

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



2024



Marknadsvärdering
avseende fastigheten

Torsby Södra Stället 1:28

Uppdragsgivarens diarienummer: F-2401-24-17

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
3 Hållbarhet	7
Miljöcertifiering	7
Energideklaration.....	7
Socialt utsatt område	7
Översvämningsrisk.....	8
Potentiellt förorenad mark	8
4 Generella marknadsförutsättningar	9
5 Objektets marknadsförutsättningar	10
Transaktionsmarknaden	10
Hyresmarknaden.....	11
6 Värderingsmetodik	12
7 Ortsprismetod.....	13
8 Avkastningskalkyl	14
9 Resultat.....	16

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Torsby Södra Stället 1:28
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	7 januari 2025
Syfte	eventuell försäljning
Rapport utförd	2025-01-08
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Torsby Södra Stället 1:28 vid värdetidpunkten till:

900 000 SEK

Nio hundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	2 687
SEK/taxeringsvärde	1,30
Initial avkastning	-1,02 %
Avkastning flöde	7,00 %
Avkastning restvärde	7,00 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	9,14 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

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

I händelse av att den tillhandahållna informationen är inkorrekt eller bristfällig, fransäger 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

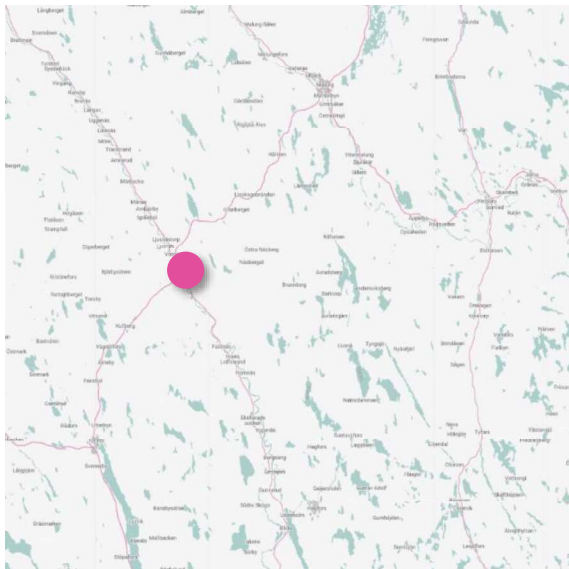
Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Torsby Södra Stället 1:28 som består av ett flerbostadshus.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	7 januari 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
Besiktning	Besiktning utfördes 2024-12-05 av Frida Kalmertun i närvaro av representanter från 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	Inga uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren. 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 i Stället i Torsby kommun strax intill Klarälven. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 350 meters avstånd. Via busslinjerna 209 och 600 nås Torsby, Malung, Karlstad och Hagfors. Större trafikled finns strax norr om Stället i form av E16 och riksväg 62 finns precis intill värderingsobjektet.

Närområdet består i huvudsak av bostäder i småhus och mindre flerfamiljshus. I Stället ligger Klarälvens Folkhögskola, Norra Ny Kyrka, Coop och ett fåtal hostel/vandrarhem. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns närmast i Torsby på cirka fyra mils avstånd.

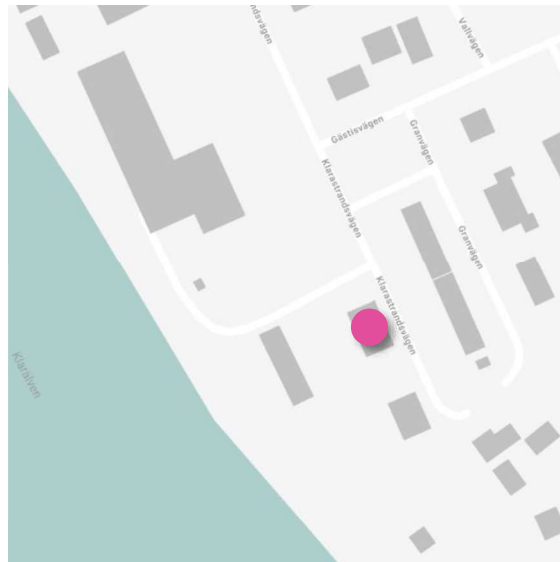


Torsby Södra Stället 1:28

Kommun	Torsby
Adress	Klarastrandsvägen 10, 680 51 Stället
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 320 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)
Byggnad	547 000 SEK
Mark	146 000 SEK
Värdeår	1963



