

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Vallmon 5 och 6

Marks kommun



2024-10-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Mistma AB genom Ingemar Linuzon.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar hos SEB.
<i>Värderingsobjekt</i>	Vallmon 5 och 6 i Marks kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-10-07.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Vallmon 5 är en obebyggd tomt, där ett värdetillägg på 200 000 kr har gjorts för fastigheten. Möjligheten att bygga på tomten har dock inte undersökts i detalj. Värdering av tomten bör beaktas med försiktighet. Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2024-10-01 av undertecknad tillsammans med fastighetsägare. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Mistma AB (Org.nr 556360–2365)

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i ett bostadsområde i södra Kinna. Till Kinna station är det ca 700 meter. Gatadressen är Hedevägen 8.

Näromgivningen utgörs av småhus och mindre flerbostadshus. Servicefunktioner finns närmast i centrala Kinna. Kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en gammal stadsplan från 1942-04-17. Planen anger bostadsändamål. Undertecknad har inte granskat planen närmare.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

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

Ingen av dessa bedöms påverka värdebedömningen negativt med mindre än de årliga kostnader som kan belasta värderingsobjektet.

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Det finns ingen aktuell energideklaration.

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

Uthyrningsbara areor

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	326	100	5
Summa	326	100	5

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 2 550kvm.



Befintlig bebyggelse upptar en mindre del av tomten. Den obebyggda delen utgörs av trädgård och asfalterad köryta och parkering.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en bostadsbyggnad i en till tre våningsplan varav ett ligger i suterräng. Byggnaden är uppförd 1939.

Byggnaden är grundlagd med källare. Fasaderna är klädda med plåt och puts. Fönstren är av 2–3-glastyp. Taket är täckt med plåt.



Uppvärmningen sker med bergvärmepump via vattenburna radiatorer. Ventilationen utgörs av självdrag. Ingen hiss finns. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA.

Byggnaden inrymmer 5 bostadslägenheter. I källaren finns tvättstuga.

Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga.

Bostadslägenheterna har huvudsakligen normalgod standard. Kök med kyl, frys, spis och köksfläkt. Enkel standard i badrummen. Övriga rum har golv belagda med parkett eller plastmatta. Underhållsskicket är normalgott för åldern.





HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	326	326	1 171	381 808	1 171	381 808
Genomsnitt / Summa	326	326	1 171	381 808	1 171	381 808

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Drift och underhåll

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

Lokaltyp	D&UH Totalt kr/m ² tkr	Drift & löp. UH		Periodiskt UH kr/m ²
		Admin.	Övr.	
Bostäder	480	156	30	350
Genomsnitt/Summa	480	156	30	350

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

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt därmed beräknad fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	451	1 354	1 805	5
Summa	451	1 354	1 805	5

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1970.

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

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 171	381 808
Drift & underhåll	-480	-156 480
Fastighetsskatt	-17	-5 415
Driftnetto år 1 (helår)	675	219 913
Driftnetto, normaliserat	675	219 913

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

VÄRDERING

Metodtillämpning

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

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

Marknadsanalys

Allmänt

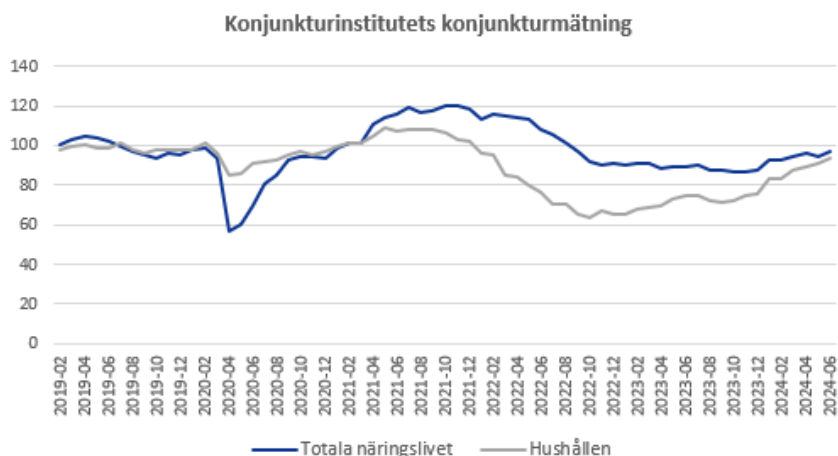
Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Centralbankernas förutsättningar för räntesänkningar varierar. Globalt har inflationen gått ner från höga nivåer, ett fallande inflationstryck i Sverige och Europa ger incitament för tidigare räntesänkningar gentemot USA där tillväxten är starkare och inflationen högre. Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur som tydligare slår igenom på arbetsmarknaden med ökande arbetslöshet. Lågkonjunkturen bedöms att bottna under året och mot slutet av året inleds den ekonomiska återhämtningen. Hushållens konsumtion fortsätter att vara avgörande för lågkonjunkturen. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

