

Värdeutlåtande

Fastigheten Karlshamn Mörrum 23:45

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	14
6.	Värdering	15
7.	Slutsatser	19

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt Fastigheten Karlshamn Mörrum 23:45.

Uppdragsgivare Uppdragsgivare är Damai Fastigheter AB (org.nr. 559267-2751), genom Robin Cleveborg.

Syfte Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt Värdetidpunkt är 2024-05-13.

Särskilda förutsättningar Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.

Objektstyp Inom värderingsobjektet inryms bostäder.

Marknadsvärde Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

35 000 000 kronor
Trettiofem miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	19 808
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,65
	Bruttokapitalisering, år 1	12,5
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto	5,70%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inve:	5,70%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	5,58%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,60%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Karlshamn Mörrum 23:45.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Damai Fastigheter AB (org.nr. 559267-2751), genom Robin Cleveborg.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-05-13.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB 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.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har tidigare värderat värderingsobjektet, 2024-06-23 på uppdrag av Damai Fastigheter AB genom Robin Cleveborg. Föregående uppdragsgivare har gett sitt medgivande till att en ny värdering av värderingsobjektet kan utföras av Svefa.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Besiktning har inte genomförts av värderingsobjektet vilket medför att värdeutlåtandet vanligtvis inte kan nyttjas för ansökan om finansiering.

Detta värdeutlåtande är en uppdatering av tidigare värdering daterad 2021-06-23. De senaste årens turbulenta fastighetsmarknad med hög inflation samt höga drift- och kapitalkostnader bedöms vara av väsentlig betydelse för fastighetens marknadsvärde.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har inte utförts.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Hyresdebiteringslista

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Damai Fastigheter AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i södra delen av Mörrums tätort. Gatuadresserna är Persgårdsvägen 2A-R. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder och jordbruksmark. Direkt norr om värderingsobjektet är Blekinge kustbana belägen (järnväg). Både offentlig och kommersiell service finns i Mörrums tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på knappt 500 meters avstånd. Större trafikleder (E22) finns på drygt en kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 6 161 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 30 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och gårdsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1985 och inrymmer 1 – 2 plan ovan mark samt källare.

Källare	Inrymmer gemensamhetsytor såsom gym, biorum, syverkstad samt lgh-förråd
Bottenplan	Inrymmer 20 lägenheter med lägenhetsytor om 50 – 89 kvm
Plan 1	Inrymmer 4 lägenheter med lägenhetsytor om 55 – 73 kvm

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 767 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Bostäder	1 767	100	24
Summa/Medel	1 767	100	0

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Bostadsarean fördelar sig på 24 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 74 kvadratmeter.

Skick och standard

Byggnaden genomgick omfattande renoveringar under 2022.

Byggnadens yttre skick bedöms som bra (i princip nyproduktion).

Byggnadens inre skick bedöms som bra (i princip nyproduktion).

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, bedöms föreligga.

Ovan antaganden bygger på information från uppdragsgivaren.

Flexibilitet och alternativanvändning

Någon alternativanvändning är inte aktuell. Intresse för ombildning till bostadsrätter bedöms låg.

Hållbarhet

Energideklaration

Någon energideklaration har inte noterats hos Boverket.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större vattendrag och kust de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas inte av detaljplan. Värderingen förutsätter att erforderligt lov finns för gällande ändamål.

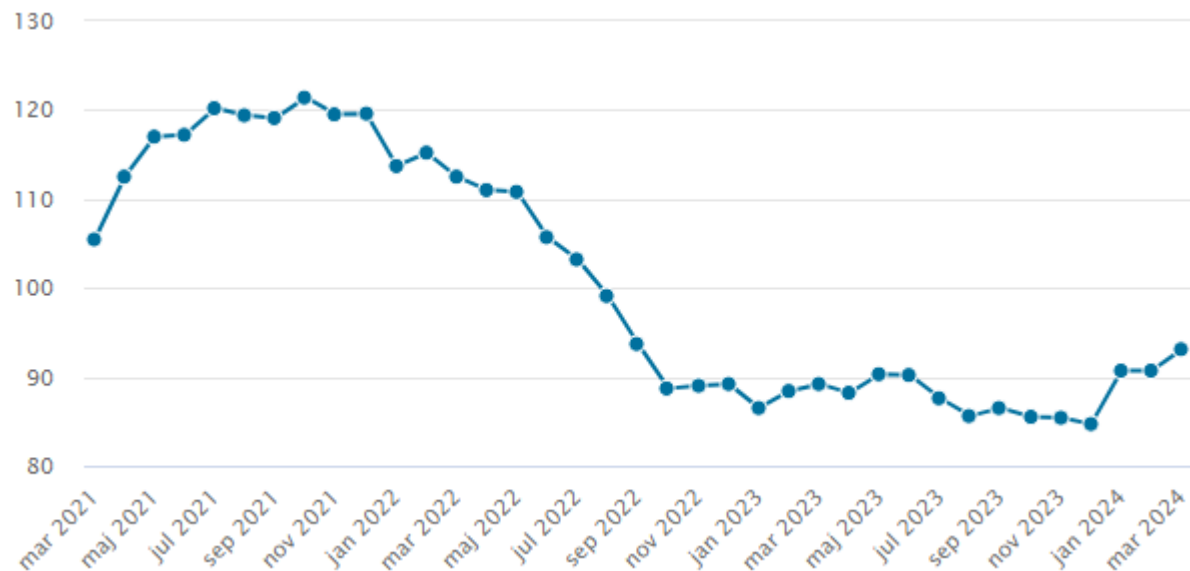
4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2023 uppgick till -0,2%, och svensk ekonomi är fortsatt i lågkonjunktur. Konjunkturinstitutets prognos (mars-24) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas under 2024, och att den består till 2026, men BNP väntas notera en positiv utveckling under 2024 (+0,8%) och 2025 (+2,5%).

