshus i två plan och källare med inredd vindsvåning, innehållande två lägenheter om vardera 85 m² samt vindsvåning om 76 m². Idag är byggnaden tomställd. Stomme av trä, reveterade ytterväggar och tak belagt med betongpannor. Bottenbjälklag av betong f.ö. träbjälklag. Treglasfönster med träram, plåtklädd fönstersmyg.

Bostadslägenheterna har normal standard. Kök med elspis, fläkt och kyl-/frysåskåp. Badrum med badkar, WC och tvättställ samt ytskikt av klinker på golven och kakel på väggarna.

Vindslägenhet har badrum med ytskikt av plast på väggar och golv. Övriga rum har golv belagda med träparkett, plastmatta och väggar klädda med tapeter. Entrédel har klinkergolv.

I källaren finns pannrum med äldre oljetank, bergvärmepump och förråd. Tvättstuga innehållande tvättmaskin, torkskåp och tvätth. Tvättstuga har golv belagt med klinker. I övrigt har källare betonggolv och målade väggar. Garage med betonggolv och målade väggar, relativt ny garageport.

Uppvärmning med bergvärme, skick okänt. Vattenburet system med radiatorer. Ventilation via självdrag. El radiator i trappuppgång.

Byggnadens underhållsskick är eftersatt. Renovering av lägenheter är påbörjad men ej slutförd. Underhållsbehov föreligger för entrétak som är i mycket dåligt skick. Värme avstängd, frostsprängningar på element och visst synligt vattenläckage från element. Skick på tekniska installationer okänt. Den pustade fasaden har släppt på vissa ställen samt har sprickor. El avstängt vid besiktningstillfälle. Avloppsstammar och el är delvis utbytt.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Samtliga lokaler är vakanta. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Varmhyra.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt		Totalt			Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Bostäder	246	-	-	-	-	-	246	1 050	258 300
Genomsnitt / Summa	246	-	-	-	-	-	246	1 050	258 300

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	100	100
Genomsnitt	100	100

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant, 3 bostadslägenheter	Bostäder	246	2024-12-01	2025-11-30

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	siktig
Bostäder	100,0	92,4	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Totalt	100,0	92,4	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	460	113	35	275	150
Genomsnitt/Summa	460	113	35	275	150

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	991	-	991	3
Summa	991	0	991	3

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder). Värdeår är 1970.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 630 kr per år för hyreshus och 9 525 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	-	-
Drift & underhåll	-460	-113 160
Fastighetsskatt	-12	-2 973
Driftnetto år 1 (helår)	-472	-116 133
Driftnetto, normaliserat	473	116 337

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknads direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