Tomt

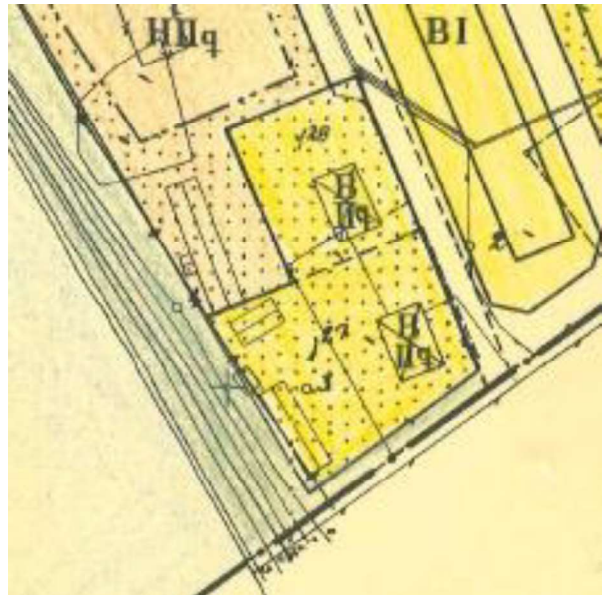
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 320 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1969-01-31. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om två våningar där vind inte får inredas.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 335 kvadratmeter (taxerade uppgifter) fördelat på sju lägenheter. Det finns två lägenheter om 3 rum och kök och fem lägenheter om 1 rum och kök. I dagsläget är hela byggnaden vakant.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	335
Totalt	335

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes 1963 och är i 2-plan plus källare och inrymmer sju bostadslägenheter. Byggnadens inre och yttre skick samt installationer bedöms som något eftersatta. Vissa delar av taket är i behov av renovering. Fönsterna är till övervägande del i behov av renovering eller i behov av att bytas ut.

Ytskikten i vårummen utgörs i huvudsak våtrumsmatta på väggar och golv och vissa badrum har klinkergolv och kaklade väggar. Badrummen är utrustade med wc, handfat och badkar alternativt dusch eller duschkabin. Vitvarorna är delvis i behov av att uppgraderas.

Köken har äldre skåpinredning och golv i plastmatta. Bänkskivorna är i trä och ovanför bänkskivorna är väggarna kaklade i vitt. Vitvarorna är delvis i behov av att uppgraderas. De flesta vardagsrum har golv i parkett men övriga rum har golv i plastmatta alternativt laminat och tapetserade väggar.

I källaren finns en tvättstuga utrustad med tvättmaskin och torktumlare. I källaren finns källarförråd till samtliga lägenheter.

Investeringsbehov

Med anledning av det eftersatta skicket har kostnader för renovering om 1 200 000 kronor bedömts som nödvändiga under 2025. Bedömningen är behäftad med mycket stor osäkerhet.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källargrund
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Värmekälla	Fjärrvärme
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer
Ventilationssystem	Självdrag
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	-
Fiber	Nej
Övrigt	Tvättstuga i källare



3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

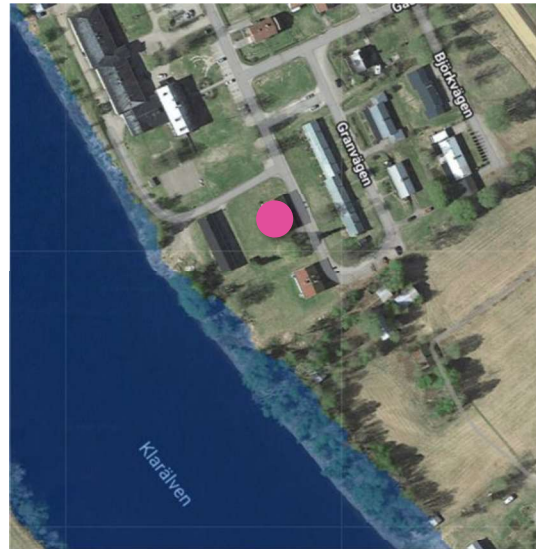
Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningssrisk

En undersökning av översvämningssrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningssrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.