Konjunkturbarometern har noterat en tydlig uppgång i Q1, även om stämningen i svensk ekonomi fortsatt är "svag". Hushållen är klart mer positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som hushållens egen ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 4,1% i mars-24. Trots den positiva utvecklingen väntas penningpolitiken vara fortsatt restriktiv i syfte att nå inflationsmålet om KPIF

2,0%, och i maj sänkte Riksbanken styrräntan till 3,75 %. Riksbanken indikerade emellertid att fortsatta sänkningar kan vara aktuell under resten av året (vilket styrks av KPIF i mars-24 om 2,2%). Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten har legat stabil i Q1 (6,7%, 16–65 år, mars-23). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025).

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas endast öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med drygt 11% och 85+ år med ca 41%. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Kommunfakta - Karlshamn

Befolkning

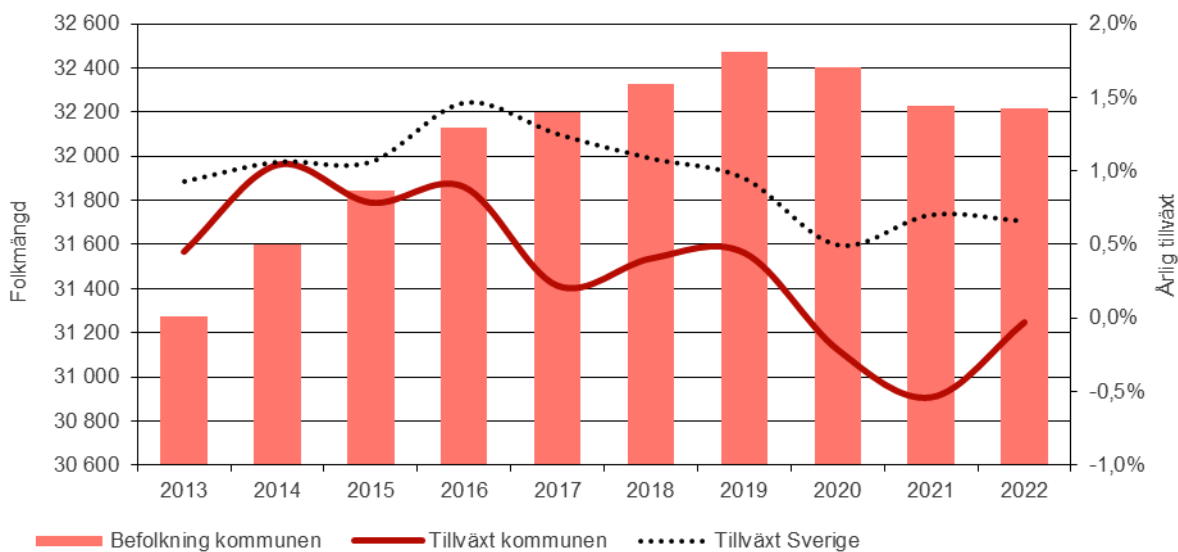
Befolkningen i Karlshamn uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 32 216 invånare, en ökning med 0,0% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var 117 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Karlshamn	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	31 272	31 598	31 846	32 130	32 200	32 330	32 473	32 402	32 226	32 216
Befolkning 20-64 år	17 145	17 197	17 305	17 357	17 316	17 354	17 345	17 280	17 084	17 086
Tillväxt kommunen	0,4%	1,0%	0,8%	0,9%	0,2%	0,4%	0,4%	-0,2%	-0,5%	0,0%
Tillväxt 20-64 år	0,0%	0,3%	0,6%	0,3%	-0,2%	0,2%	-0,1%	-0,4%	-1,1%	0,0%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

