

Värdeutlåtande

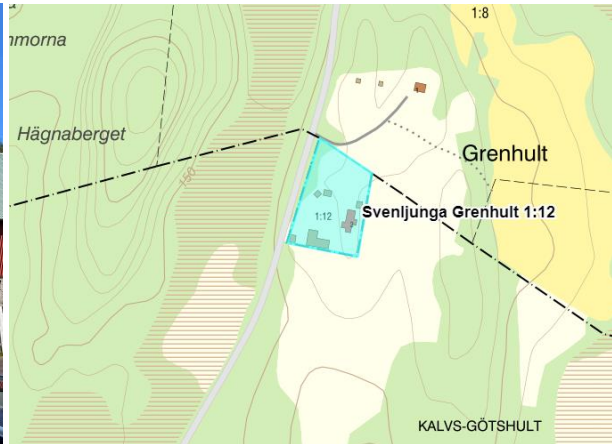
Fastigheten Svenljunga Grenhult 1:12



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	15
6.	Värdering	16
7.	Slutsatser	20

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Svenljunga Grenhult 1:12.
Uppdragsgivare	Grenhult HVB AB (org.nr 556756-2003), genom Pontus Larsson.
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 kreditgivning.
Värdetidpunkt	2022-09-07
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet bedrivs HVB-verksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

5 500 000 kr

Fem miljoner femhundrausen kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m²	10 000
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1	9,1
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	7,70%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	7,70%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	7,70%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)		

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Svenljunga Grenhult 1:12.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Grenhult HVB AB (org.nr. 556756-2003), genom Pontus Larsson.

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 kreditgivning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-09-07.

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 2017 ("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 känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

I den f.d. ekonomibyggnaden på värderingsobjektet pågår renovering av badrummen. Denna värdering görs som om pågående renovering vore färdigställd.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2022-08-26 av Erik Memmi på Svefa. Vid besiktningen deltog Jens Pettersson som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Areauppgifter
- Uppskattade drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet kommer HVB-verksamhet bedrivas. Verksamheten har licens för nio klienter/brukare.

Ursprungligen utgjorde värderingsobjektet en gård med djurhållning men har under senare tid använts som stödboende för personer med bl.a. missbruksproblematik.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Grenhult Hvb AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på landsbygden mellan Svenljunga och Ullared drygt 5 km nordost om tätorten Mårdaklev. Gatuadressen är Grenhult 2. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogsmark med inslag av öppna marker. Mataffär finns närmast i Mjöbäck på ca 1,5 mils avstånd. Samhällsservice finns i övrigt främst i Svenljunga på ca 2,5 mils avstånd. Inga allmänna kommunikationer finns i närheten.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 8 008 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns ett f.d. gårdscentrum med ett tillbyggt bostadshus, troligen det ursprungliga bostadshuset, samt en ekonomibyggnad som till stora delar byggts om till boende. Därutöver finns ett vedförråd, en byggnad med två separata rum utan kök eller badrum och därutöver finns carport med ca 4 bilplatser.

Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av gräsmatta och gårdsytor.

Byggnadsbeskrivning

Det ursprungliga bostadshuset inrymmer två plan ovan mark. På nedervåningen finns entré med hall, allrum, matsal, ett större kök, kontor, tvättstuga, toalett, pannrum samt ett rum för boende. På ovanvåningen återfinns åtta rum för boende samt två toaletter. I entrén och köket finns golv av klinker, i övriga rum plastmatta. Toaletterna är helkaklade och enligt uppgift troligtvis renoverade efter 2010. Köket är av storkökstyp med kakel på golv och i bra skick, troligtvis gjort efter 2010 enligt uppgift. Byggnaden som helhet bedöms ha ett normalt skick men en lägre standard.

Konstruktion

Grundläggning	Troligen platta på mark
Stomme	Trä
Fasadmaterial	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	2-glas
Takhöjd	Ca 2 m

Teknik

Uppvärmning	Pelletspanna kopplad till vattenradiatorer
Ventilation	Självdrag
Brandlarm	Sammankopplade brandvarnare

Den ombyggda ekonomibyggnaden utgörs av två plan samt en källare/suterrängvåning. På entréplan finns en separat del med personalrum och toalett. Därutöver en boendedel med fem rum, ett allrum och en toalett. Takhöjd på ca 2,5 m. Godkänd kamin finns. Från denna boendedel leder en trappa upp till ovanvåningen där fem rum finns, allrum, större genomgående hall, förråd, mötesrum och två toaletter. På ovanvåningen går takhöjden upp tillnock, ca 5 m. Golven på såväl neder- som ovanvåning utgörs av en blandning av trä, plast och klinker. Badrummen är under renovering. Skicket bedöms som normalt och standarden som lägre.

I den f.d. ekonomibyggnadens entréplan finns också en separat del med gym och ett litet solarium. Båda av enkel standard. I byggnadens källar-/suterrängplan finns även grovtvättstuga, en större oinredd källarlokal och ett mindre verkstadsutrymme.

Konstruktion

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasadmaterial	Plåt
Yttertak	Plåt utanpå den äldre träfasaden
Fönster	Blandat mellan nyare 3-glasfönster och 2-glas
Takhöjd	Ca 2,5 m på nedervåning, högre på ovanvåning

Teknik

Uppvärmning Direktverkande el
Ventilation Självdrag
Brandlarm Sammankopplade brandvarnare
Gemensam djupborrad brunn för dricksvatten för båda byggnaderna och avseende avlopp en trekammarbrunn för respektive byggnad.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 550 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