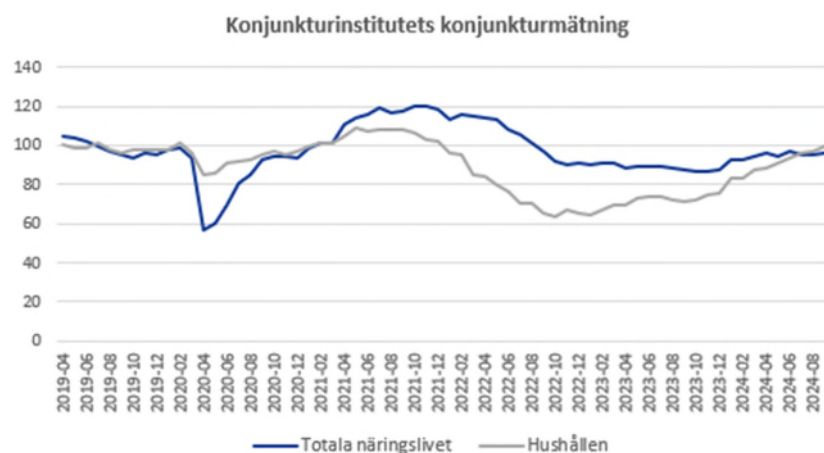
Allmänt

Efter en tid av ekonomisk utmaning syns trender som tyder på ökad stabilitet. Konjunkturen är fortsatt svag men marknaden indikerar ändå positiv tillväxt framgent. Till följd av redan genomförda räntesänkningar samt en tro på framtida räntesänkningar har hushållen en alltmer positiv framtidsutsikt. Inflationen har fortsatt att sjunka i Sverige och omvärlden varpå många centralbanker har sänkt styrräntan. I Euroområdet har BNP ökat efter att ha varit i princip oförändrad sedan slutet av 2022. I Sverige förväntas BNP växa svagt med omkring 1% 2024 och sedan nå en tillväxttakt på cirka 2% under 2025. I USA har BNP-tillväxten varit starkare än Sverige och euroområdet men nu syns tecken på avmattning. Detta har varit drivande till att Sveriges Riksbank tillika ECB har initierat tidigare räntesänkningar då tillväxten varit svagare och arbetslösheten högre. Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i en lågkonjunktur som tydligt slagit igenom på arbetsmarknaden, som länge hade en stark motståndskraft. Arbetslösheten har stigit under året och den låga efterfrågan i ekonomin talar för en fortsatt svag utveckling där antal konkurser är på förhöjda nivåer. Arbetsmarknaden väntas vända under 2025 när efterfrågan ökar. Lågkonjunkturen bedöms att bottna mot slutet av året och att den ekonomiska återhämtningen inleds under 2025. Resursutnyttjandet förväntas vara fortsatt lågt och återhämtningen kommer främst drivas av högre tillväxt i hushållens konsumtion samt exportens återhämtning.

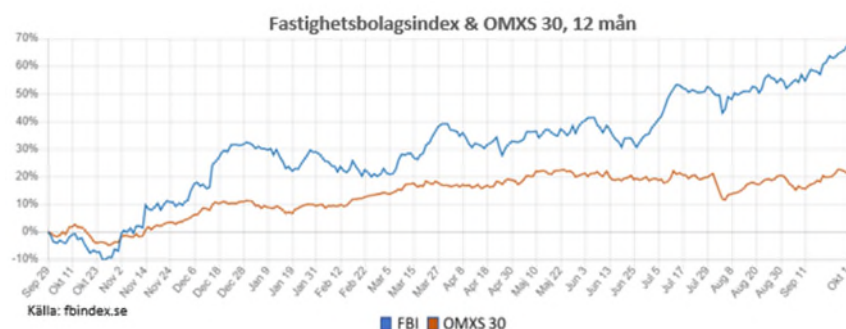
Hushållens konsumtion väntas stiga i takt med att inflationen faller och räntan sänks vilket innebär att den reala disponibla inkomsten ökar.

Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Riksbanken har valt att sänka styrräntan vid tre tillfällen hittills i år till 3,25% och väntas sänka ytterligare under året. Inflationstrycket har sjunkit och bedöms vara förenligt med inflationsmålet. European Central Bank (ECB) har sänkt styrräntan med 25 punkter vid de senaste två mötena. Federal Reserve (FED) har vid senaste mötet sänkt styrräntan med 50 punkter.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar marginell ökning, fortsatt något lägre än normalt. Sedan våren 2024 har stämningläget varit relativt stabilt samtidigt som hushållens konfidensindikator har stigit tolv månader i rad och är nu på ett historiskt normalläge. Stämningläget har stabiliserats men fortsatt under indexets normalläge (100).



Fastighetsbolagen hade fram till hösten 2023 en svag utveckling på börsen. Sedan botten har sektorn haft en stark återhämtning och stigit drygt 60%.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det nu går att finansiera sig till attraktiva priser.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 1,7% för bostadsrätter och med 0,5% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 9% och villapriserna gått ner cirka 11%. Under 2024 har 12% fler bostäder sålts jämfört med 2023. Det finns dock fortsatt en stor andel objekt som förblir osålda med längre säljtider och lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Under 2024 har ett antal bolag återgått till obligationsmarknaden och nu har andelen nyemitterade obligationer ökat vilket ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt. En finansieringslättning noteras på marknaden.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med cirka 15% och antalet transaktioner med cirka 30% under det första halvåret 2024. Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till 12% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan efter att ha varit nettosäljare 2023. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har nu stabiliserats på högre nivåer än innan räntehöjningarna. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 har de största segmentet åter varit kontor följt av lager/logistik. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor till följd av ökat distansarbete. Detta har lett till att vakansgraden ökat i sämre kontorslägen medan CBD-lägen förblir attraktiva. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling. E-handels snabba tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer.

KPI steg med 6,5% oktober 2023 vilket medfört att merparten av lokalhyrorna har höjts med motsvarande under 2024. Inflations-takten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har nu stabiliserats på nivåer under målet. Detta tyder på att KPI i oktober kommer vara under 2% och prognoser från institut och banker skiljer sig mellan 1,2–1,5%.