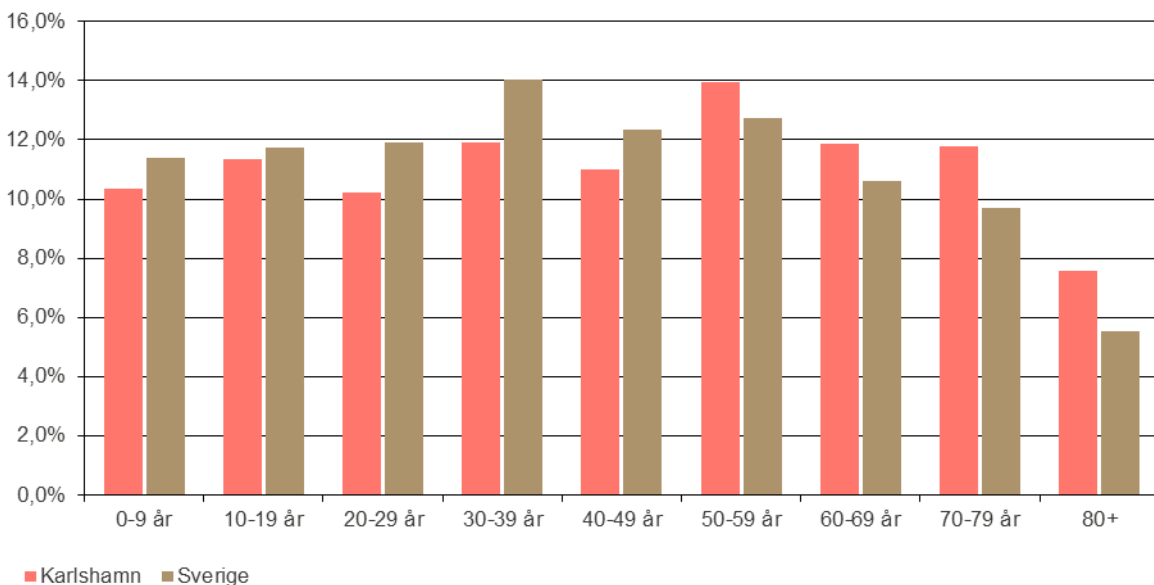
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Karlshamn är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	175,9	170,3	165,8
25-29 år	273,3	263,8	270,3
30-44 år	336,1	340,9	374,0
45-64 år	398,1	403,7	440,3
65+ år	255,9	255,4	279,1
Totalt 20+ år	316,2	317,2	346,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

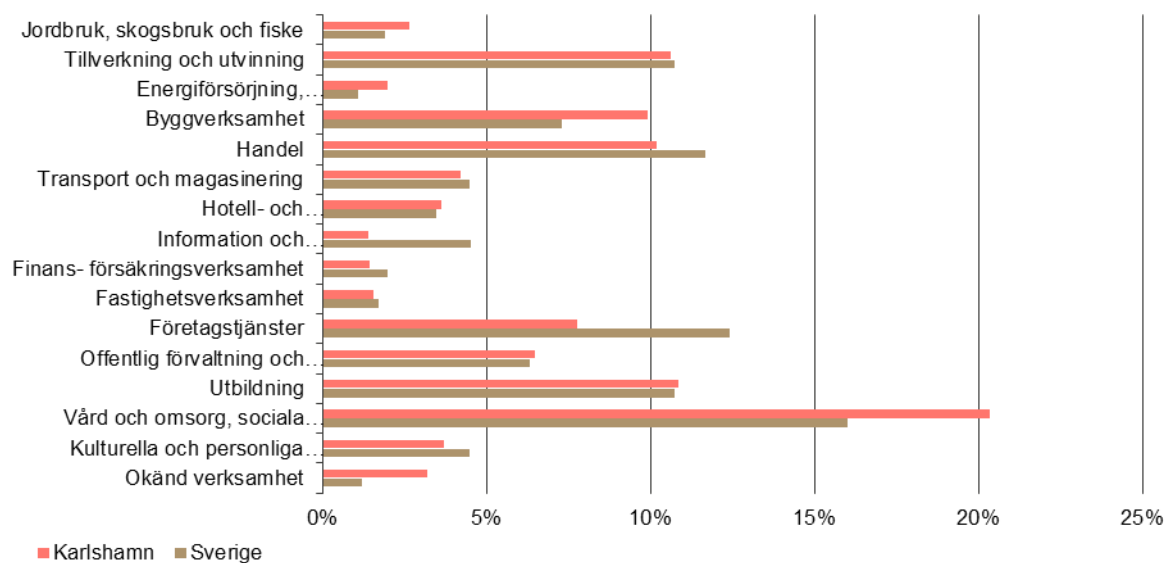
Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för mars 2024 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Karlshamn till 8,3 % vilket kan jämföras med Blekinge län som har en arbetslöshet om 7,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,7%.

Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg, sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Karlshamn på plats 228 i rankingen för 2023, vilket är en försämring med 17 platser jämfört med föregående år.