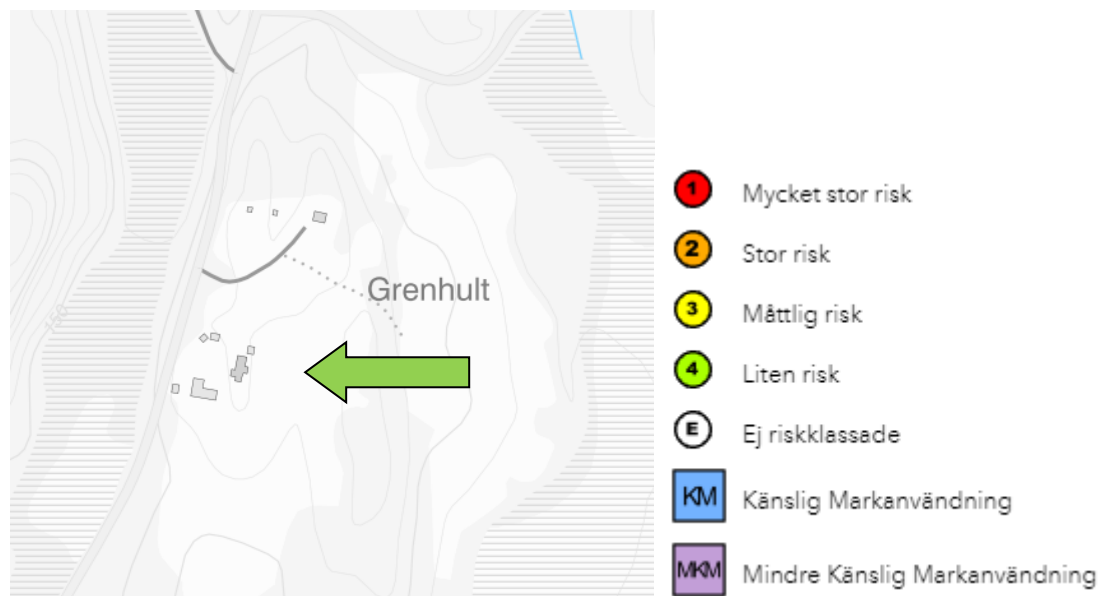
Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Vård eller barnomsorg	550	100	-
Summa/Medel	550	100	0

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms delvis vara flexibla i sin utformning. Möjlig alternativanvändning skulle kunna vara i form av vård- eller stödboende som inte kräver handikappanpassade lokaler eller annan boendeverksamhet såsom vandrarhem eller liknande.

Miljö

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



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

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

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

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas inte av detaljplan.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (BNP, -0,8 %) noterades en relativt stark tillväxt i Q2 (BNP, +3,8 %). Sverige väntas emellertid gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2024/2025. Konjunkturinstitutets prognos (aug-22) ligger på 2,4 % för 2022 respektive 0,5 % för 2023.

Den ryska invasionen av Ukraina har medfört en stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser, och det kvarstår viss osäkerhet kring de långsiktiga konsekvenserna av corona-pandemin.

Inflationen är historiskt exceptionellt hög; ca 8,0 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, juli-22), framför allt p.g.a. stigande priser på energi och livsmedel. Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2022/2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I juni höjdes styrräntan med 50 punkter till 0,75 %, med en prognos om en styrränta kring 2,0 % redan till Q1 2023. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas stabiliseras kring 2,0 % under 2024/2025 (vilket möjliggör att även styrräntan kan stabiliseras kring 2,0 %).

Hushållen har en tydligt negativ syn på den ekonomiska utvecklingen, vilket medför ett minskat utrymme för konsumtion och investeringar.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör nödvändiga investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot (=andelen personer i "icke-arbetsför" ålder) en stor utmaning.

Det höga elpriset utgör ett stort problem för den resursintensiva basindustrin som till stor del är beroende av låga priser (och en infrastruktur som säkerställer tillförlitlig leverans av erforderlig el). Med fortsatt höga priser följer en risk för omfattande neddragningar, och t.o.m. konkurser. Vidare finns en risk att investeringar skjuts på framtiden, även investeringar som syftar till en långsiktig omställning till en mer klimat-/hållbarhetsanpassad industri.

Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas minska till 6,8% respektive 6,6 % (att jämföra med 7,9 % under 2021). Återhämtningen är emellertid osäker och arbetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till utbildad arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som riskerar att bita sig fast (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på kompetensutveckling. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Svenljunga

Befolkning

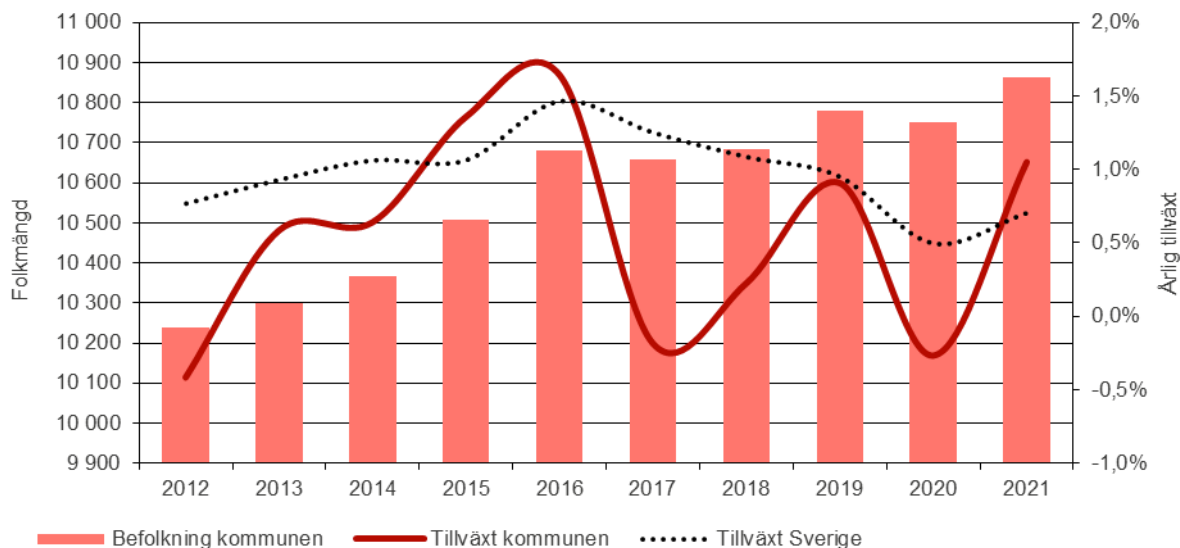
Befolkningen i Svenljunga kommun uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 10 864 invånare, en ökning med 1,1% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Svenljunga	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	10 239	10 299	10 365	10 506	10 679	10 659	10 683	10 780	10 751	10 864
Befolkning 20-64 år	5 592	5 595	5 573	5 604	5 691	5 644	5 607	5 636	5 583	5 655
Tillväxt kommunen	-0,4%	0,6%	0,6%	1,4%	1,6%	-0,2%	0,2%	0,9%	-0,3%	1,1%
Tillväxt 20-64 år	-0,9%	0,1%	-0,4%	0,6%	1,6%	-0,8%	-0,7%	0,5%	-0,9%	1,3%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Källa: SCB

Flyttnettot under 2021 var +118 invånare inom kommunen.

