

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



**Knight
Frank**

2025



Marknadsvärdering
avseende fastigheten

Munkedal Håby 3:37

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	5
Läge.....	5
Tomt	6
Planförutsättningar	6
Uthyrbar area.....	7
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
3 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	9
Potentiellt förorenad mark	9
4 Generella marknadsförutsättningar	10
5 Objektets marknadsförutsättningar	11
Transaktionsmarknaden	11
Hyresmarknaden.....	12
6 Värderingsmetodik	13
7 Ortsprismetod.....	14
8 Avkastningskalkyl	16
9 Resultat.....	18

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Munkedal Håby 3:37
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	april 2025
Syfte	Eventuell försäljning
Rapport utförd	2025-04-25
Ansvarig värderare	Felix Fahlberg <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 Munkedal Håby 3:37 vid värdetidpunkten till:

570 000 SEK Femhundrasjuttio tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	718
	SEK/taxeringsvärde	0,18
	Initial avkastning	13,54 %
	Avkastning flöde	8,76 %
	Avkastning restvärde	8,48 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	10,65 %

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

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

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Munkedal Håby 3:37 som består av en byggnad i två plan med bostäder samt lokaler.
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 via exekutiv auktion.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	april 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Information från uppdragsgivaren	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Besiktning	Besiktning utfördes 2025-04-22 av Niklas Karlsson i närvaro av representanter från kronofogdemyndigheten. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Detaljplan ○ Fastighetsrapport, infofast ○ Ritningar

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 Villkor för värdeutlåtande).



2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget längs Håbyvägen i Håby i Munkedals kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 500 meters avstånd.

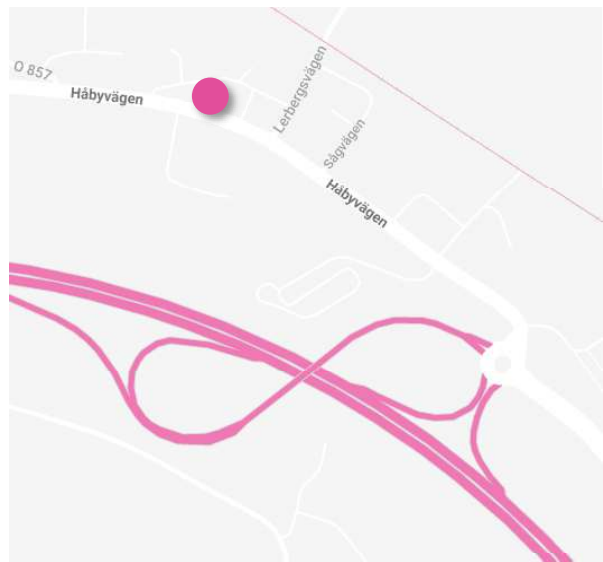
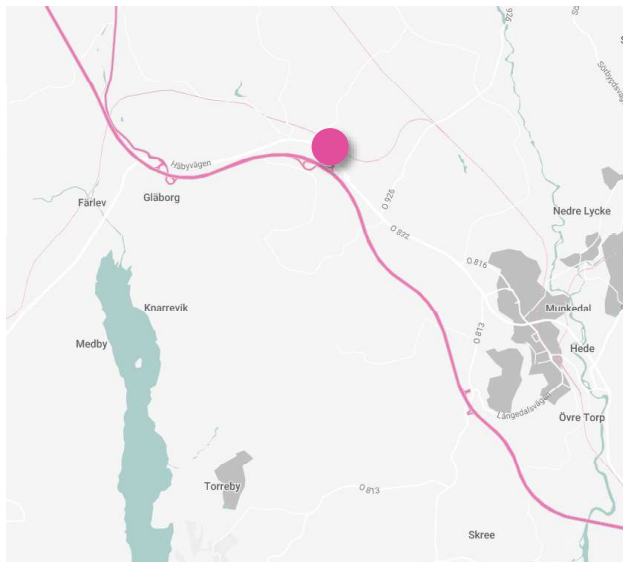
Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse samt åkermark. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns främst i Munkedal på cirka fem kilometers avstånd.