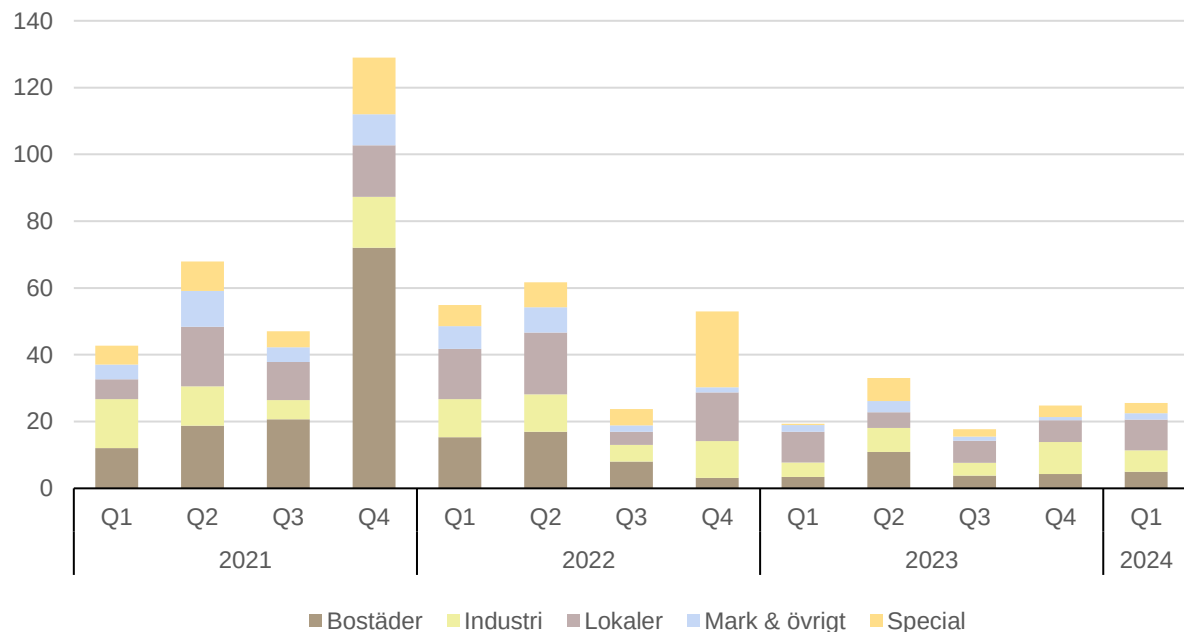
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten i Q1 uppgick till 26 mdkr, vilket indikerar viss återhämtning från de rekordlåga nivåerna 2023 (men klart lägre än 2021 och 2022).

Störst investeringsintresse i Q1 har varit för kommersiella fastigheter (ca 36%), främst kontor, medan bostadsfastigheter står för en ovanligt låg andel av transaktionsvolymen (ca 19%).



Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara avvaktande under 2024, men marknaden i stort bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav – och potential till sjunkande direktavkastningskrav – bedöms i huvudsak knuten till utvecklingen på kreditmarknaden.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023/2024, och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Marknadsförutsättningar – Hyresbostäder

Bostadsfastigheter har under flera år utgjort attraktiva investeringar, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/regionstadsmarknader har noterat en positiv utveckling med stort intresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital (investeringens storlek "styr" typ av köpare).

Marknaden "peakade" i Q2 2022, och sedan dess har noterats tydligt svagare marknadsförutsättningar (för såväl förvaltningsfastigheter som på privatbostadsmarknaden).

Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav, inom samtliga delmarknader och inom såväl befintligt bestånd som nyproduktion.

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen under Q1-Q3 2023 uppgår till ca 27%, vilket är något högre än motsvarande andel för helåret 2022 (ca 23%), men klart lägre än för helåret 2021 där andelen landade på över 40%.

Antalet transaktioner ökade något i Q2 2023 (särskilt inom delsegmentet nyproducerade bostäder/moderna bostadshyresfastigheter), vilket gav en viss indikation/hopp om att köpare och säljare närmar sig samsyn om aktuella marknadsförutsättningar och kort-/långsiktig marknadsutveckling. Aktiviteten bedöms dock ha fallit tillbaka under hösten, med en avtagande transaktionsvolym.

Delsegmentet (nyproducerade bostäder) noterade en tydligt minskad aktivitet under andra halvåret 2022, där avvecklingen av det statliga investeringsstödet och Svea hovrätts domslut om begränsad utveckling av presumtionshyra bedöms ha haft en direkt negativ påverkan för segmentet. I juni meddelade dock regeringen att man avser att ta fram förslag för hur reglerna kring presumtionshyror ska kunna återställas, vilket hade haft en direkt positiv påverkan på investeringskalkyler för nyproduktion.

De långsiktiga marknadsförutsättningarna bedöms som starka, särskilt inom storstads-/regionstads-marknaderna. Marknaden under 2024 bedöms emellertid som "avvaktande" och det kvarstår en viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Det underliggande bostadsbehovet kvarstår, särskilt beaktat den låga projektaktiviteten. Utvecklingen under 2024 är till stor del knuten till kapitalkostnaderna; med stigande kapitalkostnader tenderar marknaden att söka sig till mer "högvärdande" fastigheter vilket innebär en minskad efterfrågan på bostadsfastigheter.

Stigande kapitalkostnader och en extraordinärt hög inflation medförde relativt höga hyreshöjningar till 2023, vilket till viss del "dämpat" den negativa pris-/marknadsvärdesutvecklingen. Beaktat den aktuella utvecklingen är motsvarande hyreshöjningar att vänta 2024. Även om fastighetsägarnas kostnadsökningar dämpas under 2024 bedöms det som troligt att fastighetsägare (med bostadsexponering) kommer att yrka om höga hyresjusteringar även kommande år för att ta in delar av det hyrestapp man haft gentemot inflationen föregående och innevarande år.