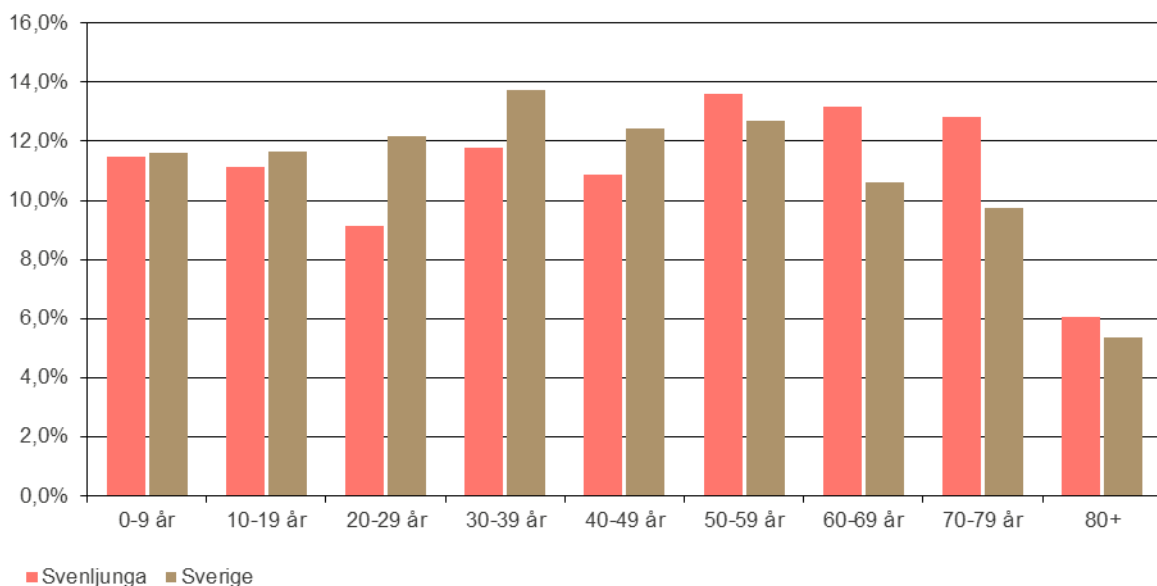
Befolkningsutveckling



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 Svenljunga är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

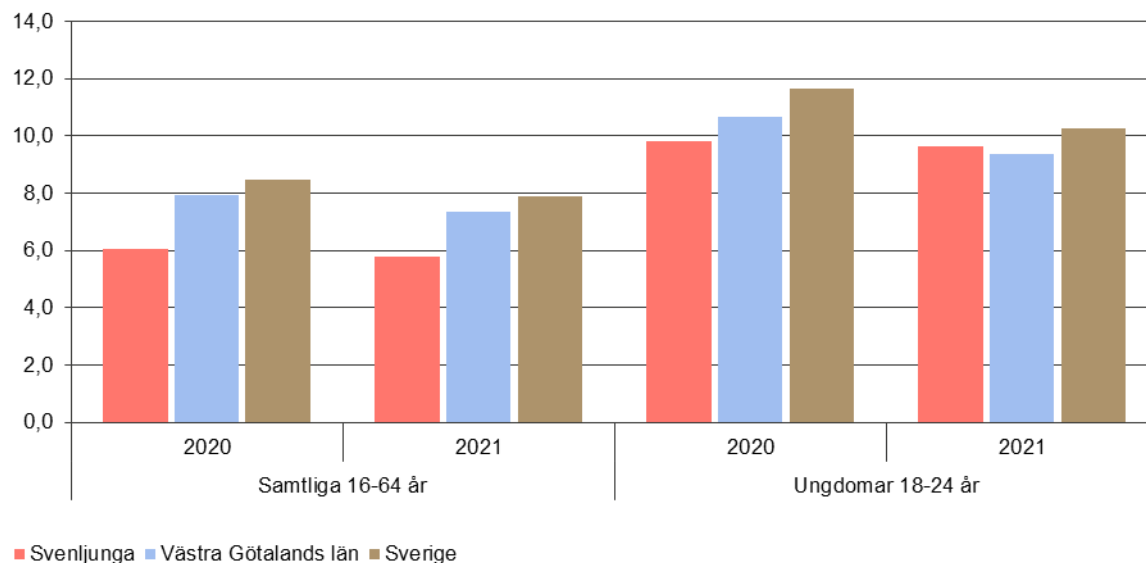
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	190,2	162,8	155,8
25-29 år	250,0	260,2	258,4
30-44 år	318,5	352,3	360,1
45-64 år	344,4	414,2	420,9
65+ år	237,1	268,4	270,9
Totalt 20+ år	289,6	327,9	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Svenljunga till 5,8 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

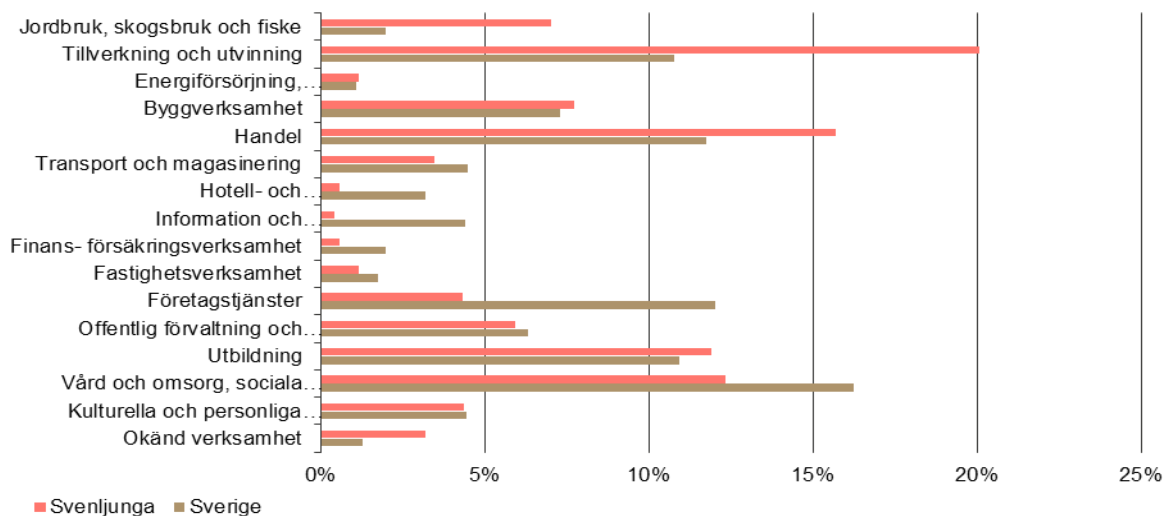
Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen



Källa: Arbetsförmedlingen

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt handel.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

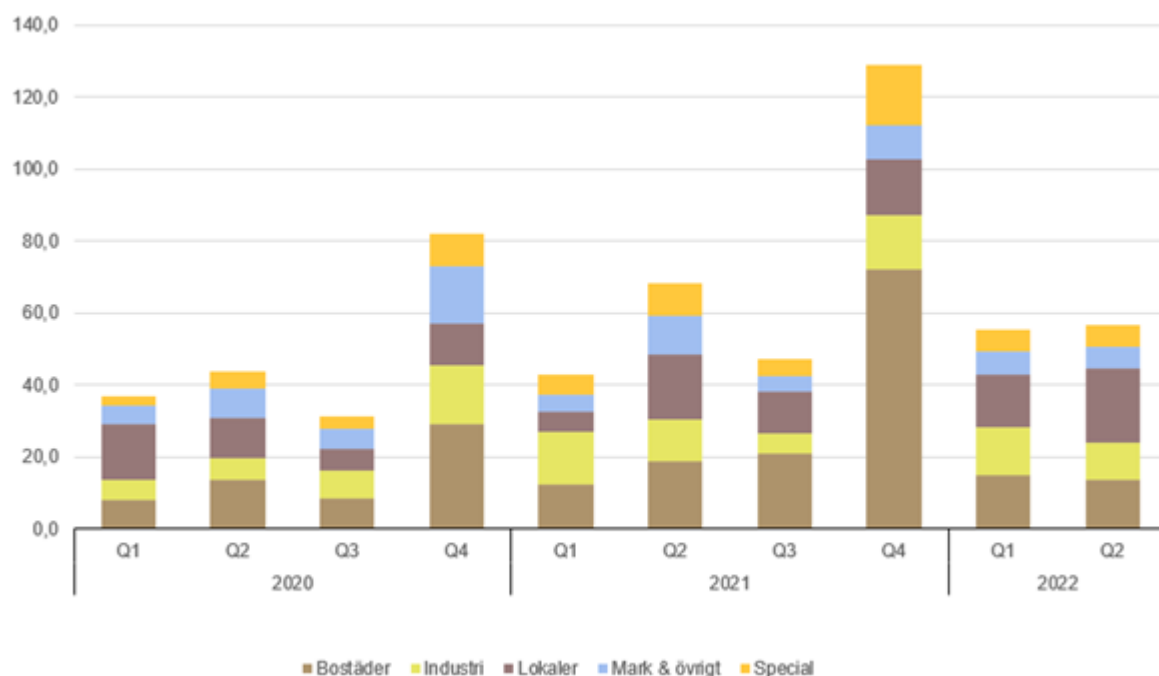
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Svenljunga på plats 173 i rankingen för 2021, en förbättring med 35 platser jämfört med föregående år.

Svensk fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en långsiktig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 har noterat en stark inledning på investeringsmarknaden med en transaktionsvolym om ca 55,8 mdkr i Q1 och 62,5 mdkr i Q2. Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter, men osäkerheten på fastighets-/investeringsmarknaden har ökat (i huvudsak p.g.a. stigande kredit-/finansieringskostnader och skilda förväntningar hos köpare/säljare). Transaktionsaktiviteten minskade påtagligt i juni (-40 % jämfört med 2021), och indelningen av Q3 har noterat en tydlig "avmattning" i transaktions-/projektaktivitet med ett flertal avbrutna/uppskjutna anbudsprocesser.



Källa: Svefa

Det finns en tydlig samsyn på marknaden om en fortsatt låg transaktionsvolym, med stigande direkt-avkastningskrav och sjunkande marknadsvärden under Q3/Q4, inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022. Den 10-åriga statsobligationsräntan har ökat kraftigt, och även "traditionell" bankfinansiering har noterat klart sämre villkor med höjda räntor och sänkt belåningsgrad. För den vanligen högt belånade fastighetssektorn medför det att kostnad för lånat kapital stiger, vilket försämrar avkastningen på eget kapital.

Med de stigande kredit-/finansieringskostnaderna följer ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar. En tydlig fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är de inflationsskyddade hyresavtalen som "realvärde-säkrar" investeringen (det måste emellertid noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen). Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Till följd av e-handels tillväxt och attraktiva triple-net-avtal har logistikfastigheter noterat en stark utveckling under senare år, men det finns en förväntan om en tydlig "reky" vad gäller direktavkastningskrav.

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel och lågprishandel väntas utvecklas relativt starkt. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en tydlig risk för viss detaljhandel (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter, men till följd av utvecklingen på kredit-/fastighetsmarknaden väntas direktavkastningskraven stiga (vilket till viss del är ett resultat av att investerare efterfrågar mer "hög-avkastande" fastigheter).

Bostadsfastigheter utgör fortsatt stabila investeringar, men för "låg-avkastande" objekt och nyproduktion har det under Q3 noterats stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har även påverkats av de stigande bygg-/exploateringskostnaderna, det avvecklade investeringsstödet, och att Svea Hovrätt satt tydliga begränsningar på utvecklingen för presumtionshyra.

Enligt Boverket (prognos, juni-22) finns ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030 (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och "latent" behov p.g.a. tidigare otillräcklig nybyggnation). Det är fortsatt efterfrågan på mark/byggrätter och projektfastigheter, särskilt inom storstadsregionerna och universitets-/högskoleorter. Den stora risken på projektmarknaden utgörs av stigande bygg-/exploateringskostnader, särskilt då utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att det sannolikt blir svårt att "kompensera" detta genom högre pris/hyra ut mot kund. Beaktat de projektekonomiska förutsättningarna väntas projektaktiviteten minska, vilket i sin tur medför en avvaktande marknad med sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning (särskilt vid nyproduktion). Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

Marknadsförutsättningar vård- och omsorgboenden

Vård-/omsorgsboende utgör ett av de mest attraktiva investeringssegmenten med ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, "nischade" aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Direktavkastningskraven har uppvisat en stadigvarande positiv (sjunkande) utveckling, särskilt för moderna objekt inom tillväxtmarknader där det tecknats ett långt hyresavtal med aktör från offentlig sektor. Äldreboende har generellt något lägre direktavkastningskrav jämfört med LSS-boende. Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis ett något lägre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs av en privat operatör, men förutsatt en hyresgäst med stabil ekonomi och mångårig erfarenhet är differensen i huvudsak endast symbolisk (offentligt finansierad verksamhet).

Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför storstads-/regionstäder (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan).

Marknaden har blivit mer "kommersiell" med en ökande andel privata operatörer (vilket kan vara en politisk känslig fråga). Vidare har andelen privata fastighetsägare ökat (särskilt vid nyproduktion), med ett stort antal aktörer med intresse för såväl förvärv och projektutveckling/nyproduktion som långsiktig förvaltning.

Det finns ett stort behov av investeringar i befintligt bestånd för att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler (såväl ur ett boende- som ett arbets-/personal-perspektiv).

Investeringsmarknaden väntas bli något mer "polariserad" framöver, med en ökad differentiering vad gäller marknadsförutsättningar mellan kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter.

Marknaden för vård/skola/omsorg är knuten till politik, vilket medför viss risk. Det ses inte som orimligt – särskilt beaktat en marknad som blir alltmer "kommersiell" – att det öppnas upp för fastighetsskatt, vinstbegränsningar för privata verksamheter eller andra politiska initiativ som kan vara svåra för investerare att hantera.

Lokalhyresmarknaden

Fastigheter för vård-/omsorgsboende är uppförda, eller åtminstone anpassade för, aktuell verksamhet. Nyproduktion sker först efter att hyresavtal tecknats med en operatör (vid nyproduktion är det i princip ett krav med 15 – 20-årsavtal) och det finns en förväntan om att hyresgästen kommer att förlänga hyresförhållandet så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet.

Även med en fastighet/lokaler som är anpassade för aktuell verksamhet, kan det vara viktigt att (långsiktigt) beakta möjligheten att omställa lokalerna till annan typ av verksamhet/boende (som studentboende, kollektivboende eller dylikt som kan se ett mervärde i gemensamma lokaler/funktioner).

Den demografiska utvecklingen är avgörande för långsiktig efterfrågan, såväl på investerings- som hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka betydligt, vilket medför ett ökat behov av olika typer av vård-/omsorgsboende. Marknaden är därmed inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt. Vidare är verksamheten vanligen offentligt finansierad, även då verksamheten bedrivs av en privat aktör.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet ("funktionalitet"), hyresavtalets löptid och ansvars-/kostnadsfördelning, andel boende i förhållande till personal- och gemensamhetslokaler, m.m. Det är särskilt viktigt att beakta vilken, om någon, service/vård som ingår i boendet. Vidare är det relevant att beakta huruvida "tillgång" till boendet styrs av kommunalt beslut, eller om det är en "öppen" marknad.

I nyproducerade/moderna vårdboenden har hyror noterats kring 2 000 – 3 000 kr/kvm uthyrbar area (med noteringar som överstiger detta intervall) beroende på typ av boende och specialanpassning då hyresnivån till stor del bestäms av investeringskostnadens storlek och kontraktslängder. För äldre lokaler ligger hyrorna generellt lägre, där skillnaderna till stor del beror på skick/standard samt hur pass ändamålsenliga lokalerna är för aktuell verksamhet.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg. I det äldre beståndet kan det emellertid krävas relativt stora investeringar för att säkerställa att lokalerna på sikt är ändamålsenliga för aktuell verksamhet.

Det har noterats en viss press på hyresnivåerna p.g.a. ökad konkurrens (fler aktörer på marknaden) samt något svagare marknadsförutsättningar för de privata operatörerna ("corona-effekt" samt lägre politisk genomförandekraft hos kommunerna att handla upp avtal med privata vård-/omsorgsaktörer => ökande vakanser, högre risk).

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken bedöms sammantaget vara fortsatt låg, men även lokalhyresmarknaden väntas bli mer "polariserad" framöver, med en ökad differentiering vad gäller marknadsförutsättningar mellan kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet är beläget på landsbygden mellan Ullared och Svenljunga vilket är ett sämre läge för vanliga hyresbostäder i kommunen. Från värderingsobjektet är det relativt långt till närmsta större mataffär och annan samhällsservice även om det otillgängliga läget i vissa avseenden kan vara positivt för vissa typer av stöd- och vårdboenden.

Värderingsobjektet är visserligen ombyggt till boendeverksamhet från att tidigare ha varit en "vanlig" gård, men lokalerna är i vissa avseende inte lika ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs där som nyuppförda objekt. Detta är till nackdel för objektet i differentieringen mellan kvalitativa och mindre kvalitativa objekt. Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som något sämre. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal/regional aktör alternativt en aktör inriktad på samhällsfastigheter.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Mindre konjunkturkänslig verksamhet
- Naturskönt läge

Svagheter och hot:

- Perifert läge
- Starkt beroende av en hyresgäst
- Delvis beroende av politiska beslut
- F.d. ekonomibyggnaden värms upp genom direktverkande el

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. Köpeskillingarna 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

Det kan konstateras att det är svårt att finna några direkt jämförbara transaktioner på den lokala marknaden och även på nationell nivå är det svårt att finna transaktioner avseende just HVB-hem. En övergripande analys av försålda vård- och omsorgsboenden har därför genomförts på nationell nivå. Nyproduktion eller objekt med nyare bebyggelse har uteslutits (vilka har stått för merparten av försäljningarna under de senaste åren). Undersökningen har resulterat i ett antal transaktioner under de senaste åren, som bedöms vara av intresse:

- I december 2020 förvärvade Estea Omsorgsfastigheter fem fastigheter i Borås till ett underliggande fastighetsvärde av 221,5 mkr. Säljare var Willhem. Fastigheterna som är belägna inom Borås tätort är fullt uthyrda till Borås stad och inrymmer äldreboende samt vårbostäder. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 6 600 kvadratmeter. Objekten bedöms som helhet ha ett bra skick och en god standard med hänsyn till byggår. Priset motsvarar cirka 33 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1–4,2 %.
- Fastigheterna Sjöbo Hemmestorp 1:15, Burlöv Arlöv 20:29 och Malmö Spaden 10 förvärvades av K2A Fastigheter i januari 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 45 mkr. Säljare var Dufek Säteri AB. Objekten omfattar cirka 3 900 kvadratmeter och innehåller vård- och omsorgsboenden. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 11 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 - 6,25 %.

Fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17 strax utanför Stehag i Eslöv kommun förvärvades av K2A Fastigheter under december månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 31 mkr. Säljare var SIG Invest. Objektet omfattar cirka 1 500 kvadratmeter och innehåller vårdboende i sin helhet uthyrt till Attendo. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 20 700 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 - 6,0 %.

- I juni 2018 förvärvade Region Gotland, genom en fastighetsöverlåtelse, fastigheten Gotland Bro Duss 2:2 till ett pris om cirka 52 mkr. Säljare var Nordisk Renting som i sin tur förvärvade objektet av Region Gotland under 2006. Objektet är beläget på landsbygden nordöst om Visby och inrymmer äldreboende om 3 630 kvadratmeter uthyrbar area. Region Gotland har varit hyresgäst i fastigheten sedan de sålde den 2006. Priset motsvarar cirka 14 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,5 %.
- I oktober 2018 förvärvade SBB en portfölj med tio fastigheter i Höganäs av Jefast. Transaktionen sker genom en bolagsöverlåtelse till ett underliggande fastighetsvärde av 289 mkr. Två fastigheter avser samhällsfastigheter med en total uthyrbar area om cirka 5 200 kvadratmeter där det bland annat bedrivs utbildning och LSS-verksamhet. Största hyresgäst är Höganäs kommun som svarar för 88 % av hyresintäkterna. Återstående hyreslängd uppgår till 10 år. Resterande åtta fastigheter inrymmer bostäder med totalt 152 lägenheter över en total boarea om knappt 13 900 kvadratmeter. Av det totala hyresvärdet kan cirka 66 % hänföras till bostäderna. Priset motsvarar cirka 15 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,6 %.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan cirka 11 500 och 33 500 kr/kvm uthyrbar area. Direktavkastningarna varierar i huvudsak mellan 4,0 och 6,5 % där objekt i mer perifera lägen noterar direktavkastningskrav i den övre delen av intervallet.

Då värderingsobjektet utgörs av ett f.d. gårdscentrum som styckats av, har även en ortsprisanalys gjorts av köp gjorda efter 2018-01-01 avseende bebyggda lantbruksenheter (typkod 120) mindre än 5 ha. Efter gallring av orena köp återstår 12 köp med köpeskillingar mellan ca 570 – 4 700 tkr med ett medelpris om 2 300 tkr och en medelareal om 3 ha.

En översiktlig ortsprisanalys avseende bebyggda småhusenheter (typkod 220) i Svenljunga kommun för perioden 2020-01-01 fram till idag har även gjorts. Efter gallring av orena köp återfinns 304 överlåtelse mellan 10 – 8 700 tkr, med majoriteten mellan 1 000 – 3 000 tkr. Priset beror givetvis på objektets läge och skick och det ska nämnas att majoriteten av överlåtelse avser objekt belägna i tätorter i Svenljunga kommun. Medelpriset uppgick till ca 1 200 tkr motsvarande ca 11 300 kr/kvm BOA.

Resultat

Noterbart avseende förvärven av vård- och omsorgsboendena ovan, är att investeringar i publika fastigheter till huvuddelen sker med fastigheter som hyrs på långa kontrakt med avtalstider mellan 10 och 20 år eller längre. Kommunen som ofta är indirekt hyresgäst ses också överlag som en trygg och säker investering, vilket medför en press nedåt på avkastningskraven. De flesta av ovanstående noteringar avser objekt för LSS-boende eller annan verksamhet med lokaler som har krav på handikappanpassning eller annan specialanpassning på ett sätt som värderingsobjektet inte har. Viss ledning avseende värderingsobjektets värdenivå bedöms också kunna fås utifrån privatbostadsmarknaden för både gårdscentrum och småhus.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms ortsprismetoden indikera ett värde för värderingsobjektet i den nedre delen av det redovisade intervallet avseende vård- och omsorgsfastigheter. Dock bedöms totalvärdet ligga över medelpriset av försålda "gårdscentrum" beaktat värderingsobjektets värde i byggnaderna och möjligheten till just boendeverksamhet. Värdenivåerna bedöms dock ligga under småhusens medelvärde per kvm BOA beaktat värderingsobjektets perifer läge och stora boarea.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden indikera ett värde mellan 8 000 – 11 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 4 000 000 – 6 000 000 kronor.

Avkastningskravet bedöms dock ligga i den översta delen bland de ovan redovisade noteringarna avseende vård- och omsorgsfastigheter. Sett till värderingsobjektets perifer läge och dess lägre nivå av ändamålsenlighet och specialanpassning jämfört med noteringarna ovan över sålda vård- och omsorgsboenden bedöms ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet till mellan 6,5 och 7,5 %.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2022-09-01.

Inflation

Under 2022 och 2023 har använts ett inflationsantagande om 7,0 % respektive 3,0 %, därefter 2,0 %.

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 utifrån dess riskperspektiv, vilket sammanlagt viktas till cirka 7,50%.

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 cirka 7,50%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	605	1 100	-	605	1 100	-	0		-	605	1 100	-
Summa/Medel	605	1 100		605	1 100	0	0	0	0	605	1 100	

Hyrorna är redovisade exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för eventuell fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling, med undantag för år 2022 och 2023 då ett antagande gjorts om 3 % årlig hyresutveckling.

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

Vakanser

Värderingsobjektet betraktas vid värdetidpunkten som fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	550	100	-	550	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	550	100	0	550	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

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

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärvas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna uppskattade kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd 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
Vård eller barnomsorg	182	330	-	85	155	-	83	150	-	14	25	-
Summa/Medel	182	330		85	155		83	150		14	25	

* 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 exklusive värme (förutom viss grundvärme för ej uthyrbara delar) och hushållsel då kallhyra är det normala vid hyresförhållanden.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

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

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 823 (Specialenhet, vårdbyggnad).