Flodöversvämning (200-årsflöde). Källa: MSB & MSCI

Potentiellt förorenad mark

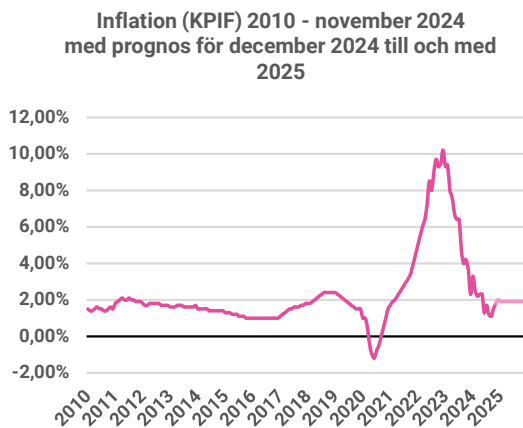
Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

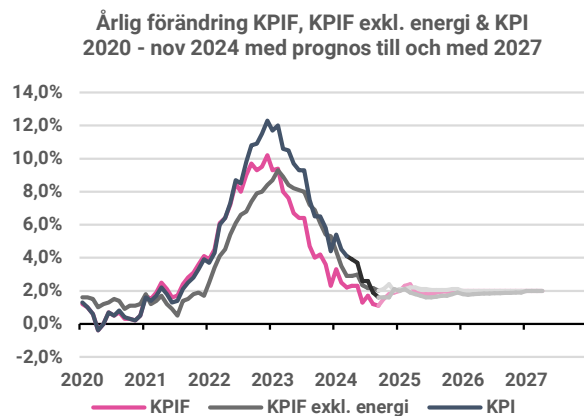
Ingen information har erhållits av uppdragsgivare eller fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.

4 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 november 2024 uppgick inflationen (KPIF) till 1,8 %. KPI landande under november på 1,6 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, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I oktober uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 1,3 procent.

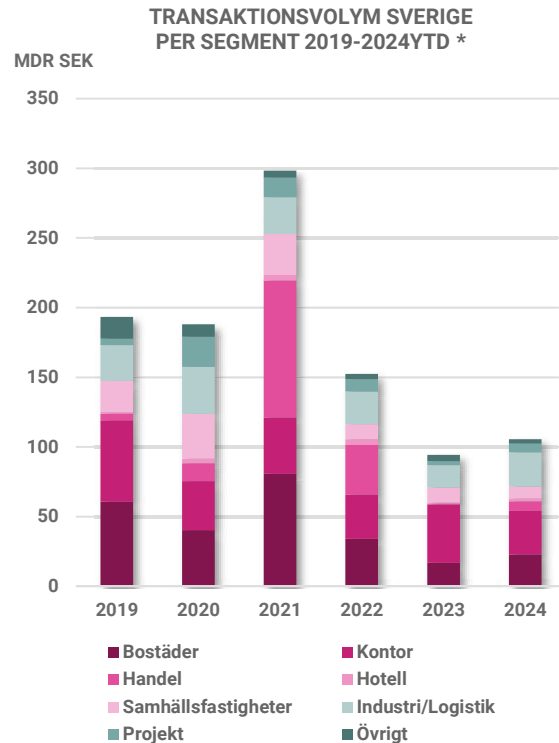
5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

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 driftskostnader. Trots detta kan 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.

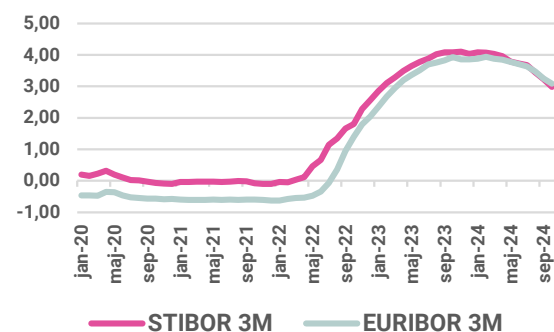
Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året.

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



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

Marknadsräntor, 2020 - 2024 YTD



Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 11 390 invånare, vilket gör Torsby till den 10:e största av Värmlands läns 16 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med två procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 330 personer.