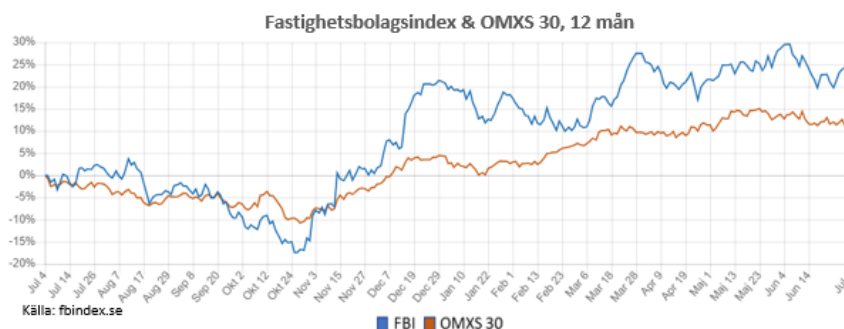
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och höga ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Efter en tid av oförändrad styrränta har Riksbanken valt att sänka styrräntan vid tre tillfällen hittills i år till 3,25%. Inflationen har sjunkit samtidigt som konjunkturen är svag varpå Riksbanken väntas sänka styrräntan ytterligare under året förutsatt att inflationsutsikterna står sig. European Central Bank (ECB) sänkte styrräntan med 25 punkter vid de senaste två mötena. Federal Reserve (FED) har vid senaste mötet valt att sänka styrräntan med 50 punkter till följd av att inflationen har stabiliserats.

Det finns en fortsatt osäkerhet kring konjunkturutvecklingen framöver, bland annat kring de geopolitiska motsättningarna och vilka effekter dessa får för svensk ekonomi. Resursutnyttjandet i Sverige beräknas att förbli lågt när konjunkturen återhämtas i slutet av året. Återhämtningen bedöms främst drivas av en högre tillväxt i hushållens konsumtion och exporten. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisat in centralbankens räntesänkningar. Marknadsräntorna föll vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre belåning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar på en bred uppgång där alla delar av ekonomin bidrog till uppgången. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge (100).



Fastighetsbolagen hade fram till hösten 2023 en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 syns en stark återhämtning av fastighetsbolagen på börsen och fastighetsbolagsindexet har procentuellt utvecklats ungefär likt OMXS30 sett till senaste 12 månaderna.



Statsobligationsräntan har stigit kraftigt sedan våren 2022 och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. En viss nedgång noterades i slutet av 2023 och i ingången av 2024 noteras åter en viss stigning. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 2,4% för bostadsrätter och med 1,4% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 6,5% och villapriserna gått ner cirka 11%. Under 2023 stabiliserades bostadspriserna men året präglades av låga transaktionsvolymmer. I ingången av 2024 har antalet bostadsförsäljningar ökat och i andra kvartalet 2024 såldes nästan 15% fler bostäder jämfört med samma kvartal föregående år. En stor andel objekt förblir fortsatt osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier och ett stort utbud på marknaden.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen har finansierats av banklån och nyemissioner och vissa bolag har behövt sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under senaste året. Under 2024 har ett antal bolag återgått till obligationsmarknaden och nu nyemitteras cirka lika stor andel som förfaller. Denna trend har inte syns på marknaden senaste två åren då förfallen varit betydligt större än nyemissionerna. En viss finansieringslättning noteras således på marknaden trots detta tamps många svenska fastighetsbolag med höga finansieringskostnader.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med cirka 15% och antalet transaktioner med cirka 30% under det första halvåret 2024. Aktiviteten på marknaden ökar och direktavkastningskraven har stabiliserats på högre nivåer än innan räntehöjningarna. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har stigande direktavkastningskrav noterats även inom övriga Europa.