På privatbostadsmarknaden återhämtade sig bostadspriserna något under våren och sommaren efter den tidigare nedgången för att under hösten ha noterat en stillastående till svagt negativ prisutveckling. Bankerna och prognoshusen befarar att priserna kan falla ytterligare framöver, om än mer gradvis än den tidigare skarpa nedgången. Bostadsmarknaden har dock visat än oväntad motståndskraft och räntetoppen bedöms nu vara nära, vilket bedöms kunna resultera i fortsatt stabila bostadspriser (så länge inte balansen mellan utbud och efterfrågan rubbas till följd av en större andel tvingande försäljningar).

Enligt Boverket finns ett långsiktigt behov om ca 67 300 nya bostäder per år till 2030, främst inom storstads-regionerna och universitets-/högskoleorter (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och för att "återställa" uppdämt behov sedan tidigare otillräcklig nybyggnation). Under 2023 väntas det färdigställas ca 60 000 bostäder. Motsvarande volym bedöms till ca 40 000 år 2024 och ca 25 000 bostäder år 2025, dvs. långt under det långsiktiga byggbehovet.

Boverkets prognos (okt-23) för 2023 indikerar att det endast påbörjas nyproduktion av ca 27 000 bostäder under helåret 2023 och 20 000 bostäder under 2024 (projektaktiviteten har tydligt nedreviderats vid varje

prognosuppdatering det senaste året). Antalet påbörjade bostäder kan komma att öka något under 2025, förutsatt att hushållens köpkraft stärks och räntorna börjar falla.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Bostadsfastigheter bedöms utgöra den fastighetstyp som är mest attraktiv som investering i Mörrum. Transaktionsaktiviteten är emellertid relativt låg vilket främst bedöms bero på att beståndet till stor del ägs av aktörer med ett långsiktigt perspektiv och som innehar ett bestånd med fastigheter som sällan, eller aldrig, kommer ut på den externa marknaden.

Det är främst mindre fastigheter som omsätts. Till köpare och säljare hör främst lokala aktörer (bolag och privatpersoner). Om stora bestånd/portföljer skulle komma ut på marknaden bedöms det som sannolikt att detta skulle tilldra sig ett relativt stort intresse på marknaden.

Den för närvarande låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, men de senaste 18 månaderna har direktavkastningskraven stigit till följd av stigande kapital-kostnader och en osäker bostads-/fastighetsmarknad.

Investeringsmarknaden bedöms långsiktigt som stark, men avvaktande under 2024 med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. Riksbankens senaste besked om sänkning av styrräntan med 25 punkter till 3,75 % bedöms dock inbringa ett visst hopp på marknaden.

Hyres- och vakansmarknaden

Hyresmarknaden för bostäder i Karlshamn bedöms vara stabil. Risken för långsiktiga vakans-/hyresrisker bedöms vara låg (i princip endast hyresrisk vid omflyttning) och bedöms i kommunen variera inom ett intervall om cirka 0,5 – 2,0% (inom kommunens mindre samhällen kan vakanserna delvis vara högre). Söktrycket bedöms ha minskat under året och det bedöms finnas risk för ökade vakanser framöver. I nyproduktion är hyresrisken generellt sett högre.

Efterfrågan påverkas främst av befolkningens storlek och demografiska sammansättning, men även av faktorer som attityd till boendet, hushållsbildning, konjunktur, boendekostnad, betalningsförmåga-/vilja och utbud. Ser man till "geografisk efterfrågan" är infrastruktur och kommunikationer avgörande. Med en åldrande befolkning ställs också allt större krav på tillgänglighet, såväl inom fastigheter som inom den egna lägenheten. Efterfrågan på bostäder för "äldre" väntas öka.

För en fortsatt god efterfrågan på sikt (avser såväl hyres- som investeringsmarknaden) är det också av stor vikt att det satsas på social infrastruktur, det vill säga vård, skola och omsorg, samt kommersiell service.

Vad gäller bostadshyror beror dessa till stor del på lägenheternas storlek, utformning, val av standard och utrustning med mera och varierar därför inom ett stort intervall, särskilt inom äldre hus där renoveringar kan ha skett vid olika tillfällen genom åren.

För nyproducerade lägenheter bedöms hyror inom ett intervall om cirka 1 450 – 1 650 kr/kvm vara rimliga (inklusive värme och varmvatten, avser en "normalstor" lägenhet om 2 – 3 rok).

Vad gäller nyproduktion är det generellt inte några problem med uthyrning, trots de relativt sett höga månads-kostnaderna. Däremot är det ofta högre initial omflyttning i nyproduktion vilket för fastighetsägaren medför viss hyresförlust och merkostnad i samband med hyresgästbyten.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms ha ett mindre bra läge på orten. Objektet ligger dels invid järnvägen, dels utmed en av Mörrums större infartsleder till tätorten vilket kan medföra buller och störande ljud för boende.

Övergripande efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som något sämre för närvarande med hänsyn till rådande marknadsläge och lågkonjunktur. På sikt bedöms dock efterfrågan som tämligen god. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör och regional aktör. Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Förutsatt bra skick och standard
- Efterfrågan på kvalitativa hyresrätter
- Bra kommunikationer

Svagheter och hot:

- Höga finansieringskostnader
- Lågkonjunktur med sämre köpkraft hos hushållen
- Sämre läge

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är 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 handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

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 marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Mörrum tätort

Det har sedan januari 2019 endast noterats 4 lagfarna försäljningar av bostadsfastigheter inom Mörrums tätort (avser fastigheter med typkod 320).