För specialfastigheter utgår ingen fastighetsskatt.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 10 212 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 5 600 000 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 lokaler	%	10,0%	816	14,5%
Drift och underhåll	%	10,0%	-254	-4,5%
Inflation	%-enheter	1,0%	-565	-10,1%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-408	-7,3%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-179	-3,2%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-351	-6,3%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 4 000 000 – 6 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 5 600 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen då ortsprismetoden utgår från objekt som i olika avseenden skiljer sig från värderingsobjektet.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2022-09-07 till:

5 500 000 kr

Fem miljoner femhundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	10 000
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	9,1
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	7,70%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	7,70%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	7,70%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Göteborg 2022-09-07



Erik Memmi
Civilingenjör Lantmäteri



Andréa Josefsson
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Svenljunga Grenhult 1:12

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-09-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 823												
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflation		7,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Kalkylränta		15,03%	10,73%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning												7,50%
Ekonomisk vakans												
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Delår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 100	202	623	642	655	668	681	695	709	723	737	501
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 100	202	623	642	655	668	681	695	709	723	737	501
Drift och underhåll (-)	-330	-61	-194	-200	-204	-208	-212	-217	-221	-225	-230	-156
- varav Administration (-)		-14	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18
- varav Drift & Löpande UH (-)		-28	-91	-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-108	-110
- varav Periodiskt UH (-)		-28	-88	-91	-93	-95	-96	-98	-100	-102	-104	-107
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	770	142	429	442	451	460	469	478	488	498	508	345
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	770	142	429	442	451	460	469	478	488	498	508	345

Nuvärde driftnetto

2 886

Nuvärde restvärde

2 731

Marknadsbaserat avkastningsvärde**5 617****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	10 212
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	9,3
Direktavkastning, initial	7,54%
Direktavkastning, år 1	7,54%
Marknadsmässig direktavkastning	7,54%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	7,50%
--	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet: Svenljunga Grenhult 1:12																		Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra			Marknadshyra			Fastighetsskatt		Moms-	Ingår	Uppsagt för	Egenanvändare	Vakanstid efter	Bedömd HG-anpassning			Not	
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	pliktig HG	värme	avflytt /	(J / N)	omförhandling	(J / N)	avtalets slut	Kr/m²	Tkr	År
														(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	(A / O)	Månader				
Hem för vård eller boende (HVB)		V	HVB-hem	550		605	1 100	100%	605	1 100	100%	0	0	N	N	-	J		0	-	-	0	
Summa/Medel				550		605	1 100		605	1 100		0	0							0			



Fastighet: Svenljunga Grenhult 1:12

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	550	100	-	550	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	550	100	0	550	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

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

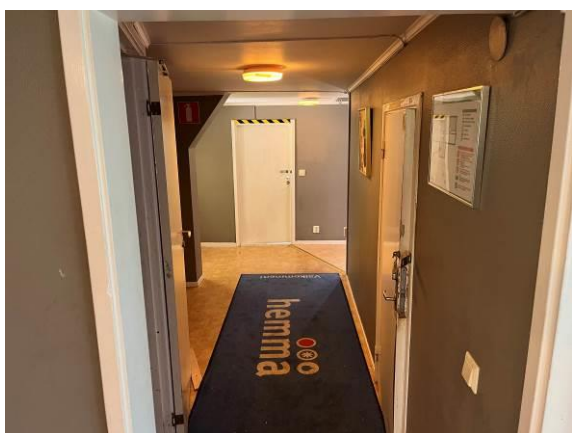
Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	605	1 100	-	605	1 100	-	0		-	605	1 100	-
Summa/Medel	605	1 100		605	1 100	0	0	0	0	605	1 100	

Lokaltyp	Bedömd 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
Vård eller barnomsorg	182	330	-	85	155	-	83	150	-	14	25	-
Summa/Medel	182	330		85	155		83	150		14	25	

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













FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
SVENLJUNGA GRENHULT 1:12 Nyckel: 140772571 UUID: 909a6a6e-d3f6-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Mårdaklev Distrikt: Mårdaklev Nr: 107004	1994-01-27	2013-02-28 13:00	2022-08-25

ADRESS
Grenhult 2 512 62 Mårdaklev

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6351070.5	381063.4	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 008 kvm	8 008 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556756-2003	1/1	2013-01-15	13/1298
Grenhult HVB AB			
C/O PONTUS LARSSON			
VINGÅRD SGATAN 2 LGH 1101			
117 58 STOCKHOLM			
Köp: 2012-12-15 Andel: 1/1			
Köpeskilling: 4 400 000 SEK Avser hela fastigheten			
Fångesanmärkning: SKATT BESLUTAD Akt: 13/5076			

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 3				
Totalt belopp: 3 500 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	500 000 SEK	2001-11-29	01/30536
2	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2009-01-22	09/1859
3	Datapantbrev	1 000 000 SEK	2009-01-22	09/1860

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTENTÄKT	Förmån	Officialservitut	1994-01-27 Senast ändrad: 2005-10-20	1565-486.1
AVLOPP	Förmån	Officialservitut	1994-01-27 Senast ändrad: 2005-10-20	1565-486.2