Transaktionsvolymen för 2023 var låg och marknaden präglades av få budgivare och minskat investeringsintresse. Ett visst skifte har skett på marknaden när transaktionsvolymerna nu ökat. Köparna utgörs främst av fondbolag, lågbelånade fastighetsbolag och utländska investerare. De högt belånade noterade fastighetsbolagen var 2023 nettosäljare men ett fåtal noterade fastighetsbolag har nu återgått till köpsidan på transaktionsmarknaden.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet vilket går att härleda till den rekordstora andelen utländska köpare på den svenska fastighetsmarknaden. Logistik anses vara det mest internationella segmentet och andelen utländska investerare i Sverige stod för en cirka 30% stor andel av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen 2023 minskade med totalt drygt 50% jämfört med föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts. Synen på flerbostadshus under 2024 väntas vara något mer positivt som en effekt av den minskade nyproduktionen. Efter det förstahalvåret 2024 med ökade transaktionsvolym har de största segmentet varit kontor följt av lager/logistik.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Hyresmarknaden

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna hittills i snitt höjts med drygt 5% efter hyresförhandlingarna är klara. Inför 2024 yrkade Fastighetsägarna på hyreshöjningar med cirka 10,5% till följd av ökade kostnader. Fler-talet förhandlingar har skickats till en skiljeman till följd av att ingen överenskommelse kunnat nås.

Under sommaren 2022 kom två nya prejudicerande domar från Hovrätten avseende utvecklingen av presumtionshyror. Domen fastställde att presumtionshyror får höjas hälften av den allmänna hyresutvecklingen för bruksvärdeshyrorna upp till 3%, om höjningen överstiger 3% får presumtionshyran höjas med 0,75 av den del som överstiger 3%. Vid hyresförhandling appliceras inte alltid domen vilket resulterat i hyreshöjningar högre än domen.

Marknad avseende värderingsobjektet

Hyresnivåerna för bostadshyreslägenheter i A-läge bedöms ligga i intervallet 1 000 – 1 300 kr/kvm (inkl värme och fastighetsskatt). Direktavkastningskraven för bostadshyresfastigheter i A-läge bedöms ligga i intervallet 4,75 – 6,00 %.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende mindre bostadshyresfastigheter, varav vissa med inslag av lokaler, som köpts sedan 2022–07 inom Marks kommun med fokus på Skene, Fritsla och Kinna.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Mark	Daltorp 6	Kinna	Bostäder	520	190	2024-03	6 500	9 154	9,00	10,00	Fastigheten Daltorp 6 Ab	
Mark	Älekulla 2:29	Älekulla	Bostäder		532	2024-02	4 150	7 801	5,80	5,90	Ullareds Vvs AB	
Mark	Pionen 13	Kinna	Bostäder		483	2023-10	8 266	17 113			Df Bostäder Ab	
Mark	Skene 6:30	Skene	Bostäder	236	189	2023-06	4 000	9 412	5,80		Privatperson	1
Mark	Botaskår 1:39, 1:40	Örby-Skene	Bostäder		536	2023-03	3 200	5 970			All-Tjänst Rivning & Sanering I Mark Ab	
Mark	Fritsla 6:13	Fritsla	Bostäder		545	2022-07	4 990	9 155			Bornefalk, Anna Ester Charlotta (+)	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Förvärv genom avstyckning och bolagsövertärelse.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 6 000 och 17 100 kr/kvm.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

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

Omdöme om värderingsobjektet

Enligt FMI (Forums FastighetsMarknadsInformation) är värderingsobjektets läge i orten klassat enligt:

Bostäder A

Aktuellt läge i Kinna bedöms som attraktivt med närhet till station, centrum och servicefunktioner.

Den aktuella hyran bedöms vara marknadsmässig.

Det bedöms inte finnas någon långsiktig bostadsvakans, vilket är normalt för området.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmaste framtiden.

Vallmon 5 är en obebyggd tomt, där ett värdetillägg på 200 000 kr har gjorts för fastigheten. Möjligheten att bygga på tomten har dock inte undersökts i detalj. Värdering av tomten bör beaktas med försiktighet.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag med lokal anknytning. Försäljningstiden bedöms vara relativt lång.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 5,50 – 6,00 % och värdet i snitt i intervallet 11 000 – 13 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

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

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata		
Direktavkastning restvärde	5,75	%
- Bostäder	5,75	%
Kalkylränta på totalt kapital	7,87	%
Inflation/KPI: 2% per år.		
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2024-10-01 - 2028-12-31)		