Munkedal Håby 3:37

Kommun	Munkedal
Adress	Gårdsvägen 9A-9E
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 996 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Byggnad	2 259 000 SEK
Mark	833 000 SEK
Värdeår	1938



Tomt

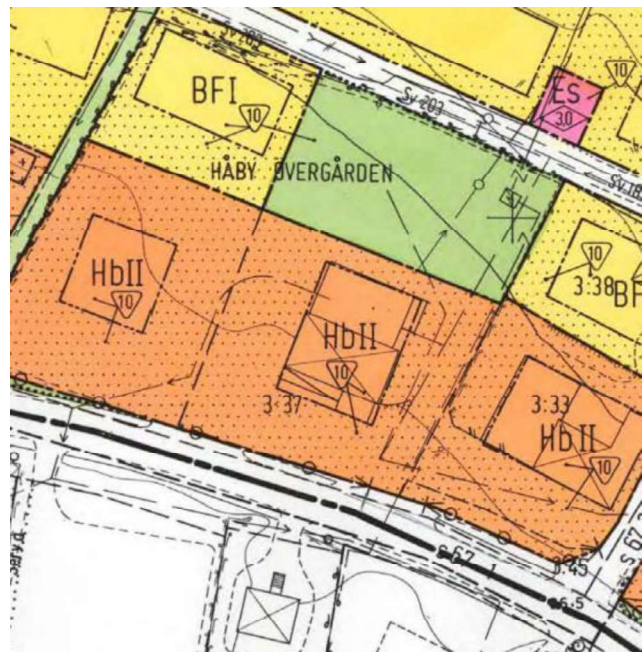
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 996 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och hårdgjorda ytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1986-05-05. Planbestämmelser anger område för bostads och handelsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår enligt taxerade uppgifter till 794 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

Byggnaden består av lokaler i plan 1 samt tre lägenheter på plan två. Utöver det finns det garage och förrådsytor i källarplan. Croisette bedömer att det finns en risk att total taxerad area och fördelningen mellan lokaler/bostadsyta enligt taxerade uppgifter inte är korrekta. Uppmätning av ytor rekommenderas.

Stora delar av ytorna är vakanta och någon lägenhet är uthyrd. Det är oklart om legalt är uthyrda och huruvida intäktssidan ser ut då inget underlag har erhållits. Samtliga ytor har därför i kalkyl satts som vakanta med bedöms marknadsmässig hyra samt nödvändig investeringskostnad. Intäktsmöjligheten bedöms vara mycket begränsad med nuvarande skick och standard. Även vid rejäl upprustning så bedöms inte efterfrågan på orten motivera en såpass hög hyra som krävs för att täcka en sådan investering.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt. Fönster, fasad och tak bedöms vara i visst behov av renovering inom de kommande åren.

Byggnadens inre skick och installationer bedöms för bostäderna vara normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår för en av bostäder som undersöktes. En av lägenheterna gavs ej åtkomst till vid besiktningstillfället och en av lägenheterna bedöms vara mycket eftersatt och standarden i övrigt är mycket låg. Lokalerna bedöms vara i ett mycket eftersatt skick och kan likställas med ytor för viss typ av förvaring, ej textilier, möbler och dylikt.

Ytskikt för lokalerna är främst målade betongväggar samt betonggolv och klinker.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m²)
Bostäder, 3 st	174
Lokaler	620
Totalt	794

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Betongplattor, tegel
Fönster	Två glas, trä
Yttertak	Tegelpannor
Värmekälla	Okänt
Uppvärmningssystem	Okänt
Ventilationssystem	Okänt
Hissar	Nej
Certifiering	-
Energiklass	Energideklaration saknas

Investeringsbehov

Delar av lokalerna samt i alla fall en av de lägenheter som Croisette fått åtkomst till behöver genomgå viss upprustning, renovering och mögelsanering. Även utvändiga åtgärder bedöms behövas på vissa delar av fasad och tak. Värderingsobjektet har därför åsatts en bedömd nödvändig investeringskostnad om en miljon kronor för att kunna möjliggöra att överhuvudtaget kunna hyra ut samtliga ytor. Bedömd investeringskostnad motsvarar cirka 1 250 kronor per kvadratmeter och år. Denna summa bedöms vara låg beaktat hur eftersatt underhållet är. Dock bedöms summan vara den minimala nödvändiga kostnaden för att få samtliga ytor uthyrningsbara utan att för den sakens skull hålla något direkt gott skick.