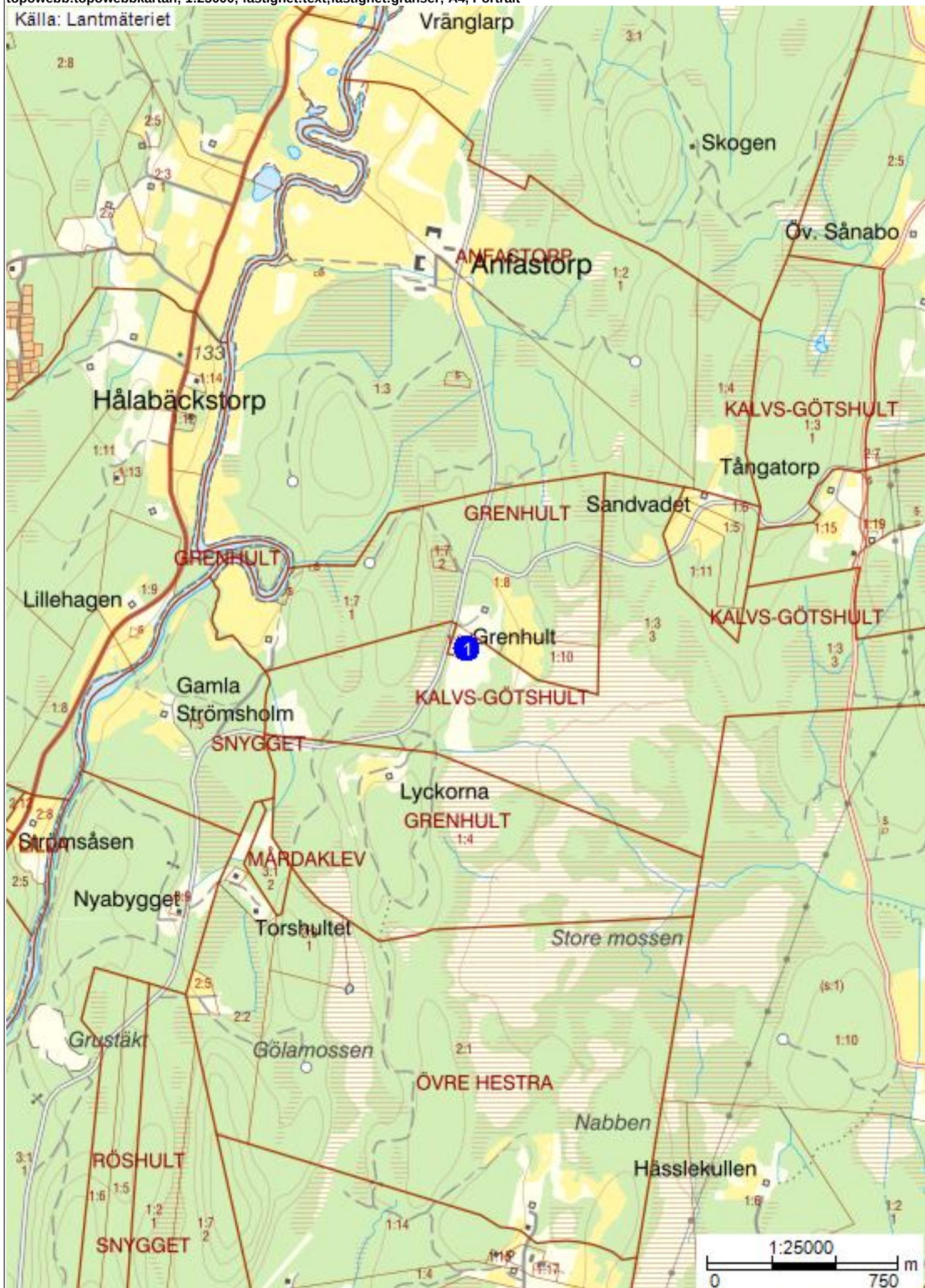
TAXERINGSGRUPP			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 407723-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		Taxeringsår 2019	
Taxvärde		Areal 8008 kvm	
Taxerad ägare 556756-2003 Grenhult HVB AB c/o PONTUS LARSSON VINGÅRD SGATAN 2 LGH 1101 117 58 STOCKHOLM	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1994-01-27	1565-486

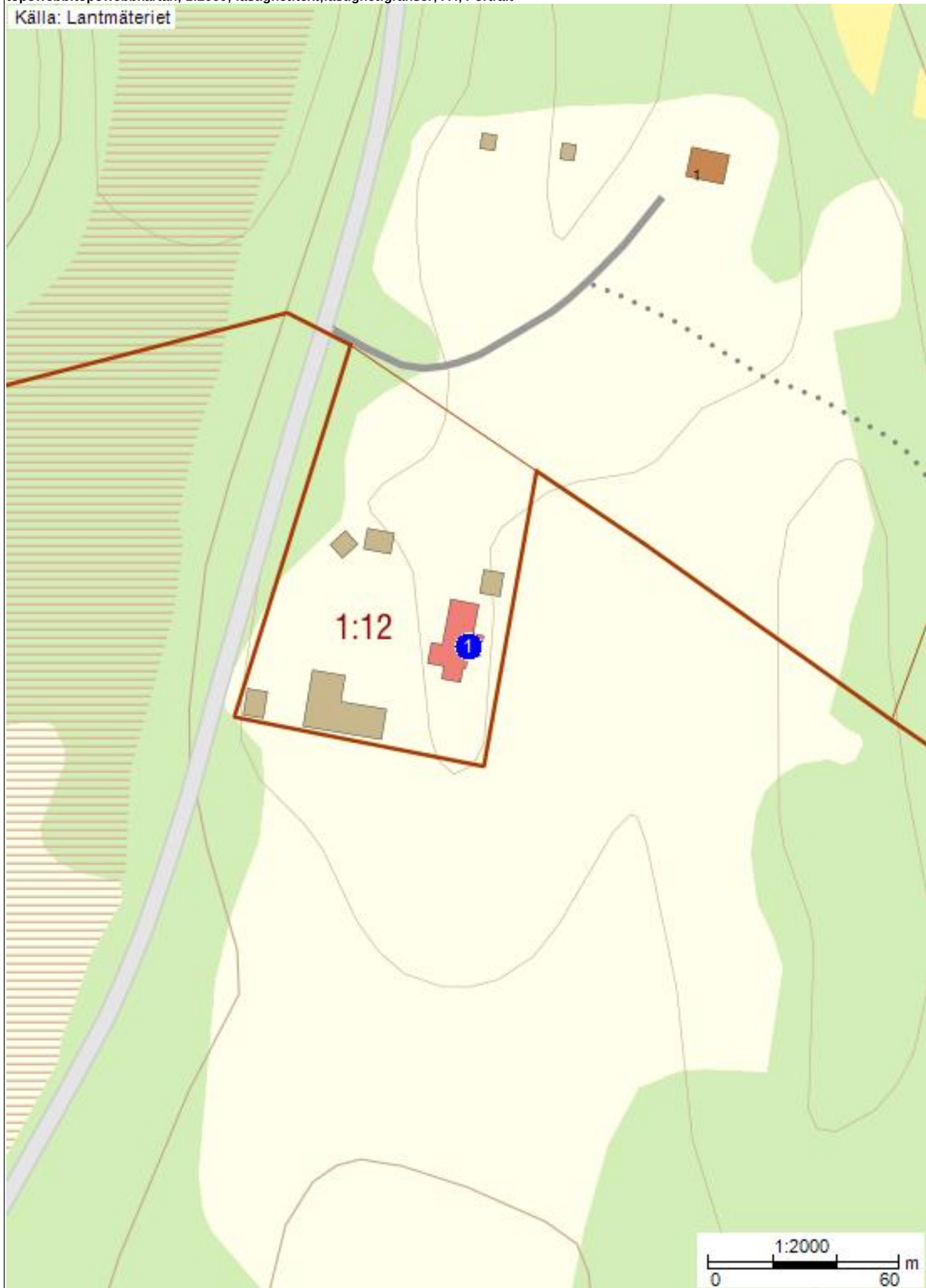
URSPRUNG
SVENLJUNGA GRENHULT 1:3

Källa: Lantmäteriet





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 Advice 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 2010-12-01 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 Föresättningar 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.
- 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen 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.

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 okulär 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.

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 föresättningar 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.