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

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

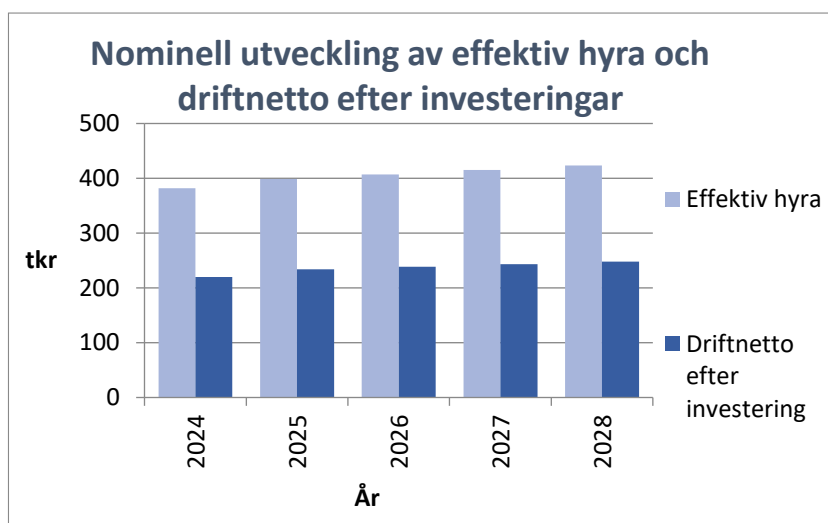
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	4 200 000	kr
- Nuvärde av restvärde	3 188 606	kr
- Nuvärde av driftnetton	875 149	kr
- Värdetillägg/avdrag	200 000	kr
Direktavkastning, år 1	5,24	%
Direktavkastning vid kalkylslut	5,75	%
Värde kr/m ²	12 883	kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,33	

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

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



Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	-	-
Vakansgrad	%-enheter	10	-693	-16
Drift & underhåll	%	10	-277	-6
Inflation	%-enheter	1	236	6
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-390	-9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	479	11

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Vallmon 5 och 6 i Marks kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-10-07 till:

Fyra miljoner tvåhundratusen kronor
[4 200 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Göteborg 2024-10-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Mla Gorusanovic Carlström
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-10-07 (kalkylstart 2024-10-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	875
Nuvärde av restvärde (tkr)	3 189
Värdetillägg för Extra tomt (tkr)	200
SUMMA (tkr)	4 264

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 4 200

Kassaflöde

	ÅR	2024 del	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation kr/m² 2024		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Hyror, bostäder	1 171	96	399	407	415	423
Effektiv hyra	1 171	96	399	407	415	423
Drift & Löpande underhåll	-380	-31	-126	-129	-131	-134
Periodiskt underhåll	-100	-8	-33	-34	-35	-35
Fastighetsskatt etc	-17	-1	-6	-6	-6	-6
Kostnader	-497	-41	-165	-169	-172	-175
Driftnetto	675	55	234	238	243	248

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	220	Restvärde kalkylslut (tkr)	4 400
Norm. driftnetto, helår (tkr)	220		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,87		
Kalkylränta restvärde (%)	7,87	Marknadsvärde kr/m²	12 883
Direktavkastning, initial, %	5,50	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,33
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,75		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg		Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt
				kr	kr/m ²	index/%	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ² Not
Bostäder, 5 lägenheter	Bostäder	326	24-12-31	381 808	1 171	-	-	-	-	1 171	381 808	1 171	381 808	1 171 -
Summor / Genomsnitt		326		381 808	1 171		-	-		1 171	381 808	1 171	381 808	1 171

Fastighet

Beteckning Mark Vallmon 5	UUID: 909a6a6d-4143-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 140669438	Län- och kommunkod 1463	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-09-28
Distrikt Kinna	Distriktskod 107029	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-03

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6375681.5	E (SWEREF 99 TM) 362226.4
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 047 kvm	1 047 kvm	

Lagfart

Ägare 556360-2365 Mistma AB C/O Ingemar Linuzon Bergavägen 10 511 56 Kinna	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2023-02-22	Akt D-2023-00058685:1
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Köp (även transportköp): 1998-11-10
Köpeskilling: 900.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Omfattar mark vallmon 6
Anmärkning: Beviljad d-2023-00302836:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.578.800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	78.800 SEK	1987-02-04	87/1449
Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 6			
3	928.200 SEK	1987-02-04	87/1450A
Anmärkning: Utbyte 87/13933			
Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 6			
4	150.000 SEK	1987-02-04	87/1450B
Anmärkning: Utbyte 87/13934			
Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 6			
5	316.000 SEK	1987-02-04	87/1450C
Anmärkning: Utbyte 87/13935			
Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 6			
6	105.800 SEK	1987-02-04	87/1450D
Anmärkning: Utbyte 87/13936			
Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 6			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1974-06-12	74/6027