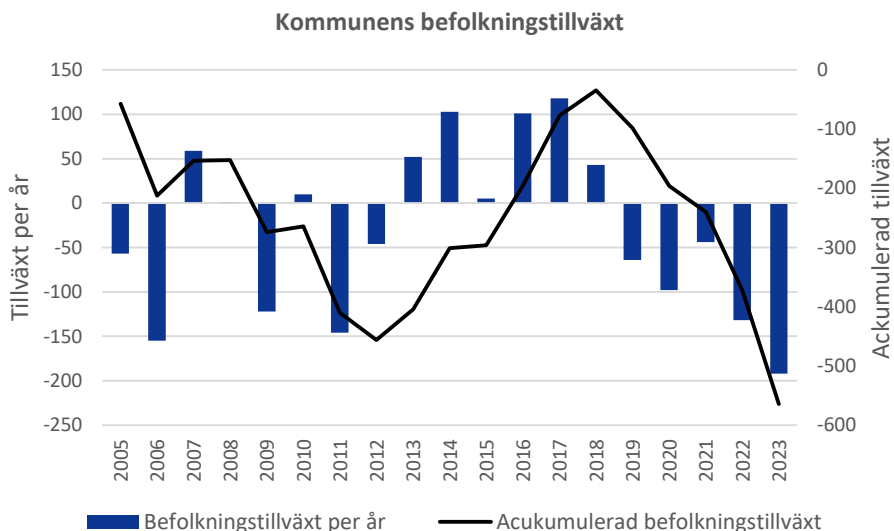
Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt höjts med 5% 2024. Flertalet förhandlingar skickades till en skiljeman till följd av att ingen överenskommelse kunnat nås. De bolag som tecknade tvåårsavtal kommer ha en genomsnittlig hyreshöjning för 2025 på 4,6%.

Under sommaren 2022 kom två nya prejudicerande domar avseende utvecklingen av presumtionshyror. Domen fastställde att presumtionshyror får höjas hälften av den allmänna hyresutvecklingen för bruksvärdeshyrorna upp till 3%, om höjningen överstiger 3% får presumtionshyran höjas med 0,75 av den del som överstiger 3%. Vid hyresförhandling appliceras inte alltid domen vilket resulterat i hyreshöjningar högre än domen. Regeringen utreder nu möjligheten att justera reglerna för presumtionslägenheter att få samma procentuella hyreshöjning samt prövas på samma sätt som övriga beståndet.

Kommuninfo

Gnosjö kommun är belägen i västra delen av Jönköpings län. Kommunen gränsar i väster och norr till Gislaveds kommun, i öster till Vaggeryds kommun och i söder till Värnamo kommun. Gnosjö är kommunens centralort med ca 4500 invånare. Utöver centralorten finns tätorterna Hillerstorp, Kulltorp, Marieholm, Nissafors, Åsenhöga och Törestorp. Kommunen karakteriseras av sina många små och mellanstora företag. Med en betydande arbetsinpendling från omkringliggande kommuner.

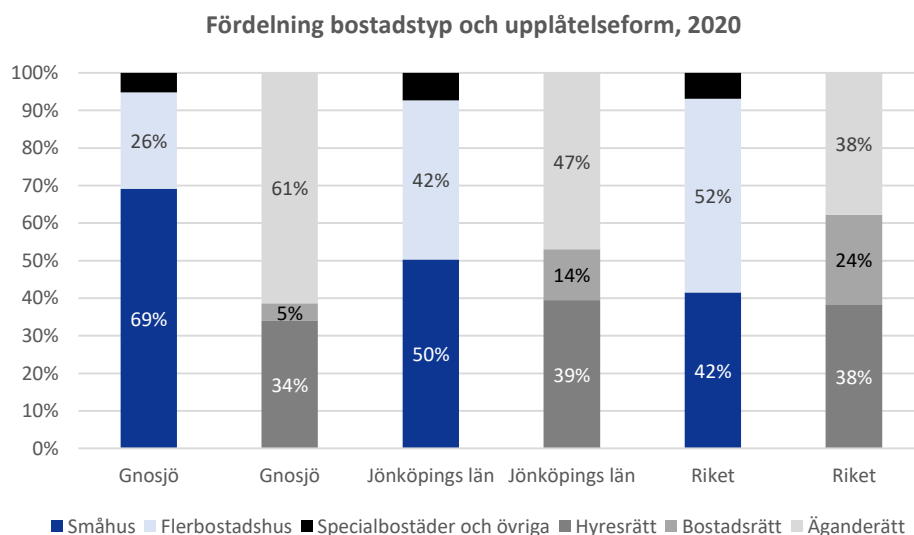
	Gnosjö	Jönköpings län	Riket
Befolkning, 2024 kv 2	9 191	368 897	10 553 341
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-2,1%	-0,2%	0,1%
Arbetslöshet, 2024-09	4,7%	6,0%	6,8%
Medianinkomst, 2020	334 700	340 300	343 900
Andel högutbildade*	7%	13%	18%