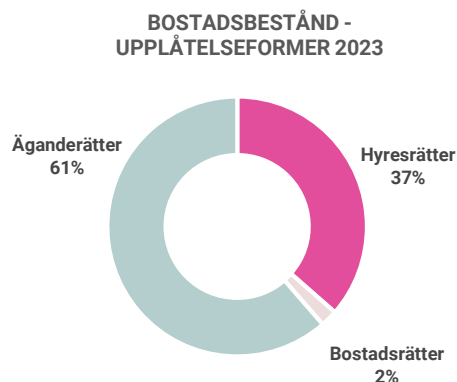
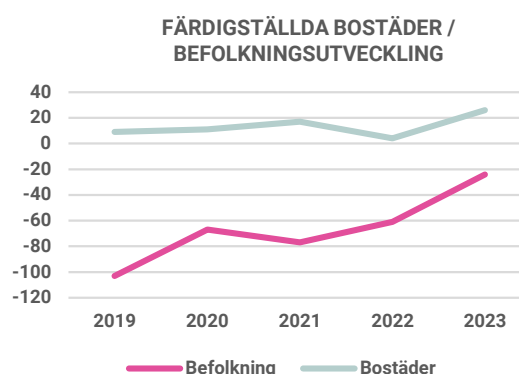
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 70 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 1,1 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 1,9 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

Torsbys kommun placerar sig på 37:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,6 och 14,1 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 9,9, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Note Torsby AB med cirka 275 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 298 500 kronor, 212:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Fastighetens läge utgör ett bedömt C-läge för bostäder i kommunen. Hyresobjekt för liknande nivåer i områden bedöms variera mellan 700 – 1 000 kr per kvadratmeter uthyrbar area. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektet bedöms variera mellan 4,0–6,0 procent.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	11 387	10
Skattesats 2024	33,7%	7
Medianinkomst (kr/år) 2022	298 346	9
Invånare per bostad 2023	1,90	14
Andel högskoleutbildade 2023	16,7%	8
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	9,90	3
Öppen arbetslöshet 2023	4,2%	2

* Placering vid ranking av länets samtliga 16 kommuner



6 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.

7 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	220, 320, 321
Kommuner:	Hagfors, Sunne och Torsby
Bortgallrade köp	Total area < 150 m ² K/T mindre än 1 Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2022 genomförts ett 30-tal köp av bostadsfastigheter i de presenterade kommunerna ovan, efter gallring av köp kvarstår nio köp. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 2 000 och 5 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 4 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Area (m ²)	Värdeår	Köpeskilling (SEK)	Köpeskilling (kr/m ²)	K/T
2024-04-02	Torsby Flatåsen 3:47	187	1987	620 000	3 316	1,28
2023-07-17	Torsby Transtrand 3:366	301	1954	530 000	1 761	1,46
2023-05-02	Torsby Vitsand 1:96	215	1964	1 050 000	4 884	1,92
2023-04-14	Hagfors Sunnemo 1:100	551	1967	2 000 000	3 630	1,59
2023-03-22	Torsby Lasarettet 11	355	1946	1 400 000	3 944	1,14
2022-12-07	Torsby Röbbjörkeby 1:110	150	1990	700 000	4 667	1,69
2022-07-01	Hagfors Stjärn 1:411	543	1960	2 200 000	4 052	2,61
2022-04-01	Torsby Bogranen 1:121	397	1984	2 100 000	5 290	2,88
2022-01-31	Torsby Södra Persby 1:55-56	265	1959	1 250 000	4 717	2,84
GENOMSNIITT		329	1968	1 316 667	4 029	1,93

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 6,75 – 7,25 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 2 400 – 3 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **800 000** och **1 100 000 kronor**.

8 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 bedöms till 9,14 procent

Hyror Inga uppgifter om hyresnivåer har erhållits och hyresnivån har istället bedömts utifrån statistik och erfarenhet som kommit Croisette tillhanda i egenskap av rådgivare. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror. I kalkylen antas lägenheterna kunna hyras ut löpande under 2025 i takt med att renoveringarna fortskrider och marknadshyran baseras på att renoveringarna genomförts.

Södra Stället 1:28, Torsby

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg) (Tkr) (kr/m ²)		Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	335		0		1 000
Bostäder	335	Bostäder, vakant	-	-	1 000

Hyrorna är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. För en mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Vid värdetidpunkten är samtliga lägenheter vakanta och bedöms i varierande mån behöva renovering av ytskikt innan inflyttning kan ske. I kalkylen antas lägenheterna kunna hyras ut löpande under 2025 i takt med att renoveringarna fortskrider. 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. Kostnaden för drift- och underhåll har bedömts till 475 kronor per kvadratmeter och år.