Efter gallring med avseende på tydligt intresseförhållande mellan parterna, uppenbart feltaxerade köp samt köp där det i övrigt inte går att fastställa villkoren återstår 3 objekt (inget köp senare än mars 2020).

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	BOA (kvm)	Tomtareal I (TA)
MÖRRUM 44:2	Sunnanvägen 2	mar-20	Jine Fastigheter i Karlshamn AB	Privatperson	4 300	11 406	377	2 170
MÖRRUM 57:24	Bygatan 7	dec-19	Mo Ma Fastigheter AB	Privatperson	2 200	10 377	212	1 080
MÖRRUM 9:7	Svängstavägen 19	jun-19	Liljefors Bostäder AB	MMG Fastigheter AB	3 950	11 686	338	11 880
Medel:					3 483	11 156	309	5 043

Objekten har sålts till priser inom ett förhållandevis tätt intervall om ca 10 400 – 11 700 kr/kvm uthyrbar area (taxerad BOA), med ett viktat medelvärde kring 11 150 kr/kvm (för i genomsnitt ca 309 kvm uthyrbar area). Inget utav objekten avser nyproduktion.

Blekinge kommun

Det har sedan 2019 endast skett strax över 100 lagfarna försäljningar av flerbostadshus (typkod 320) i Blekinge kommun. Gallring sker på ovan beskrivna parametrar. Objekten har sålts till priser som varierar inom ett relativt stort intervall 7 300 och 26 000 kr/kvm uthyrbar area (taxerad BOA), med ett viktat medelvärde kring 15 400 kr/kvm (för i genomsnitt ca 440 kvm BOA). Såväl högre som lägre priser per kvm BOA har noterats.

Nedan beskriv några affärer av större fastigheter som har gjorts i "närhet" inom kommunen:

- Fastigheterna Ankarcrona 4 och Järnsaxa 1 i centrala och norra Karlskrona förvärvades av Brinova under juli månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 42 mkr. Säljare var Apil 1 AB och Apil 2 AB. Objektet omfattar totalt cirka 1 800 kvadratmeter och innehåller 21 hyreslägenheter och ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes 1929 respektive 2014. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 22 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,75 %.
- Fastigheterna Vakteln 8-11, Sheldon 4 och Clerk 28 i centrala Karlskrona förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 55,2 mkr. Transaktionen genomfördes under april 2022. Säljare var Kobebus Fastighets AB och köpare var Brinova Fastigheter AB. Fastighetsportföljen inrymmer totalt cirka 2 500 kvadratmeter varav 700 kvadratmeter är avsett för butiksändamål och 1 800 kvadratmeter är avsett för bostäder fördelat på 28 lägenheter med en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 63 kvadratmeter. Bebyggelsen på objekten har värdeår inom intervallet 1960–1978 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastigheternas läge bedöms som ett A-läge för både bostads- och butiksfastigheter inom Karlskrona kommun. Priset motsvarar cirka 22 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,9%.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den övre delen av det ovan redovisade prisintervallet.

Ett rimligt intervall inom vilket det åsatta direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 4,75 och 6,0 %. I detta fall bedöms cirka 5,5 %. som en rimlig nivå för värderingsobjektet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 19 000 – 21 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 34 000 000 – 37 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2024-05-01.

Inflation

Under kalkylperioden har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 5,60%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till 5,60%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	2 794	1 581	-	2 794	1 581	-	0		-	2 794	1 581	-
Summa/Medel	2 794	1 581		2 794	1 581	0	0	0	0	2 794	1 581	

Hyrorna avser varmhya. Lägenheternas elförbrukning och vatten vidaredebiteras hyresgästerna separat.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 767	100	24	1 767	100	-	0	0	-	0,0%	1,5%
Summa/Medel	1 767	100	0	1 767	100	0	0	0	0	0,0%	1,5%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 1,5%.

Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	760	430	-	486	275	-	212	120	-	62	35	-
Summa/Medel	760	430		486	275		212	120		62	35	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		0	0%	35	8%
Försäkring		0	0%	10	2%
Värmeförbrukning		0	0%	130	30%
Elförbrukning (Fastighet)		0	0%	10	2%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		0	0%	0	0%
Tillsyn och skötsel		0	0%	50	12%
Reparationer		0	0%	40	9%
Sophämtning		0	0%	15	3%
Städning (fastighet)		0	0%	20	5%
Planerat/periodiskt underhåll		0	0%	120	28%
Totalt		0	100%	430	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	760	430	-	486	275	-	212	120	-	62	35	-
Summa/Medel	760	430		486	275		212	120		62	35	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga taxebundna kostnader. Boende står själva för lägenhetsel och vatten.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästpassningar

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

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 320 (hyreshusenhet, bostäder). Byggnaden har åsatts värdeår 1998.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 980 000
Byggnadsvärde	19 200 000
Totalt	21 180 000
Varav bostad	21 180 000
Varav lokaler	0
Totalt	21 180 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2024 till 1 630 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2024 med cirka 39 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 19 893 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 35 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	5 037	14,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	0	0,0%
Drift och underhåll	%	10,0%	-1 364	-3,8%
Inflation	%-enheter	1,0%	-191	-0,5%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-509	-1,4%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	0	0,0%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-1 789	-5,0%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-3 002	-8,3%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 34 000 000 – 37 000 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 35 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-05-13 till:

35 000 000 kronor

Trettiofem miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	19 808
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,65
Bruttokapitalisering, år 1	12,5
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initialt driftnetto	5,70%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inve	5,70%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	5,58%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,60%

Malmö, 2024-05-13



Philip Wikén
Fastighetsvärderare



Arvid Svahn
Civilingenjör lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Karlshamn Mörrum 23:45

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-05-01												
Vårdeår: 1998												
Tax. värde: 21 180												
Typkod: 320												
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%
	Kalkylränta	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%	7,71%
	Äsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											5,60%
Ekonomisk vakans												
	Bostäder	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Garage / P-platser											
	Totalt	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	Helår											
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra bostäder (+)	1 581	2 794	2 892	2 950	3 009	3 069	3 131	3 193	3 257	3 322	3 389	3 456
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 581	2 794	2 849	2 906	2 964	3 023	3 084	3 145	3 208	3 272	3 338	3 405
Drift och underhåll (-)	-430	-760	-775	-791	-806	-822	-839	-856	-873	-890	-908	-926
- varav Administration (-)		-62	-63	-64	-66	-67	-68	-70	-71	-72	-74	-75
- varav Drift & Löpande UH (-)		-486	-496	-506	-516	-526	-537	-547	-558	-569	-581	-596
- varav Periodiskt UH (-)		-212	-216	-221	-225	-230	-234	-239	-244	-248	-253	-261
Fastighetsskatt (-)	-22	-39	-40	-41	-42	-42	-43	-44	-45	-46	-47	-48
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	1 129	1 995	2 034	2 075	2 116	2 158	2 202	2 246	2 290	2 336	2 383	2 431
Investeringar och HGA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	1 129	1 995	2 034	2 075	2 116	2 158	2 202	2 246	2 290	2 336	2 383	2 431

Nuvärde driftnetto	14 767
Nuvärde restvärde	20 384
Marknadsbaserat avkastningsvärde	35 151

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	19 893
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,66
Bruttokapitalisering, år 1	12,6
Direktavkastning, initialt driftnetto	5,68%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	5,68%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	5,56%

Nyckeltal (åsatt):

Äsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,60%
---	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Karlshamn Mörrum 23:45													Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Egenanvändare	Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(J / N)	
Hyresrätter	Bo	Bostäder - Förhandlad	1 767	2024-05-01	2024-12-31	2 794	1 581	100%	2 794	1 581	100%	0	0	N	J	N	
Summa/Medel			1 767			2 794	1 581		2 794	1 581		0	0				

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:



Fastighet: Karlshamn Mörrum 23:45

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 767	100	24	1 767	100	-	0	0	-	0,0%	1,5%
Summa/Medel	1 767	100	0	1 767	100	0	0	0	0	0,0%	1,5%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	2 794	1 581	-	2 794	1 581	-	0		-	2 794	1 581	-
Summa/Medel	2 794	1 581		2 794	1 581	0	0	0	0	2 794	1 581	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	760	430	-	486	275	-	212	120	-	62	35	-
Summa/Medel	760	430		486	275		212	120		62	35	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	760	430	-	486	275	-	212	120	-	62	35	-
Summa/Medel	760	430		486	275		212	120		62	35	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KARLSHAMN MÖRRUM 23:45 Nyckel: 100099498 UUID: 8a950579-8526-4f7a-bce8-1a324137d066 Socken: Mörrum	2022-09-29	2022-10-13 08:52	2024-05-03

ADRESS			
Persgårdsvägen 2A-R 375 30 Mörrum Distrikt: Mörrum Nr: 102010			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6226898.7	483865.6

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 161 kvm	6 161 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559267-2751 Damai Fastigheter AB C/O MIKENIT FÖRETAGSSERVICE AB KRONOBERGSGATAN 11, NB 112 38 STOCKHOLM Köp: 2020-10-20 Andel: 1/1 Köpeskilling: 2 500 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2021-04-16 Nytt beslut: 2021-04-26	D-2021-00155412:1 D-2021-00167863:1

AVTALSRÄTTIGHETER	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.	

ANTECKNINGAR		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Övrigt Bostäder i fastigheten har anordnats med stöd enligt förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer	2022-01-04	D-2022-00003517:1