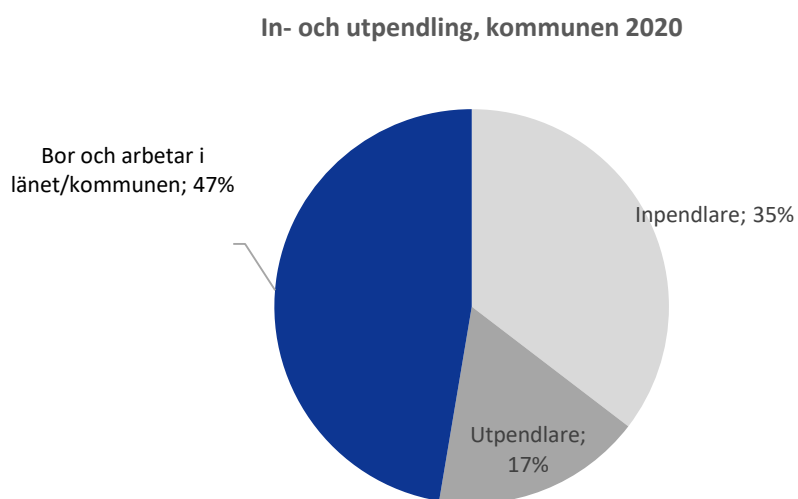
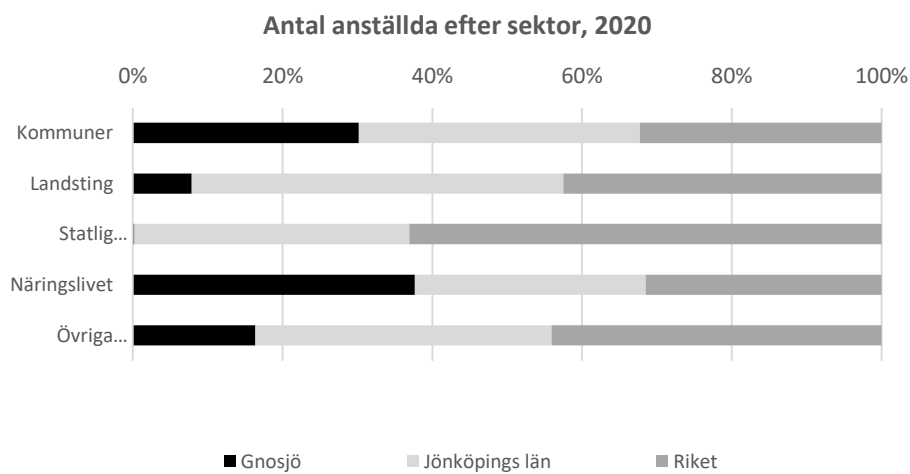


Upplåtelseform	Gnosjö	Jönköpings län	Riket
Hysesrätt	34%	39%	38%
Bostadsrätt	5%	14%	24%
Äganderätt	61%	47%	38%

Försäljningsindex 2021		
	Gnosjö	Jönköpings län
Dagligvaror	78	97
Sällanköpsvaror	21	92
Total detaljhandel	50	95

Antal bostäder	Gnosjö	Andel	Jönköpings län	Andel	Riket	Andel
Småhus	2 883	69%	88 092	50%	2 115 329	42%
Flerbostadshus	1 073	26%	74 201	42%	2 626 837	52%
Övriga hus	58	1%	2 863	2%	81 087	2%
Specialbostäder	158	4%	9 933	6%	272 754	5%
Totalt	4 172	100%	175 089	100%	5 096 007	100%





Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende hyresbostadsfastigheter som köpts sedan 2023 i Gnosjö kommun och omkringliggande kommuner.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Värdeår	Totalyta
Gislaved	ANDERSTORP 9:344	2024-08-15	GislaTorp Allégatan AB	4 800	10 596	320	1 991	453
Gislaved	ANDERSTORP 9:344	2024-06-28	NYGATAN FÖRVALTNINGS AB	4 800	10 596	320	1 991	453
Gislaved	VILLSTADS-HAGHULT 1:72	2024-05-30	Nilsson,Lennart Yngve	2 500	10 417	320	1 990	240
Vaggeryd	SATURNUS 3	2023-05-03	Samuelsson,Peter Carl Lennart	4 360	10 000	320	1 990	436
Gislaved	VILLSTADS-HAGHULT 1:60	2024-05-30	Nilsson,Kenneth Agne	2 500	9 025	320	1 990	277
Vaggeryd	FURULUND 1	2023-12-01	Fastigheten Vaggeryd Furulund 1 AB	6 250	8 903	321	1 939	702
Gislaved	BURSERYD 1:120	2024-06-14	Quarnfallet Fastighetsaktiebolag	11 200	6 888	321	1 992	1 626
Gislaved	ANDERSTORP 9:479	2023-10-13	Sättemo,Anders Melker	1 400	5 761	320	1 942	243
Gnosjö	GÅRÖ 1:150	2024-04-05	Pasovic,Emil	3 300	5 612	321	1 988	588
Gnosjö	GÅRÖ 1:335	2023-09-01	FASTIGHETSAKTIEBOLAGET JÄRNBÄRAREN	3 320	4 875	321	1 963	681
Gislaved	NORRA HESTRA KYRKOBOL 1:54	2024-10-01	TEAM Bergmann Fastigheter AB	1 000	4 854	320	1 936	206
Gnosjö	MO 1:54	2023-12-01	Fastigheten Gnosjö Mo 1:54 AB	3 200	4 261	320	1 964	751
Gislaved	ÖLMESTAD 8:104	2024-04-02	Lust,Philip Manfred Gösta	887	3 907	320	1 960	227
Gislaved	CENTRUM 4	2024-04-02	Stationsallén i Gislaved AB	668	1 488	321	1 939	449
Gislaved	CENTRUM 4	2024-04-02	BYGGA GWG AB	668	1 488	321	1 939	449

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 1 500 kr/m² till 10 500 kronor kr/m². Med anledning av värderingsobjektets läge, ålder, skick och nuvarande användning bedöms värdet sammantaget ligga i det lägre skiktet inom ovanstående intervall. Materialet har stor spridning mellan objekten och olikheter mellan köpen avseende standard, belägenhet och ålder. Det är således endast ett fåtal försäljningar som får anses som jämförbara med värderingsobjektet.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata

Direktavkastning restvärde	7,00 %
- Bostäder	7,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,02 %
Inflation/KPI: 1,5% 2024, 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2024-12-01 - 2033-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Värdeavdrag

Ett värdeavdrag om 500 tkr görs för akut underhållsbehov. Beloppet är grovt uppskattat och ska ses som en indikation på att underhållsbehov föreligger.

Nyckeltal

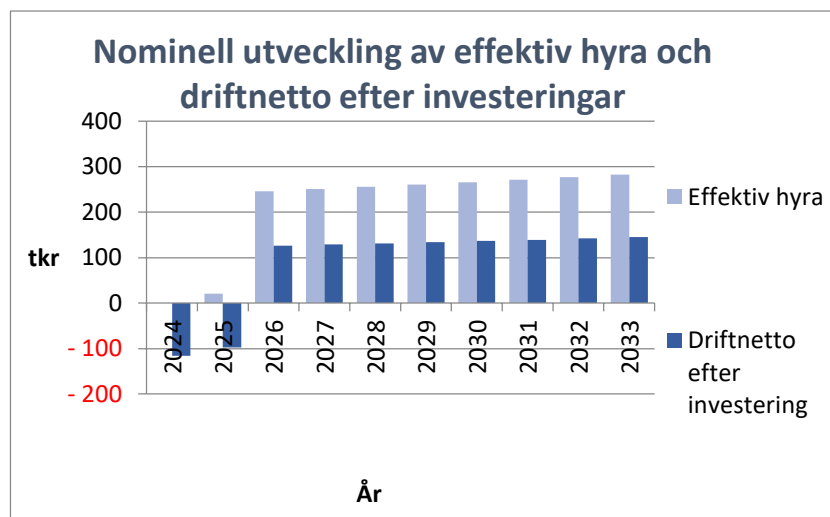
Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal

Marknadsvärde	1 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	966 306 kr
- Nuvärde av driftnetton	607 188 kr
- Värdetillägg/avdrag	-500 000 kr
Direktavkastning, år 1	-11,61 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,00 %
Värde kr/m ²	4 065 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,01

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	-	-
Vakansgrad	%-enheter	10	-389	-36
Drift & underhåll	%	10	-165	-15
Inflation	%-enheter	1	230	21
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-177	-17
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	219	20

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Bondarp 1:17 i Gnosjö kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-11-05 till:

**En miljon kronor
[1 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Värnamo 2024-11-05

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Anders Alexandersson

Fastighetsekonom, byggnadsingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande
Samt förbehåll.

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-11-05 (kalkylstart 2024-12-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	607
Nuvärde av restvärde (tkr)	966
Värdeavdrag för renoveringsbehov, grovt uppskattat (tkr)	-500
SUMMA (tkr)	1 073

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 1 000

Kassaflöde

	ÅR 2024	del	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedömd helårsinflation	1,50		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m² 2024</i>											
Hyror, bostäder	1 050	22	270	273	278	284	289	295	301	307	313
Vakans/hyresrisk, bost.	-1 050	-22	-249	-27	-28	-28	-29	-30	-30	-31	-31
Effektiv hyra	-	-	21	245	250	255	260	266	271	276	282
Drift & Löpande underhåll	-310	-6	-77	-78	-80	-81	-83	-85	-86	-88	-90
Periodiskt underhåll	-150	-3	-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-43	-43
Fastighetsskatt etc	-12	-0	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4
Kostnader	-472	-10	-118	-119	-121	-124	-126	-129	-132	-134	-137
Driftnetto	-472	-10	-97	126	129	131	134	137	139	142	145

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-116	Restvärde kalkylslut (tkr)	2 112
Norm. driftnetto, helår (tkr)	116		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,02		
Kalkylränta restvärde (%)	9,02	Marknadsvärde kr/m²	4 065
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,01
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,00		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid		Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not
					Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt			
					kr	kr/m ²	index/%				kr	kr/m ²		kr	kr/m ²		
Vakant, 3 bostadslägenheter	Bostäder	246	-	-	-	-	-	-	-	-	258 300	1 050	258 300	1 050	-		
Summor / Genomsnitt		246	-	-	-	-	-	-	-	-	258 300	1 050	258 300	1 050			

036 Allmän 2024-09-16

Fastighet

Beteckning

Gnosjö Bondarp 1:17

UUID:

909a6a4f-261c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

060016331

Län- och kommunkod

0617

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-08-07

Distrikt

Åsenhöga

Socken: Åsenhöga

Distriktskod

105186

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-09-13

Adress

Adress

Bondarp Framnäs 1, 2

335 93 Åsenhöga

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6359742.4

E (SWEREF 99 TM)

425598.2

Areal

Område

Totalt

Totalareal

5 350 kvm

Därav landareal

5 350 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

2019-08-20

Akt

D-2019-00364144:1

Köp (även transportköp): 2019-08-01

Köpeskilling: 1.995.000 SEK, avser hela fastigheten.



Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-02, 1.040.316 sek jämte ränta och kostnader 01-440313-24	2024-08-06	D-2024-00249741:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/23241 Avser inteckning 06/28817 Avser inteckning d-2019-00364144:2 Avser inteckning d-2020-00165911:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1.140.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	290.000 SEK	2001-11-06	01/23241
2	175.000 SEK	2006-10-18	06/28817
3	595.000 SEK	2019-08-20	D-2019-00364144:2
4	80.000 SEK	2020-04-28	D-2020-00165911:2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)
408453-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2022	991.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1946-07-09	06-ÅSE-163
Gränsbestämning	1970-08-20	06-ÅSE-335

Ursprung

Gnosjö Bondarp 1:9, 1:11

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Åsenhöga Bondarp 1:17

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01

0683-566

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendesavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50