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Med anledning av det eftersatta skicket har kostnader för renovering om 1 200 000 kronor bedömts som nödvändiga under 2025. Bedömningen är behäftad med mycket stor osäkerhet.

Fastighetskatt

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 630 kronor (2024) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 2 100 kronor.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 2 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **900 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Torsby Södra Stället 1:28
Värdetidpunkt	7 januari 2025
Syfte	eventuell försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 800 000 – 1 100 000 kronor cirka 2 400 – 3 300 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	---

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 900 000 kronor cirka 2 700 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Torsby Södra Stället 1:28 vid värdetidpunkten till:

900 000 SEK Nio hundra tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	2 687
	SEK/taxeringsvärde	1,30
	Initial avkastning	-1,02 %
	Avkastning flöde	7,00 %
	Avkastning restvärde	7,00 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	9,14 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Stockholm 2025-01-08



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Utdrag ur fastighetsregistret

Allmänna villkor för värdeutlåtande



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Hyresgästförteckning

Södra Stället 1:28, Torsby

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	335		0					0	0	1 000
Bostäder	335	Bostäder, vakant	-			tsv	3	-	-	1 000

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



TORSBY SÖDRA STÖLLET 1:28

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a72-5a32-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 17, Värmland
Kommun: 37, TORSBY

Övriga noteringar:

Socken: Norra Ny

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 288, 651 07 KARLSTAD Kontor: SL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
5-NORRA NY STÖLLET SÖDRA 1:28	1989-06-07	1766-89/1

URSPRUNG ⓘ

TORSBY SÖDRA STÖLLET 1:17

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
170184709	213092,Norra Ny

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Klarastrandsvägen 10	680 51	Stöllet	Torsby

AREAL ⓘ



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 320 kvm	1 320 kvm	0 kvm
0,13 ha	0,13 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:{SWEREF99}	E:	X:{RT90}	Y:
1.	6697557,17	404881,82	6701043,66	1360481

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1962-03-30	17-O-856

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-12-05	Senaste ändring för fastigheten:	2024-08-15
Inskrivningskontor		

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L88/2703, L26/96, L00/1671, A06/19842, A08/33925, A07/10596, A08/33926, A08/1057, A00/1661, A08/33927, L05/32841, A08/33923, A09/2629, L09/2628

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 600 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 600 000
Akt: 00/1661 Beviljad
Inskrivningsdag: 2000-03-03

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-08-14	Utmätning 2024-08-13, 133 841 sek (Beslutsnummer 12244453978)	D-2024-00258203:1	Beviljad
Anteckning	2024-08-14	Utmätning 2024-08-13, 247 272 sek (Beslutsnummer 12244453960)	D-2024-00258204:1	Beviljad
Anteckning	2024-08-14	Utmätning 2024-08-13, 133 841 sek (Beslutsnummer 12244451998)	D-2024-00258205:1	Beviljad
Anteckning	2024-08-14	Utmätning 2024-08-13, 247 272 sek (Beslutsnummer 1224451899)	D-2024-00258206:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
OMRÅDE KRING NORRA NY KYRKA (Byggnadsplan)	17-P-969	2023-02-16	Torsby

Status: Gällande Beslutsdatum: 1964-06-22

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

Anmärkning Markreglering: BERÖR SAMF MARK

MER INFORMATION



Det finns 1 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:	203461-6
Taxeringsvärde kr:	693 000
Tax.enhet avser:	
TORSBY SÖDRA STÖLLET 1:28	

Värderingsenheter

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 80673942022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 547 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 547 000
Riktvärdeområde: 1737116
Värdeår: 1963
Årshyra kr: 231 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 80683942022
Nybyggnadsår: 1963
Area kvm: 335
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 80683942022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 146 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 146 000
Riktvärdeområde: 1737116
Byggrätt i kvm: 419
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2024-12-06 10:49:21
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, 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.
- 1.3 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 samt av uppgifter som lämnats av uppgångsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppgångsgivaren/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 uppgångsgivaren/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 uppgångsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppgångsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt 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"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppgångsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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 förutsatts 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 ANVÄNDNING

- 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.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



**Knight
Frank**

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A