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningsregister 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.

Översvämningrisk

En undersökning av översvämningrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringen 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.

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.

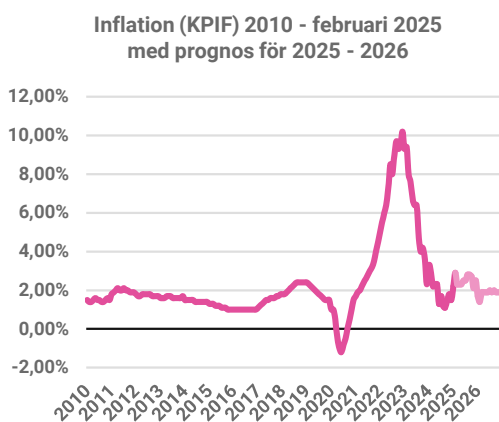
Inom värderingsobjektet finns konstaterad eller potentiell förorening enligt klass 2, Stor risk. Primär bransch anges vara SPIMFAB. Hur detta påverkar aktuell fastighet är oklart och bör undersökas av eventuell köpare.



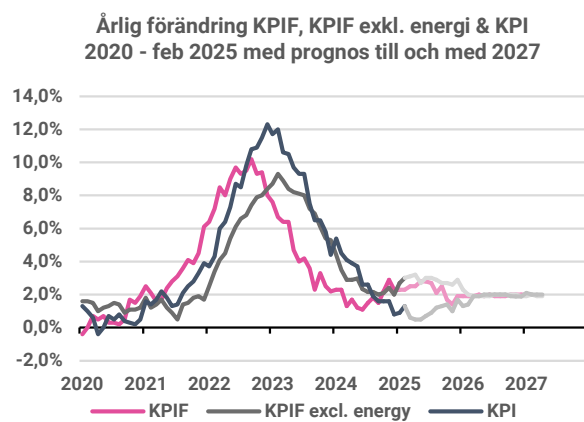
Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

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 tillfredsställande 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. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under tiden observerats att långräntor haft en något stigande trend och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har det skett en viss återhämtning.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, mars 2025

I februari 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,9 %. KPI landande under februari på 1,3 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 blir således det man kommer indexera hyror med inför år 2025. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriser har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,3 procent under januari 2024, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I december uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 1,9 procent.

5 Objektets marknadsförutsättningar

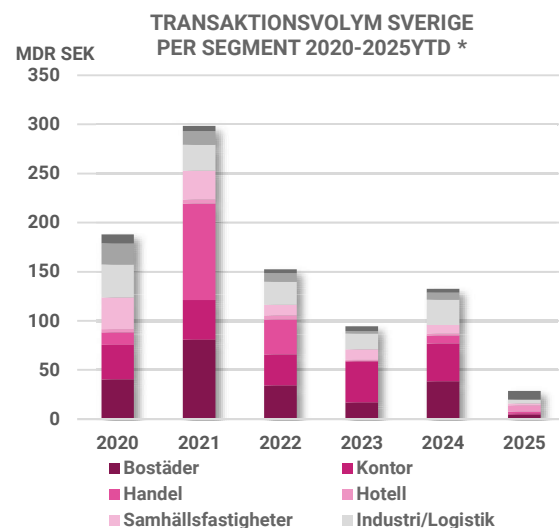
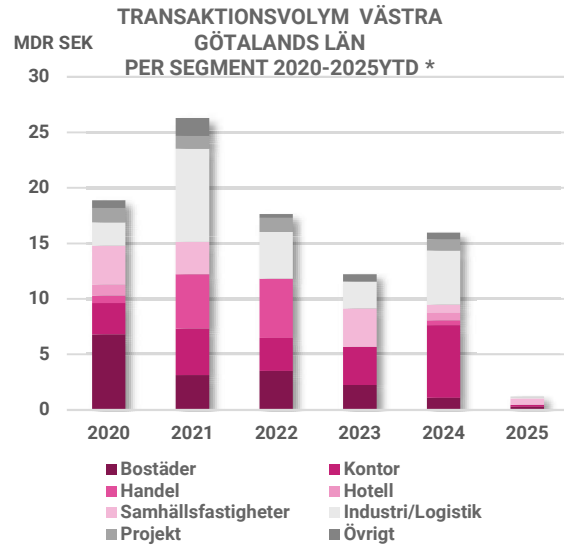
Transaktionsmarknaden

Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansieringsmöjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapit. Rapporter från banker pekar på en kommande ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd.

Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 och inledningen 2025 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver.



* Avser perioden 2025-01-01 t.o.m. 2025-03-10

Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 10 500 invånare, vilket gör Munkedal till den 36:e största av Västra Götalands läns 49 kommuner.

Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 0,1 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 0 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Västra Götalands län 3,31 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 140 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2,8 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,11 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 39,7 procent. Av kommunens cirka 1 100 hyresrätter ägs runt 44 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 50 procent. Cirka 8,9 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Munkedals kommun placerar sig på 185:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2023. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 8,8 och 12,2 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 12,2, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Arctic Paper Munkedals Aktiebolag med cirka 325 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 306 000 kronor, 178:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Efterfrågan på bostäder och lokaler i Håby bedöms som relativt måttlig på grund av väldigt låga antalet invånare i orten. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende bostäder vid uthyrbart skick i likvärdigt läge i kommunen bedöms i huvudsak variera mellan 800–1 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Samt 400–900 för lokaler i likvärdigt läge i kommunen.

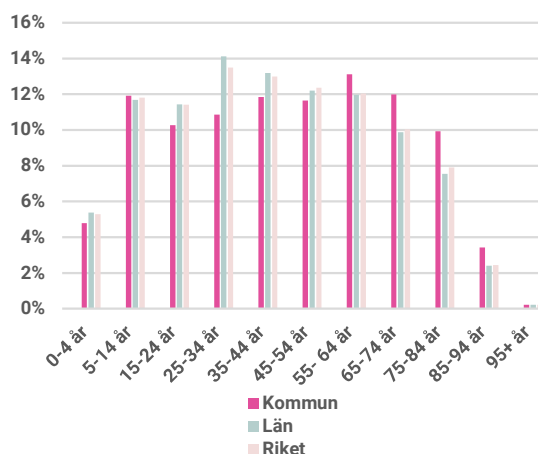
Nyckeltal (2023)

Värde Rank*

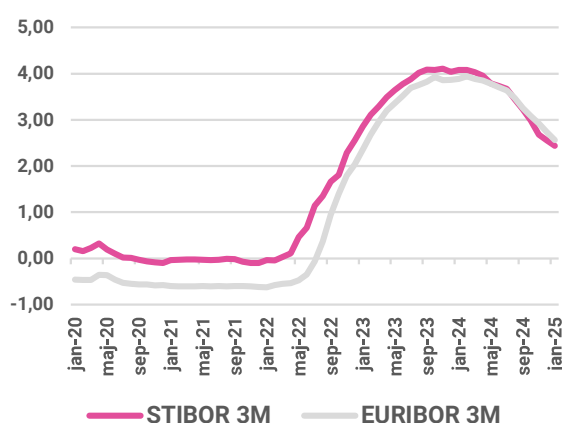
Befolkningsmängd	10 502	36
Skattesats (2024)	34,9%	49
Medianinkomst (kr/år)	306 197	38
Invånare per bostad	2,11	25
Andel högskoleutbildade	16,0%	40
Nyföretagande (per 1000 inv)	12,20	8
Öppen arbetslöshet	4,7%	31

* Placering vid ranking av länets samtliga 49 kommuner

ÅLDERSFÖRDELNING 2023



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

7 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	320, 321, 325
Kommuner:	Munkedal Uddevalla, Färgelanda, Tanum, Trollhättan
Bortgallrade köp	Total area < 300 m ² och > 2 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Transaktioner utan kommunicerad köpskilling och/eller area Fastigheter ed ett värdeår senare än 1980 Fastigheter i övrigt ej jämförbara med värderingsobjektet vad gäller läge och/eller skick

Det har sedan 2019 genomförts ett 300-tal köp, efter gallring av köp kvarstår ett 30-tal köp. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter avskilt belägna fastigheter i dåligt skick och i den övre delen återfinns främst fastigheter centralt belägna med en stor andel bostadsyta.