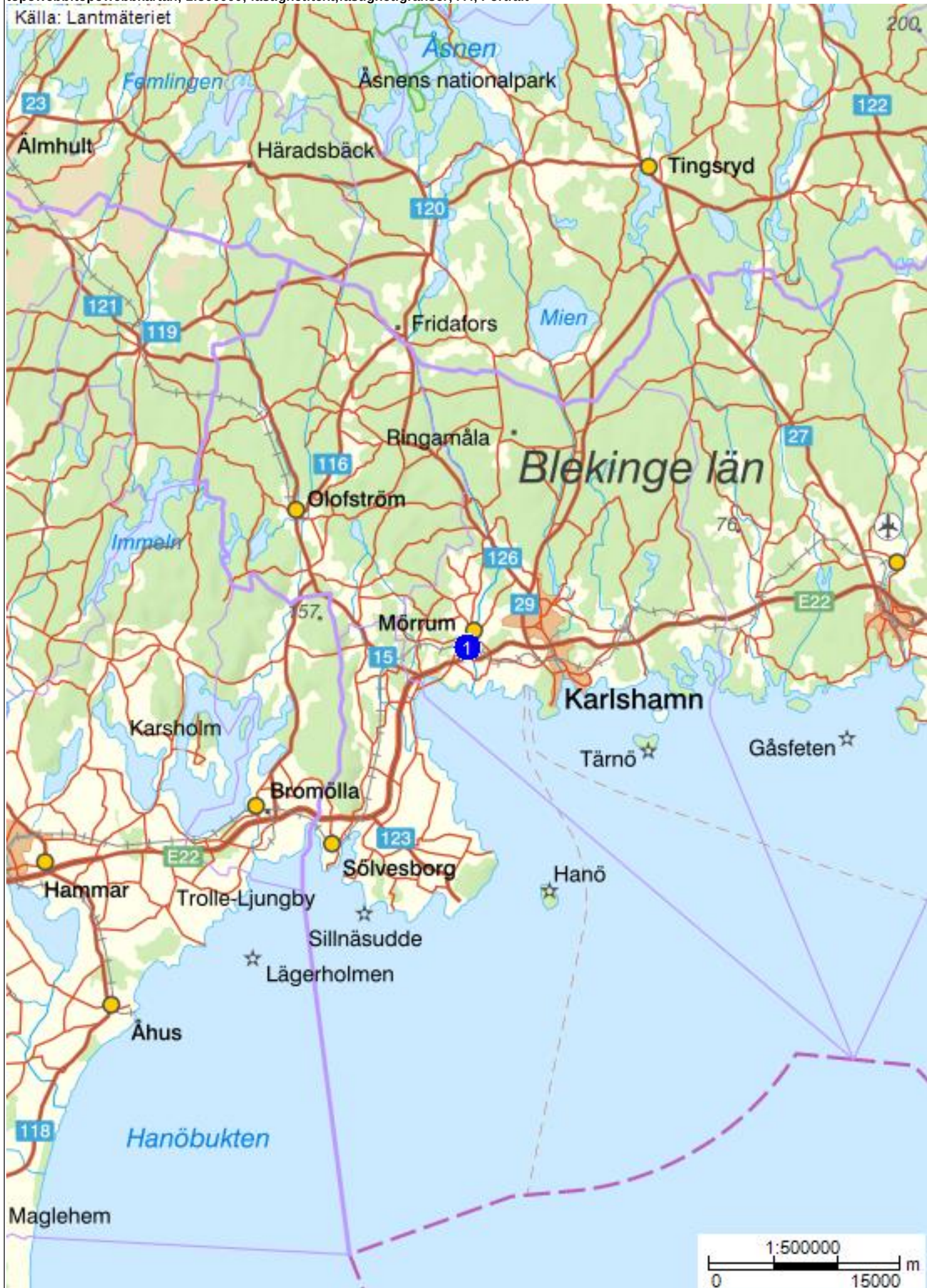
INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 18 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2021-04-16	D-2021-00155412:2
2	Datapantbrev	1 000 000 SEK	2021-07-28	D-2021-00332088:1
3	Datapantbrev	2 500 000 SEK	2022-04-21	D-2022-00165918:1
4	Datapantbrev	965 000 SEK	2022-07-28	D-2022-00317595:1
5	Datapantbrev	11 535 000 SEK	2022-09-29	D-2022-00398296:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
RÖJNING	Last	Officialservitut	2006-05-17 Senast ändrad: 2021-04-12	1082-05/4.4
VÄG	Förmån	Officialservitut	2021-04-12	1082-2020/70.1
VÄG	Last	Officialservitut	1999-10-25 Senast ändrad: 2021-04-12	1082-99/17.1
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	1999-10-25 Senast ändrad: 2021-04-12	1082-99/17.7
Anmärkning: AVSER LEDNINGSRÄTTSUPPLÅTELSE LR 3 (AKT 1082-99/17)				

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet	Taxeringsår		
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 744296-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2022		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
21 180 000 SEK	19 200 000 SEK	1 980 000 SEK	6161 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
559267-2751 Damai Fastigheter AB c/o MIKENIT FÖRETAGSSERVICE AB KRONOBERGSGATAN 11, NB 112 38 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301778761			

TAXERINGINFORMATON		
Taxvärde 1 980 000 SEK	Riktvärdeområde 1082064	Justeringsorsak
Yta byggrätt 1800 kvm	Riktvärde byggrätt 1100 SEK/kvm	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301778760		
Id hyresmark: 301778761		
Taxvärde 19 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1082064	Justeringsorsak
Värdeår 1998	Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår 2021
Bostadsyta 1750 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 2 650 000 SEK/år
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder avstyckning	Datum 2021-04-12	Akt 1082-2020/70
URSPRUNG		
KARLSHAMN MÖRRUM 23:41		

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 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 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.
- 2.2 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 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 uppdragsgivaren/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 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.