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	15-IM4-74/6027.1
	Beskrivning: Ledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kinna samhälle	1942-04-17	15-KIS-346
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser(tillägg)se akt 1563-1030, 1563-1265		
Tomtindelning: Kv vallmon	1946-05-18	15-KIS-497

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

386435-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	1.805.000 SEK	1.354.000 SEK	451.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Mark Vallmon 5, 6

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556360-2365 Mistma AB C/O Ingemar Linuzon Bergavägen 10 511 56 Kinna	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 022283311.

Taxeringsvärde 420.000 SEK	Riktvärdeområde 1463144
Byggrätt ovan mark 280 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 058084311.

Taxeringsvärde 31.000 SEK	Riktvärdeområde 1463144
Byggrätt ovan mark 49 kvm	Riktvärde byggrätt 650 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 022282311.

Taxeringsvärde 1.241.000 SEK	Bostadsyta 224 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 198.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970

Värderingsenhet lokaler 058083311.

Taxeringsvärde 113.000 SEK	Lokalyta 39 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 35.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
1928-10-08

Akt
15-KIB-C47

Avskild mark

Mark Vallmon 6

Ursprung

Mark Kinna 25:17

Tidigare Beteckning

Beteckning
P-Kinna Stg 362a

Omregistreringsdatum Akt
1990-06-06 1584-420

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning:
 Uddevalla
 Telefon: 0771-63 63 63

Fastighet

Beteckning Mark Vallmon 6	UUID: 909a6a6d-4144-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 140669439	Län- och kommunkod 1463	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-09-28
Distrikt Kinna	Distriktskod 107029	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-07

Adress

Adress
Hedevägen 8, 8B-C
511 58 Kinna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6375662.3	362188.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 523 kvm	1 523 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556360-2365	1/1	2023-02-22	D-2023-00058685:2
Mistma AB			
C/O Ingemar Linuzon			
Bergavägen 10			
511 56 Kinna			

Köp (även transportköp): 1998-11-10
Köpeskilling: 900.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Beviljad d-2023-00302836:2

Anmärkning: Omfattar mark vallmon 5

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.578.800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	78.800 SEK	1987-02-04	87/1449

Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 5

2	928.200 SEK	1987-02-04	87/1450A
---	-------------	------------	----------

Anmärkning:
Utbyte 87/13933

Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 5

3	150.000 SEK	1987-02-04	87/1450B
---	-------------	------------	----------

Anmärkning:
Utbyte 87/13934

Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 5

4	316.000 SEK	1987-02-04	87/1450C
---	-------------	------------	----------

Anmärkning:
Utbyte 87/13935

Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 5

5	105.800 SEK	1987-02-04	87/1450D
---	-------------	------------	----------

Anmärkning:
Utbyte 87/13936

Beviljad i/Belastar även: Mark Vallmon 5

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kinna samhälle	1942-04-17	15-KIS-346

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser(tillägg)se akt 1563-1030, 1563-1265

Tomtindelning: Kv vallmon	1946-05-18	15-KIS-497
---------------------------	------------	------------

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

386435-1

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	1.805.000 SEK	1.354.000 SEK	451.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Mark Vallmon 5, 6

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556360-2365 Mistma AB C/O Ingemar Linuzon Bergavägen 10 511 56 Kinna	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 022283311.

Taxeringsvärde 420.000 SEK	Riktvärdeområde 1463144
Byggrätt ovan mark 280 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 058084311.

Taxeringsvärde 31.000 SEK	Riktvärdeområde 1463144
Byggrätt ovan mark 49 kvm	Riktvärde byggrätt 650 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 022282311.

Taxeringsvärde 1.241.000 SEK	Bostadsyta 224 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 198.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970

Värderingsenhet lokaler 058083311.

Taxeringsvärde 113.000 SEK	Lokalyta 39 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 35.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1970

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-05-09	15-KIB-B445
Införd i tomtboken	1963-06-20	15-KIS-879

Ursprung

Mark Vallmon 5

Tidigare Beteckning

Beteckning

P-Kinna Vallmon 6

Omregistreringsdatum Akt

1990-06-06

1584-420

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

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

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

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

3 Miljöfrågor

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

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

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

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

5 Ansvar

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

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

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

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

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

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

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

Norrköping

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

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

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