Ortspris							
Datum	Kommun	Fastighet	Köpare	Säljare	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	Ytfördelning Bostäder/lokaler (%)
2024-10	Munkedal	Dingle 2:28	Privatperson	Privatperson	300	688	0/100
2024-06	Munkedal	Dingle 1:32	Privatperson	Privatperson	1 000	2 967	0/100
2023-11	Färgelanda	Solberg 1:38	Privatperson	Privatperson	1 000	1 984	21/79
2021-06	Munkedal	Dingle 2:28	Privatperson	Privatperson	500	1 146	0/100
2020-11	Munkedal	Håby-lycke 1:8	Jj&a håby fastigheter AB	Elma bostäder AB	2 400	3 404	16/84
2020-10	Munkedal	Dingle 1:93	Privatperson	Privatperson	1 500	2 005	36/66
2019-08	Färgelanda	Färgelanda prästgård 1:64	Thubba fastigheter AB	Arne nilssons byggnads AB	900	2 702	87/13
2019-08	Färgelanda	Färgelanda prästgård 1:29	Thubba fastigheter AB	Arne nilssons byggnads AB	3 070	4 193	60/40
2019-04	Färgelanda	Dyrtoorp 1:58	Thubba fastigheter AB	Arne nilssons byggnads AB	1 900	5 413	83/17
Genomsnitt					1 400	2 700	33/63

Jämförelseobjekten bedöms överlag inneha ett bättre skick än värderingsobjektet. De fastigheter som sålts som bedöms vara mest jämförbara med värderingsobjektet är Solberg 1:38 i Färgelanda samt Färgelanda Prästgård 1:64. De har sålts för en total köpeskilling om en miljon respektive niohundra tusen vilket ger cirka 2 000 respektive 2 700 kronor per kvadratmeter.

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 – 10 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 600 – 1 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **475 000** och **800 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod	Från och med april 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 8,48 procent för restvärdet.
Kalkylränta	Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,65 procent.
Hyror	Inget underlag kring de ingående hyresnivåerna har erhållits. Alla ytor förutom två lägenheter är vakanta. En av de två lägenheterna som är uthyrda gavs ej åtkomst till och skick är okänt. Samtliga ytor har därför i kalkyl satts som vakanta med bedöms marknadsmässig hyra samt nödvändig investeringskostnad. Det förekommer stor oklarhet kring huruvida intäktssidan ser ut och fastigheten har i sin helhet åsatts marknadsmässiga hyresnivåer. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling. En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.
Vakanser	Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som mycket hög med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen i genomsnitt bedömts uppgå till cirka 8,2 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. Förutom den för värderingsobjektet bedömda nödvändiga investeringskostnaden belastas värderingsobjektet av kostnaden för administration samt periodiskt underhåll vilket avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Genomsnittlig drift och underhållskostnad har för värderingsobjektet bedömts till i genomsnitt 305 kronor per kvadratmeter och år.

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Delar av lokalerna samt i alla fall en av de lägenheter som Croisette fått åtkomst till behöver genomgå viss upprustning, renovering och mögelsanering. Även utvändiga åtgärder bedöms behövas på vissa delar av fasad och tak. Värderingsobjektet har därför åsatts en bedömd nödvändig investeringskostnad om en miljon kronor för att kunna möjliggöra att överhuvudtaget kunna hyra ut samtliga ytor. Bedömd investeringskostnad motsvarar cirka 1 250 kronor per kvadratmeter och år. Denna summa bedöms vara låg beaktat hur eftersatt underhållet är. Dock bedöms summan vara den minimala nödvändiga kostnaden för att få samtliga ytor uthyrningsbara utan att för den sakens skull hålla något direkt gott skick.

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.

För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till 18 000 kronor.

På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten för lokalerna återfås till 90 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 718 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **570 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Munkedal Håby 3:37
Värdetidpunkt	april 2025
Syfte	Eventuell försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 475 000 – 80 kronor cirka 600 – 1 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	--

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 570 000 kronor cirka 718 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Munkedal Håby 3:37 vid värdetidpunkten till:

570 000 SEK Femhundrastrjuttio tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	718
	SEK/taxeringsvärde	0,18
	Initial avkastning	13,54 %
	Avkastning flöde	8,76 %
	Avkastning restvärde	8,48 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	10,65 %

Göteborg 2025-04-25

Felix Fahlberg

Felix Fahlberg

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



NK

Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Bilder

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Häby 3:37
Kommun: Munkedal

Ytslag	Area (m ²)	Vakans (m ²) (% Ek.) (% m ²)		Nuvarande hyra (TSEK) (SEK/m ²)		Marknadshyra (TSEK) (SEK/m ²)		Drift- och Underhåll (TSEK) (SEK/m ²)		Avkastningskrav (restvärde) (%)	Avkastningskrav (kassaflöde) (%)	Marknadsvakans (%, Ek.)	
Bostäder	174	174	100%	100%	0	0	157	900	87	500	7,00	7,00	5,00
Butik	620	620	100%	100%	0	0	279	450	155	250	10,00	10,00	10,00
Summa	794	794	100,0%	100,0%	0	0	436	549	242	305	8,48	8,76	8,20

*inkluderas ej i ytsummering

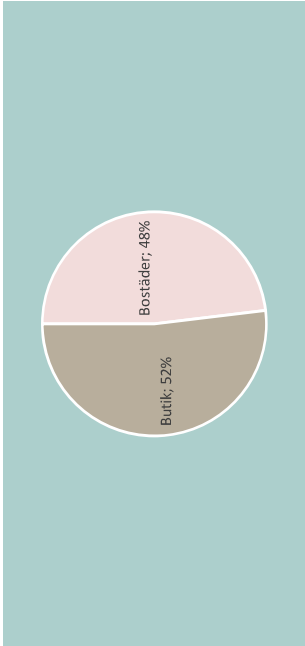
DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035)
Hyra	436	444	453	462	472	481	491	500	510	521	531
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-356	-169	-38	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-43	-44
Tillägg skatt	2	9	13	14	14	14	15	15	15	15	15
Skatt	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-141	-198	-249	-257	-262	-267	-273	-278	-284	-289	-295
Driftnetto	-77	68	162	163	166	169	173	176	180	183	187
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-77	68	162	163	166	169	173	176	180	183	187

Avkastningsvärde	767
Flöde	803
Restvärde	0
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetilägg (NPV)	0
Övriga justeringar	-1 000
Totalt avkastningsvärde	570

Nyckeltal	718
SEK/m ²	0,18
SEK/taxeringsvärde	-13,54%
Initial avkastning	8,76%
Direktavk. flöde	8,48%
Direktavk. restvärde	10,65%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	-
Genomsnittlig kontraktstid (WALT)	-

Värde per ytslag



Hyresgästförteckning

Häby 3:37, Munkedal

Namn	Yta	(m ²)	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Förlängning	Uppsägning	Bashyra	(inkl. index)	Total hyra	(inkl. tillägg, exkl f.skatt)	Marknadshyra
				(Tkr)		(t. o. m.)	(mån)	(mån)	(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	794			0					0		0		549
-	174		Bostäder, vakant	-					-	-	-	-	900
-	620		Butik, vakant	-					-	-	-	-	450

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



**Knight
Frank**

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ

MUNKEDAL HÅBY 3:37
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a67-44f6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

30, MUNKEDAL

Övriga noteringar:

Socken: Håby

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

O-HÅBY HÅBY ÖVERGÅRDEN 3:37

Omregistreringsdatum:

1987-05-06

Akt:

1430-87/4

URSPRUNG ⓘ

MUNKEDAL HÅBY 3:7

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140221952

Distrikt:

109069,Håby

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
██████████	455 91	Munkedal	Håby
██████████	455 91	Munkedal	Håby
██████████	455 91	Munkedal	Håby
██████████	455 91	Munkedal	Håby
██████████	455 91	Munkedal	Håby

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 996 kvm

0,20 ha

Varav land:

1 996 kvm

0,20 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6488416,6	303051,89	6493029,51	1256060,22

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1946-05-16	14-HÅB-203	Fastighetsreglering	1982-09-24	14-HÅB-391
Fastighetsreglering	1977-08-26	14-HÅB-359			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-22

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I85/4257, I89/3181, I90/20410, I92/11149, I92/11150, I92/11151, Ö96/3977, L83/2195, L03/11714

LAGFART



Personnummer:

Adress:

Akt: 03/20607 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-06-18, Andel: 1/1

Anmärkningar:

Namn Akt: 08/24947 Beslut: Beviljad

Namn Akt: 07/39426 Beslut: Beviljad

Namn Akt: 04/9061 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 2003-06-01 Andel: 1/1

Akt: 03/20607 Beviljad

Köpeskilling: 2 820 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 4 st, Summa: 2 525 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 400 000

Akt: 77/12860 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-09-07

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 125 000

Akt: 77/12861 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-09-07

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 100 000

Akt: 77/12862 Beviljad

Inskrivningsdag: 1977-09-07

Datapantbrev: Företrädesordning 5

Belopp: SEK 1 900 000

Akt: 03/20608 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-06-18

ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-26	Utmätning 2025-02-24, 3 741 500 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-97748-25	D-2025-00067732:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]		[REDACTED]	
Personnummer:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Adress:	[REDACTED]	Adress:	[REDACTED]
Akt:	03/11714 Beviljad	Akt:	83/2195 Beviljad
Inskrivningsdag:	2003-04-02	Inskrivningsdag:	
Fång:	Bodelning 2003-03-15 Andel: 1/2	Fång:	Köp 1983-06-30 Andel: 1/1
Akt:	03/11714 Beviljad	Akt:	83/2195 Beviljad
Överlåten andel:	1/2	Överlåten andel:	1/2
Överlåten andel:		Överlåten andel:	1/2

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
4	Avtalsservitut	LEDNING MM	1983-08-10	83/10213	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 8 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån		Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	14-IM4-66/3971.1	Avtalsservitut	14-IM4-83/10213.1
Avtalsservitut	14-IM4-66/3972.1		
Avtalsservitut	14-IM4-67/1350.1		
Avtalsservitut	14-IM4-67/1351.1		
Avtalsservitut	14-IM4-67/1461.1		
Avtalsservitut	14-IM4-69/4701.1		
Avtalsservitut	14-IM4-67/1460.1		

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV HÅBYGÅRD (Byggnadsplan)		1430-P86/3	2024-01-31	Munkedal
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1986-03-26	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Naturvårdsbestämmelser				
Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Håby Vattenskyddsområde		1430-P2022/5		Munkedal
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2019-11-25
Laga kraft:	2019-11-25			

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÅBY SAMHÄLLE, 2:64 OCH 2:66 VATTENLAGEN Vattenskyddsområde		1430-P27	2022-10-15	Munkedal
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:		1974-12-13
Laga kraft:				

MER INFORMATION



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

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2022
Taxeringsid: 279393-1
Taxeringsvärde kr: 3 092 000
Tax.enhet avser:
MUNKEDAL HÄBY 3:37

Taxerade ägare

660719-5622



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 104823022022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 930 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 930 000
Riktvärdeområde: 1430010
Värdeår: 1938
Årshyra kr: 298 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 104833022022
Nybyggnadsår: 1938
Om eller nybyggnadsår: 1995
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 620

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id: 104833022022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 503 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 503 000
Riktvärdeområde: 1430010
Byggrätt i kvm: 775
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 564893022022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 329 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 329 000
Riktvärdeområde: 1430010
Värdeår: 1938
Årshyra kr: 234 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 564903022022
Nybyggnadsår: 1938
Om eller nybyggnadsår: 1995
Area kvm: 174
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 564903022022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 330 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 330 000
Riktvärdeområde: 1430010
Byggrätt i kvm: 220
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-04-23 15:17:52
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader