

Värdeutlåtande

Fastigheten Lessebo Ribben 1



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	12
6.	Värdering	13
7.	Slutsatser	17

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Lessebo Ribben 1.
Uppdragsgivare	Brewmaster Sweden AB (org.nr 559069-6208), genom Peter Nygren.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kreditbedömning.
Värdetidpunkt	2021-09-09.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms industrilokaler.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

3 900 000 kronor

Tre miljoner niohundra tusen kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	2 764
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,76
	Bruttokapitalisering, år 1	7,4
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	9,41%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	9,41%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	8,05%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Lessebo Ribben 1.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Brewmaster Sweden AB (org.nr. 559069-6208), genom Peter Nygren.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kreditbedömning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-09-09.

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.

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 marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmenttext nedan.

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

Särskilda förutsättningar

Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts bedömd marknadsmässig hyra i kalkylen. Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett fiktivt 3-årigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid en eventuell försäljning har förutsatts att det fiktiva hyresavtalet tecknas med nuvarande nyttjare på marknadsmässiga villkor enligt ovan.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-08-25 av Johanna Artell på Svefa. Vid besiktningen deltog Oscar Falkström som representant för uppdragsgivaren tillika fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval lokaler och tekniska installationer studerats.

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

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Utförda investeringar
- Tekniska uppgifter

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms industrilokaler med tillhörande kontor och personalutrymmen.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Vxo Fastigheter AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Hovmantorp i Lessebo kommun. Gatuadressen är Järnvägsgatan 10. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av industrifastigheter. Service finns närmast i centrala Hovmantorp på cirka 500 meters avstånd. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg. Större trafikleder (Riksväg 25) passerar orten. Avstånd till Växjö är ca 25 kilometer.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 5 281 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnation som upptar cirka 30% av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs av hårdgjord yta för parkering, upplag och kommunikation.

Fastigheten har både kommunalt och enskilt avlopp.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes år 1977, byggdes till år 2008 och inrymmer ett plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 411 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Kontor och industri	1 411	100	-
Summa/Medel	1 411	100	0

Konstruktion

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Stål, betong, limträ, trä
Fasadmaterial	Betong, trä
Yttertak	Plåt (2006), papp (2008)
Fönster	2-glas
Takhöjd	Cirka 5 – 6 meter
Portar	3 talskjutportar

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX (2006/2008)
Kyla	Ja, i hela lokalen.

Övrigt

Parkering	På tomten
-----------	-----------

Skick och standard

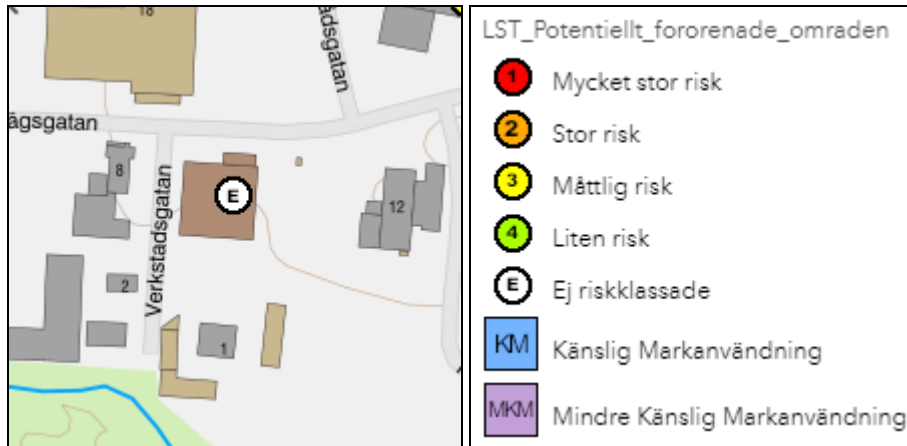
Byggnadens yttre och inre skick bedöms sammantaget som bra. Under senare år har fjärrvärme och kyla installerats samt ny trekammarbrunn. Produktionslokalerna har ytskiktsrenoverats och försetts med LED-belysning. Kontor- och personalutrymmen i normalgott skick. Cellkontor med laminatgolv och målade väggar. Pentry, dusch- och omklädningsrum med klinkergolv. Rationell produktionslokal med god takhöjd och portar. Sammantaget normal standard.

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

Lokalerna bedöms vara allmängiltiga och flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts beteckning "Ej riskklassad", med notering "Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel".



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).

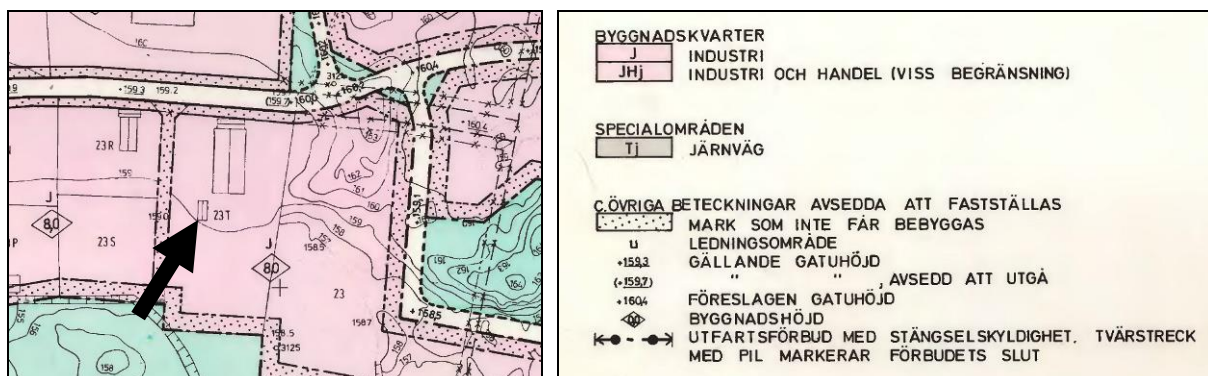
Rättsliga förhållanden

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 av detaljplan, f.d. stadsplan, antagen 1984-09-25. Planbestämmelserna anger industriändamål med en högsta byggnadshöjd av 8 meter.



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en tydlig lågkonjunktur, med BNP om -2,8% för 2020. Under inledningen av 2021 har noterats en återhämtning, med BNP om +1,1% i Q1 och +0,9% i Q2. Tillväxten väntas ta fart i Q3 då lättade restriktioner medför ökad konsumtion, men återhämtningen väntas därefter gå in i en lugnare fas. Konjunkturinstitutets prognos (aug-21) ligger på +4,4% för 2021 och +3,6% för 2022.

Återhämtningen vilar fortsatt på osäker grund då ökad smittspridning kan medföra återinförda restriktioner. Vidare kan den s.k. "betongkrisen" få stora konsekvenser då viktiga investeringar riskerar att försenas.

Riksbanken för en fortsatt expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen. Reporäntan ligger kvar på 0%, men vid behov finns utrymme för en mer expansiv penningpolitik. Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte ske förrän tidigast mot slutet av 2024 (då även inflationen väntas stabiliseras kring 2%).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur (vård/skola/omsorg). De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (det finns emellertid utrymme för ofinansierade investeringar om 40 mdkr i budgeten för 2022).

Den negativa utvecklingen på arbetsmarknaden har till viss del dämpats av en expansiv finans-/penningpolitik och statliga stödåtgärder. I takt med lättade restriktioner väntas den ekonomiska aktiviteten öka, vilket medför att Arbetsförmedlingens prognos justerats till 8,0% för 2021 respektive 7,4% för 2022 (återhämtning väntas vara relativt utdragen; dels p.g.a. en fortsatt osäkerhet avseende den ekonomiska återhämtningen, dels p.g.a. ett historiskt lågt kapacitetsutnyttjande). Utsikterna för långtidsarbetslösa och nytillkomna till arbetsmarknaden är fortsatt svaga då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat struktumvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering/digitalisering väntas medföra en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför struktumvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

Allt fler står allt längre från arbetsmarknaden vilket medfört en rekordhög långtidsarbetslöshet. För att skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt satsningar på utbildning (tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet).

Kommunfakta - Lessebo

Befolkning

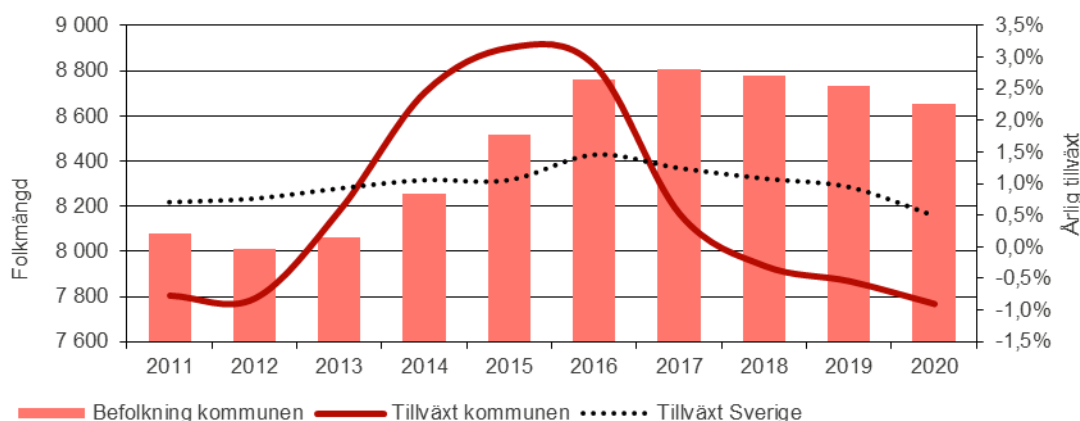
Befolkningen i Lessebo uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 8 655 invånare, en minskning med 0,9% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Lessebo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	8 077	8 012	8 059	8 256	8 516	8 760	8 806	8 780	8 733	8 655
Befolkning 20-64 år	4 343	4 330	4 288	4 328	4 423	4 489	4 483	4 427	4 396	4 364
Tillväxt kommunen	-0,8%	-0,8%	0,6%	2,4%	3,1%	2,9%	0,5%	-0,3%	-0,5%	-0,9%
Tillväxt 20-64 år	-1,0%	-0,3%	-1,0%	0,9%	2,2%	1,5%	-0,1%	-1,2%	-0,7%	-0,7%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Flyttnettot under 2020 var -92 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen öka framgent och beräknas uppgå till ca 9 099 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

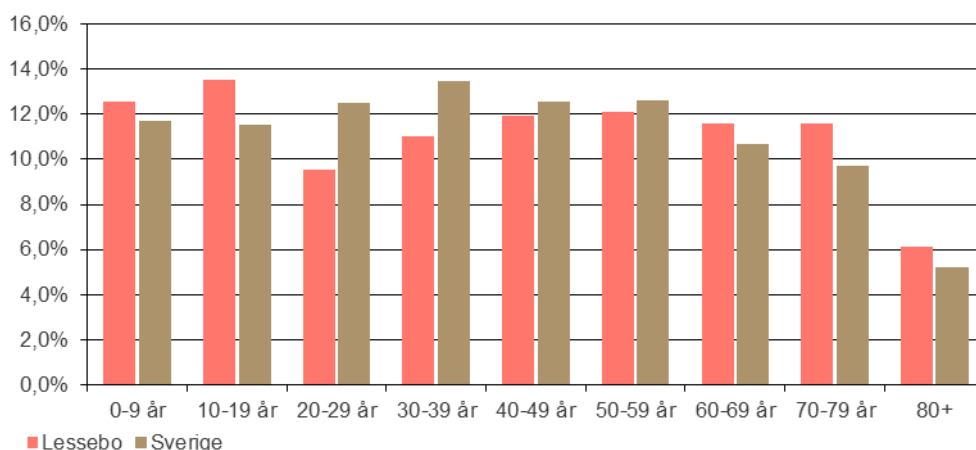
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 10–19 och 70–79 är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Lessebo är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgruppen 20–24 s medelinkomst är högre än riket i stort.

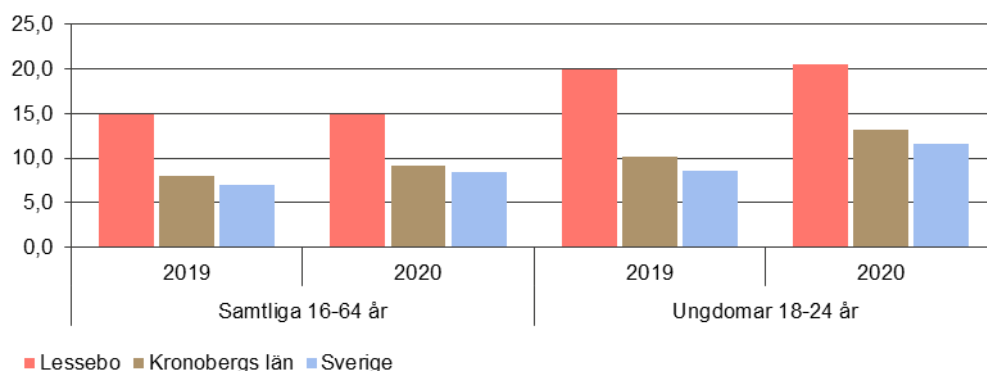
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	170,2	168,6	161,0
25-29 år	220,1	249,0	254,7
30-44 år	278,3	329,6	351,2
45-64 år	326,2	373,6	407,7
65+ år	225,5	242,3	261,0
Totalt 20+ år	266,3	298,7	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Lessebo till 15,0 % vilket kan jämföras med Kronobergs län som har en arbetslöshet om 9,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5 %. I juli månad 2021 var arbetslösheten i Lessebo kommun 14,1% (8,5% för länet och 7,9% för riket).

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

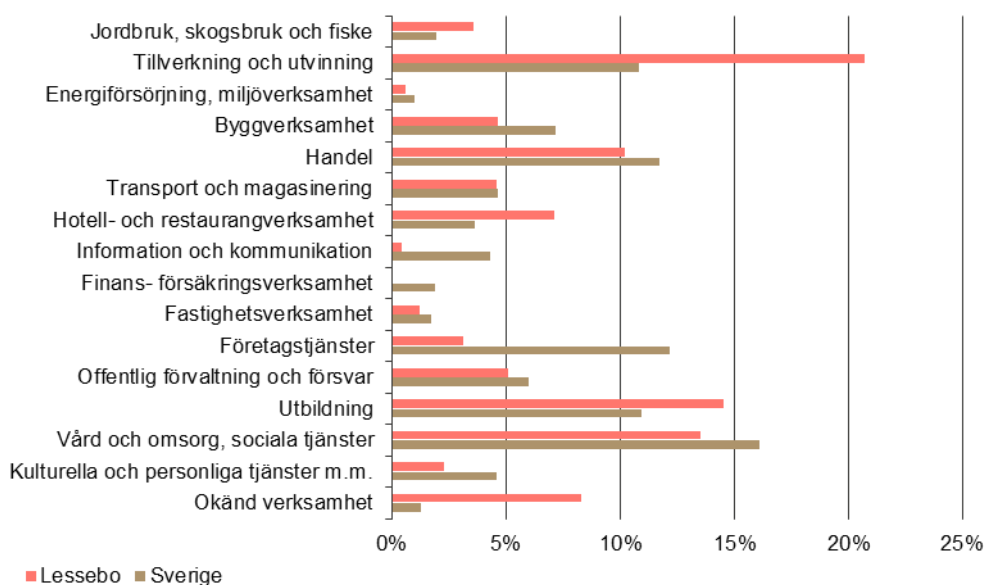


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på tillverkning och utvinning samt utbildning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Lessebo på plats 211 i rankingen för 2020. År 2019 var platsen 202.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en kort, corona-relaterad "paus" under våren 2020, men fastighetsmarknaden i stort har stått väl emot lågkonjunkturen.

Transaktionsaktiviteten under 2021 har varit fortsatt god, med ca 97,1 mdkr under H1 (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr).

Vidare har det noterats en hög aktivitet på aktie-/bolagsmarknaden med ett antal intressanta strukturaffärer; som Castellums bud på Kungsleden (ca 27 mdkr), Corems uppköp av Klövern (ca 58 mdkr) och SBB:s förvärv om ca 20% av JM (ca 4,5 mdkr).

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i realvärdessäkrade tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Särskilt nyproducerade bostadshyresfastigheter har noterat en press på direktavkastningskraven under 2021, likaså moderna fastigheter med skattefinansierad verksamhet (främst utbildning och vård-/omsorgsboende).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det finns emellertid viss osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskaptit är att marknaden även visar ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d. Den svaga utvecklingen för handelsfastigheter är till stor del ett resultat av e-handels tillväxt, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment). Under 2021 har det noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter och kvalitativa hotell som intressanta investeringsobjekt.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus (tillgång till kapital och det låga ränteläget är fortsatt drivande på investeringsmarknaden). Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva då fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro.

Befolkningsutvecklingen och den goda efterfrågan på privatbostadsmarknaden medför att det finns stor efterfrågan på bostadsbyggrätter med möjlighet till exploatering inom i princip samtliga storstads-/tillväxtmarknader (förutsatt tillgång till mark). Det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden framöver och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt.

Stigande byggkostnader utgör den idag stora risken på projektmarknaden, en risk som tydliggjorts i samband med den s.k. "betongkrisen". Mark- och miljööverdomstolen har stoppat fortsatt verksamhet inom Cementas anläggning på Gotland och Högsta Domstolen har beslutat att inte meddela prövningstillstånd. Anläggningen försörjer ca 75% av Sveriges cementproduktion med kalk. De långsiktiga konsekvenserna är osäkra (inte bara för fastighetsmarknaden, utan för samhällsekonomin i stort). Det är emellertid tydligt att även ett relativt kort avbrott i produktionen medför stigande kostnader, förseningar i pågående projekt och risk för att planerade projekt avbryts eller skjuts på obestämd framtid. Vidare har den höga efterfrågan medfört kraftigt stigande priser för andra kritiska byggmaterial som trä och järn/stål (råvarubrist p.g.a. global efterfrågan och "corona-relaterade" konsekvenser som nedstängningar av fabriker och stängda gränser).

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Lessebo kommun avseende industrifastigheter har omfattat ett fåtal köp årligen de senaste åren vilket är normalt för orten. Hittills i år kan ett lagfaret köp noteras i kommunen. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer.

För industrifastigheter i Lessebo kommun bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 250 – 450 kr/kvm uthyrbar area och därutöver för nya objekt samt objekt med hög grad av specialanpassningar. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga mellan 10 och 15%.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i orten. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som normal. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick
- Attraktiv lokalstorlek
- Allmängiltig byggnation och flexibla lokaler

Svagheter och hot:

- Liten ort
- Starkt beroende av en hyresgäst

Sammantaget bedöms störst vikt av ovanstående läggas vid läge och utformning vid bedömning av marknadsvärdepåverkan.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

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 förvärs- 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

Ortsprismetod

Då få försäljningar av lokalfastigheter (typkod 325 samt 400-serien) har genomförts i Hovmantorp och därmed jämförbara orter i Lessebo kommun har en ortsprisundersökning utförts i mindre orter inom hela Kronobergs län. Undersökningen avser lokahyresfastigheter med typkod 325 och inom 400-serien från år 2016 och framåt. Efter gallring med avseende på intressegemenskap, storlek samt av köp som på annat sätt bedömts avsevärt avvika från återstår nedanstående objekt.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Totalyta	Areal	Hybygg.år	Ombbygg.år
Växjö	LJUNGSÅSA 10:3	Norra Fabriksgatan 7	2016-01-04	GÖRAN HERMANSSONS RÖR AB	LITHENS MEKANISKA AKTIEBOLAG	700	628	423	1 114	3 054	1950	
Ljungby	GÅNGET 5	Gångsvägen 13	2016-03-01	Systempartner i Ljungby Förvaltnings AB	ENDERBY MEKANISKA & SLANGSERVICE AKTIEBOLAG	1 300	2 044	426	636	1 281	1955	
Älmhult	STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:41	Ällobogatan 9B	2016-03-31	Wickströms Maskin & Entreprenad AB	Bengtsson, Stig-Arne Torsten	800	958	431	835	2 162	1945	
Ljungby	TORG 1:160	Storgatan 45	2016-04-04	SLUSSEN SERVICE I LAGAN	Privatperson	2 975	2 386	423	1 247	3 537	1971	1999
Uppvidinge	LEHNOVDA 1:09:1	Kalmervägen 2	2016-04-15	AB KRONQVISTS ÅKERI	Svefa Fastighet AB	2 850	1 344	432	2 120	17 434	1980	
Uppvidinge	LEHNOVDA 112:2	Vagnvägen 10	2016-05-02	Farnas AB	LEHNOVDA MÖBEL AB	4 750	1 271	426	3 738	18 435		
Uppvidinge	ÄLGHULT 1:33	Högbyvägen 24	2016-06-01	MÄLERÅS MEKANISKA AB	URPVINDINGE KOMMUN	2 500	1 570	423	1 592	7 644	1955	1988
Tingsryd	MÖLLEKULLA 1:194	Hunnamlävsvägen 10	2016-06-30	Agrippa Fastighets AB	TINGSRYDS INDUSTRISTIFTELSE	7 000	621	423	11 266	27 621	1970	
Ljungby	TROTTELÖV 1:89	Västergatan 40	2016-08-01	BLB Fastigheter AB	DEBE PLÅTSVETS AB	1 850	2 213	426	836	3 885	1990	
Markaryd	ULVARYD 2:50	Anders Anderssons Väg 5	2016-08-15	Fundamentet 3486 AB	Ejro Osw AB	5 800	3 090	423	1 877	22 887	1973	2002
Tingsryd	TINGSRYD 1:54	Lokgatan 5	2016-09-19	Tingsryds Industrifastigheter AB	ConPipe Holding AB	3 300	1 185	426	2 784	15 069	1978	
Älvesta	TÄNGEN 9	Smedjegatan 3	2016-12-01	VERKTYGSSLIPARNA I ÄLVESTA AB	LINDSTRÖMS TRYCKERI I ÄLVESTA AB	2 500	2 632	426	950	3 150	1975	2004
Lessebo	RIBBEN 1	Järnvägsgatan 10	2016-12-08	VXO Fastigheter AB	KL GRUPPEN I HOVMANTORP AB	2 800	1 884	423	1 411	5 291	1977	2005
Älvesta	BRÄNNAN 1:40	Olvägen 9	2016-12-19	Koncentra Fastighets Vistanda AB	SVETS & MEKANIK I VÄSLANDA AB	3 736	1 043	423	3 983	9 677	1964	1994
Lessebo	LEBO 5	Lebovägen 5	2016-12-30	VIGO EDBERGS TRANSPORT AB	NSI Invest i Lessebo AB	2 000	1 236	426	1 618	12 604	1989	
Växjö	ÖRESTRÖP 3:101	Jägarevägen 3	2017-03-17	Emballage & Transport i Gemla AB	Privatperson	2 700	3 041	423	888	7 153	1988	
Växjö	GEMLA 4:55	Smedjevägen 6	2017-03-30	Gemla Invest AB	Gunnabo Industrier Aktiebolag	2 400	849	423	2 857	18 485	1987	
Växjö	MÖRKASKOG 1:93	Baron Rappes Väg 28	2017-05-02	Privatperson	Fastighets AB Spjåsås 93	2 350	2 080	325	1 130	6 274	1972	
Lessebo	SPÄNET 2	Magasinsgatan 1	2017-05-02	HOVMANTORPS BILDEMONTERING HB	AB LESSEBO FASTIGHETER	1 500	695	423	2 159	13 076	1985	2012
Markaryd	SKURVEN 2	Hannabadsvägen 10	2017-05-03	JOHAN PERSSONS BYGGVAROR AB	Malmgren Bostad AB	5 000	1 575	432	3 175	9 095	1967	
Älmhult	HYVLAREN 2	Spånggatan 4	2017-05-12	WBC Constructions AB	Privatperson	17 000	1 556	426	10 922	23 721	1971	
Uppvidinge	KLAVAREDA 3:41	Klarvskvägen 16	2017-06-01	Klarvik AB	Profic Gruppen AB	3 795	2 921	423	1 299	3 244	1963	
Tingsryd	TINGSRYD 25:1	Storgatan 37	2017-07-03	Trensune Fastigheter i Tingsryd AB	Tingsryds Uveckling och Fastighets Aktiebolag	12 510	912	433	13 714	36 354	1985	1995
Ljungby	TORG 13:16	Västergatan 20	2017-07-24	Scandium i Lagan Aktiebolag	RONBERG PLÅTSVETS AB	4 000	3 333	423	1 200	11 077	1979	
Älvesta	ÄLVESTA 13:18	Forsdalavägen 4	2017-08-30	SVENSK BOSTITTEKNIK AB	Privatperson	2 250	1 519	426	1 481	4 293	1978	1998
Älvesta	VERKTYGET 1	Bildingsvägen 27	2017-08-31	Eurovisie Sweden AB	Solar Sverige Aktiebolag	25 000	1 692	423	14 773	58 028	1958	2006
Älvesta	NITEN 6	Fabriksgatan 18	2017-09-01	Privatperson	Privatperson	2 000	3 390	431	590	4 642	1965	
Älvesta	BRÄNNAN 1:43	Olvägen 1	2017-09-01	Wexfas Bygg och Eventutthyrning AB	ÄLVESTA UTVECKLING AB	6 500	1 201	423	5 410	27 291	1960	
Ljungby	TORG 2:40	Västergatan 1	2017-09-15	Dinacon AB	Scandium i Lagan Aktiebolag	3 500	3 723	432	940	12 983		
Tingsryd	ÖVERÅKELN 3	Strömngatan 12	2017-12-01	Arnes Silver Fastigheter AB	SAFEWAY OF SWEDEN AB	8 559	4 902	325	1 746	15 305	1967	
Markaryd	HYVLAREN 2	Hyvelgatan 5	2017-12-20	AT Däck & Rekoncenter AB	Privatperson	2 300	4 049	432	568	4 824	2009	
Ljungby	TORG 13:15	Västergatan 26	2018-01-31	Scandium i Lagan Aktiebolag	Ljungby Torg Fastighets Kommanditbolag	6 000	2 712	423	2 212	16 935		
Uppvidinge	INDUSTRIEN 21	Hammarvägen 1	2018-04-01	WIP Industrier Sweden AB	URPVINDINGE KOMMUN	18 422	2 971	426	6 200	20 771	2004	
Markaryd	TÄNGEN 5	Hyllvägen 25	2018-04-27	NBE Aktiebolag	HELMARK FASTIGHET KOMMANDITBOLAG	5 875	1 849	423	3 178	14 049	1946	
Lessebo	FLUSET 1	Fabriksgatan 3	2018-05-15	Privatperson	L G Gruppen Hovmantorp AB	2 000	2 125	423	941	3 936	1974	2001
Ljungby	ODENSJÖ 4:8	Odensjö 11	2018-06-25	Odensjö Fastighets AB	Sebs Eriksson AB	2 500	2 347	423	1 065	31 099	2004	
Älmhult	HYVLAREN 5	Spånggatan 16	2018-11-01	PICE Fastigheter AB	Privatperson	5 500	5 998	426	917	4 219	1997	
Markaryd	GÖKEN 3	Järnvägsgatan 36	2018-11-02	NBE Aktiebolag	MARKARYDS BILLACKERING AKTIEBOLAG	1 600	2 920	431	548	2 003	1953	1992
Älmhult	PLÅTSLAGAREN 4	Baldersgatan 7	2018-11-30	B.T. JÄRN & MASKIN AKTIEBOLAG	Privatperson	2 900	4 354	426	666	2 388	1966	
Uppvidinge	GLASBLÅSAREN 4	Lilgatan 1	2018-12-28	Bilservice i Åseda Aktiebolag	Karin Lindbergs Fastigheter i Åseda AB	3 500	3 084	420	1 135	4 222	1955	
Uppvidinge	LEHNOVDA 95:8	Larmgatan 1	2019-01-04	Privatperson	Privatperson	1 300	1 413	426	920	4 117	1937	
Uppvidinge	GJUTAREN 4	Lilgatan 14	2019-01-05	Fastighetsbolaget Lillfrman AB	Åseda Värme & Sanitet AB	1 122	1 394	432	805	6 099	1992	
Älvesta	ÄLVESTA 13:9	Ågårdsvägen 9	2019-02-14	Jansson & Karlsson Production Sweden AB	C.M. wood AB	1 900	1 072	431	1 772	5 077	1974	2002
Växjö	LAMMHULT 2:105	Värendsgatan 23	2019-03-27	COMBI MONTAGE I LAMMHULT AKTIEBOLAG	Nya CNC-Lego i Lammhult AB	2 200	991	426	2 220	4 959	1971	1995
Älmhult	VEKA 1:82	Delary Bruk 5	2019-09-27	Bruket i Kronobergs län AB	Privatperson	738	908	426	813	2 923	1890	1997
Markaryd	STÅDET 2	Järnvägsgatan 23	2020-01-15	JL Logistikensult AB	Proton Finishing Markaryd AB	1 800	1 561	421	1 153	11 378	1967	1999
Älmhult	BULTEN 1	Garns Ståthultsvägen 3	2020-03-05	Fastighets AB Ståthultsvägen	Älmhults Näringsfastigheter AB	9 200	3 438	431	2 676	13 680	1970	1989
Ljungby	INGELSTAD 8:38	Sture Steens Väg 18	2020-03-06	HM Zinn & Friost Fastigheter AB	Van Amerongen, Micael Albertus Marinus Hendriks	1 100	1 206	423	912	9 330	1964	
Tingsryd	MÖLLEKULLA 1:156	Indrivägen 2	2020-04-23	TINGSRYD'S ENERGI AB	AB KNUT LINDGREN	2 500	2 273	426	1 100	4 289	1970	1991
Ljungby	TROTTELÖV 1:89	Västergatan 40	2020-08-04	ALBIN SKOGSENTREPRENAD AB	BLB Fastigheter AB	1 900	2 273	426	836	3 885	1990	
Lessebo	RIBBEN 3	Magasinsgatan 6	2020-08-24	Privatperson	HOVMANTORPS BILDEMONTERING HANDELSBOLAG	800	1 127	423	710	11 058	1984	
Lessebo	KOSTA 3:61	Holsteins Väg 7	2020-09-04	Destination Kosta AB	PLENTYHOUSE I KOSTA AB	2 250	1 721	420	1 307	3 274	1982	2006
Lessebo	EKEBERGA 1:13	Ekebergsgatan 113	2020-10-01	Duderhof AB	VIGO EDBERGS TRANSPORT AKTIEBOLAG	3 250	2 067	426	1 572	8 310	1945	1999
Växjö	ÖPESTRÖP 3:99	Industriavägen 18	2020-10-12	Rät & Byggsställningar i Småland AB	Lektum Fastigheter Fossilen AB	1 300	2 257	426	576	2 367	1987	
Älvesta	LÄNGHULT 1:20	Boklovsvägen 26	2020-12-01	Hägaborg Fastighet AB	Privatperson	1 149	1 488	433	772	6 179	1999	
Lessebo	RIBBEN 5	"Adress saknas"	2021-05-28	Brew master Sweden AB	YRKESKADEMIN AB	2 000	1 802	423	1 110	15 140	0	

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 600 och 6 000 kr/kvm uthyrbar area med ett genomsnitt under perioden omkring 2 300 kr/kvm.

Direktavkastningarna bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 7,5 och 10,0%.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga något över genomsnittet av det ovan redovisade prisintervallet.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 8,0 och 8,5%.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 2 500 – 3 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 3 500 000 – 4 200 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-10-01.

Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5% och för resterande del av kalkylperioden gäller 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. Direktavkastningskrav bedöms till cirka 8,25%.

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 8,25%.

Hyror

Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts bedömda marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra 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
Kontor och industri	529	375	-	529	375	-	0	-	-	529	375	-
Summa/Medel	529	375		529	375	0	0	0	0	529	375	

Hyrorna är redovisade exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt nyttjat. Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett 3-årigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för avflyttning vilket har beaktas i en bedömd långsiktig vakansgrad om 10%.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor och industri	1 411	100	-	1 411	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	1 411	100	0	1 411	100	0	0	0	0	0,0%	10,0%

Drift och underhåll

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts genom statistik och erfarenhet

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav 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
Kontor och industri	162	115	-	85	60	-	56	40	-	21	15	-
Summa/Medel	162	115		85	60		56	40		21	15	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. 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 2019 åsatts typkod 423 (Industrienhet, metall- och maskinindustri). Byggnaden har åsatts värdeår 1977 och 2008.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	316 000
Byggnadsvärde	1 899 000
Totalt	2 215 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	2 215 000
Totalt	2 215 000

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2021 med cirka 11 000 kronor. För närvarande bedöms 100% av fastighetsskatten återfås från den fiktiva hyresgästen avseende lokalerna. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 90% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 2 800 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 3 900 000 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%	585	15,0%
Drift och underhåll	%	10,0%	-195	-5,0%
Inflation	%-enheter	1,0%	-9	-0,2%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-318	-8,2%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-103	-2,6%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-216	-5,5%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 3 500 000 – 4 200 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 3 900 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-09-09 till:

3 900 000 kronor

Tre miljoner niohundra tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	2 764
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,76
Bruttokapitalisering, år 1	7,4
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	9,41%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	9,41%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	8,05%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Jönköping 2021-09-09



**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Johanna Artell
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare



**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Christina Lennéer Lind
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se

Bilagor

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Lessebo Ribben 1

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-10-01 Vårdeår: 1977 Tax. värde: 2 215 Typkod: 423												
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%
Kalkylränta		9,87%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning												8,25%
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%	2,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Garage / P-platser		0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Totalt		0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Kassaflöde (tkr)												
År 1 (kr/m², styck)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	375	529	537	548	559	570	581	593	605	617	629	642
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	-14	-57	-58	-59	-60	-62	-63	-64
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	375	529	537	548	545	513	523	534	544	555	566	578
Drift och underhåll (-)	-115	-162	-165	-168	-171	-175	-178	-182	-185	-189	-193	-197
- varav Administration (-)		-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26
- varav Drift & Löpande UH (-)		-85	-86	-88	-89	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103
- varav Periodiskt UH (-)		-56	-57	-58	-60	-61	-62	-63	-65	-66	-67	-68
Fastighetsskatt (-)	-8	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14
Fastighetsskatt åter (+)	8	11	11	12	11	11	11	11	11	12	12	12
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	260	367	372	380	373	337	344	351	358	365	372	379
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	260	367	372	380	373	337	344	351	358	365	372	379

Nuvärde driftnetto

2 194

Nuvärde restvärde

1 700

Marknadsbaserat avkastningsvärde**3 895****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	2 760
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,76
Bruttokapitalisering, år 1	7,4
Direktavkastning, initial	9,42%
Direktavkastning, år 1	9,42%
Marknadsmässig direktavkastning	8,06%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	8,25%
--	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet: Lessebo Ribben 1										Bilaga 1:2				
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Egen-användare	
			m², st	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²			(J / N)	
Egenanvändare	I	Industri	1 411	2024-09-30	529	375	100%	529	375	100%	11	8	J	N	J	
Summa/Medel			1 411		529	375		529	375		11	8				

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



Fastighet: Lessebo Ribben 1

Bilaga 1:3

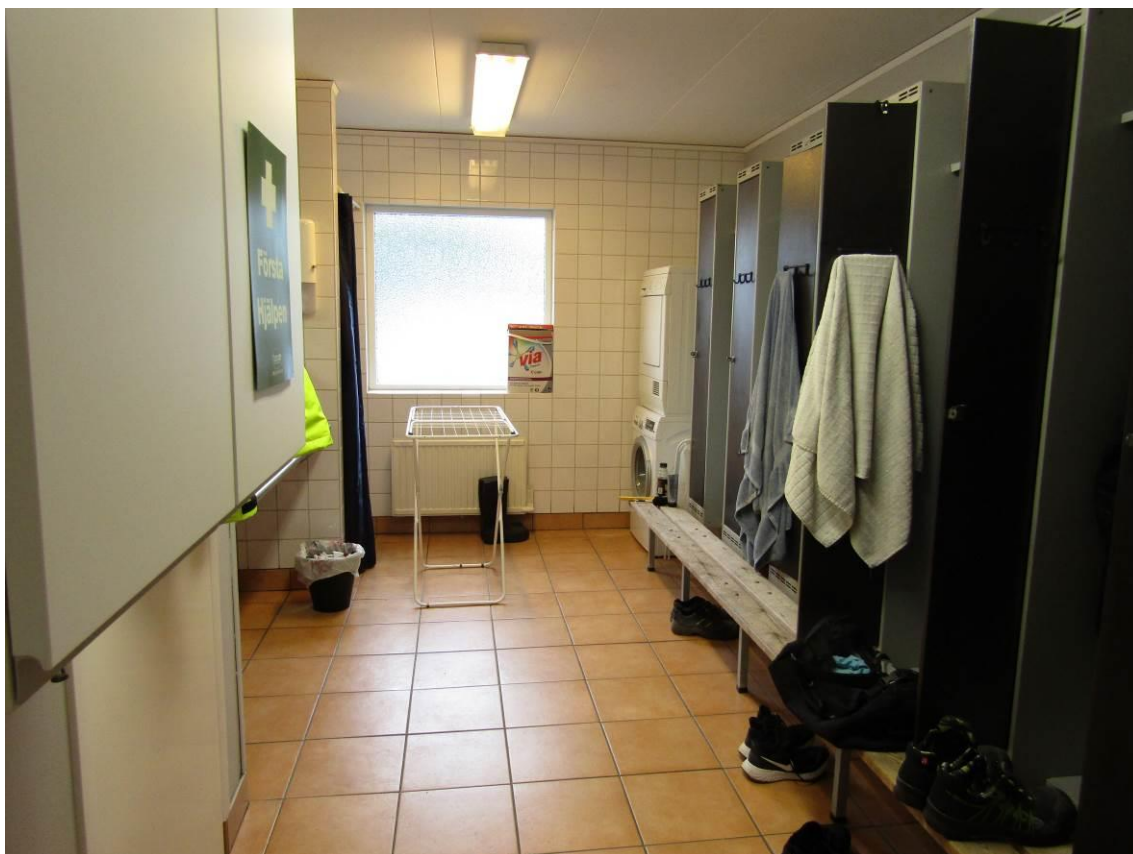
Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor och industri	1 411	100	-	1 411	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	1 411	100	0	1 411	100	0	0	0	0	0,0%	10,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra 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
Kontor och industri	529	375	-	529	375	-	0		-	529	375	-
Summa/Medel	529	375		529	375	0	0	0	0	529	375	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav 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
Kontor och industri	162	115	-	85	60	-	56	40	-	21	15	-
Summa/Medel	162	115		85	60		56	40		21	15	











FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LESSEBO RIBBEN 1 Nyckel: 070017174 UUID: 909a6a51-d330-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Hovmantorp Nr: 105067	2004-09-15	2017-06-19 16:36	2021-09-07

ADRESS
Järnvägsgatan 10 365 42 Hovmantorp

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6293398,8	509383,5	

AVSKILD MARK
Beteckning LESSEBO RIBBEN 6

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 281 kvm	5 281 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559079-2007 VXO Fastigheter AB C/O SMÅLANDS FLYTTBUD I HOVMANTORP AB CENTRALGATAN 18 365 42 HOVMANTORP Köp: 2016-12-08 Andel: 1/1 Köpeskilling: 2 800 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2017-06-01	D-2017-00242346:1

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-HOVMANTORP STG 23T	1994-11-30	0780-94/64

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 2 100 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 100 000 SEK	2006-07-04	06/10493

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Last	Officialservitut	2004-09-15	0761-04/20.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: HOVMANTORP, STG 23 M.FL	1978-08-01 Senast ajourföring: 2021-06-01	0761-P78/5
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: KV RIBBEN DEL AV M FL	2006-05-03 Laga kraft: 2006-06-01 Genomf. start: 2006-06-02 Genomf. slut: 2011-06-01 Registrerad: 2006-09-07 Senast ajourföring: 2006-09-12	0761-P06/6
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Vattenskyddsområde: HOVMANTORP	1997-11-28 Registrerad: 2007-02-27 Senast ajourföring: 2021-06-01	0761-P06/13 NVR-ID/ÖVR-ID: 2004839

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, METALL- OCH MASKININDUSTRI (423) 275664-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2020
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
2 215 000 SEK	1 899 000 SEK	316 000 SEK	5281 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
559079-2007 VXO Fastigheter AB JÄRNVÄGSGATAN 10 365 42 HOVMANTORP	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

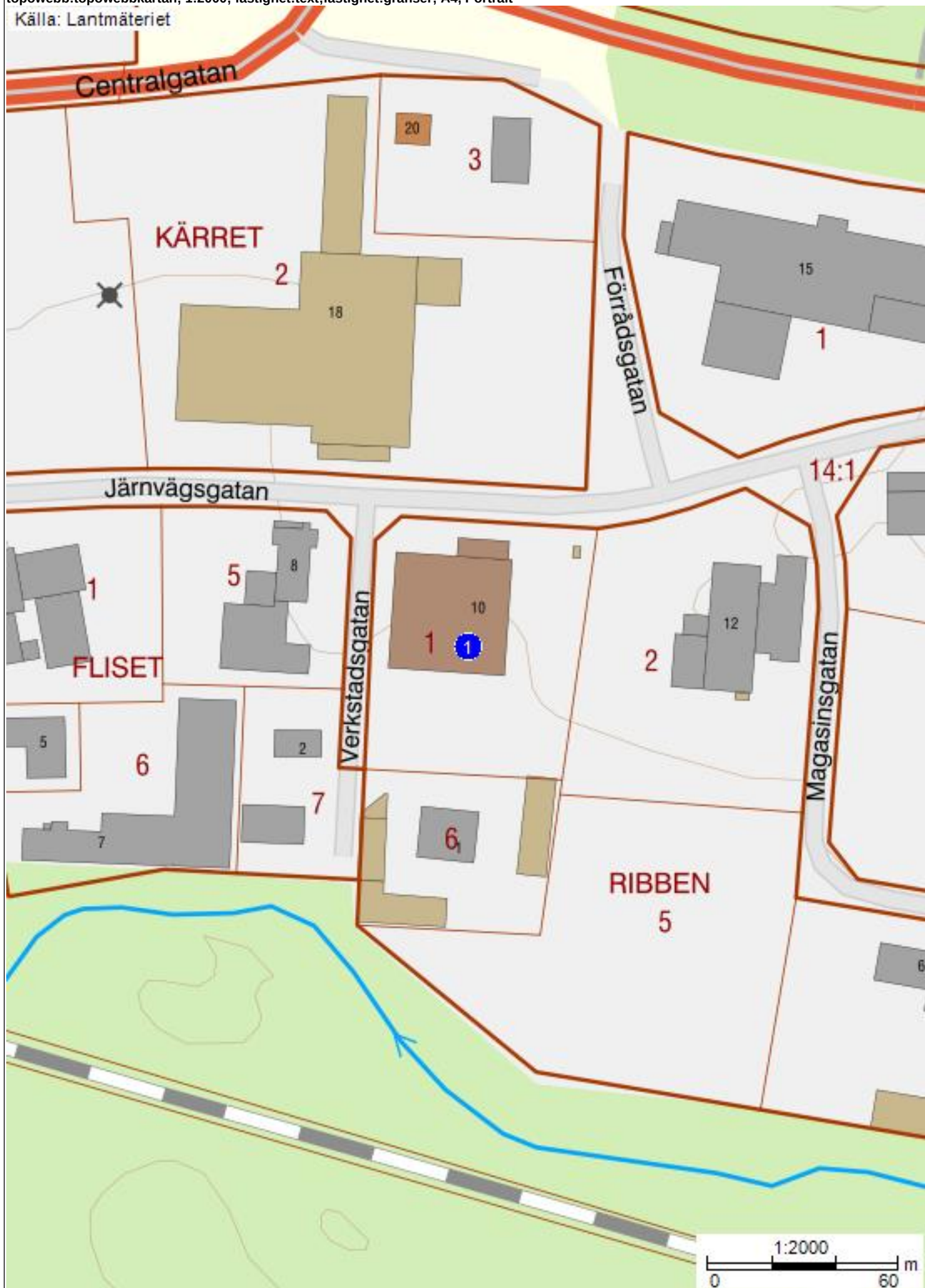
TAXERINGINFORMATON		
Värderingsenhet industrimark 300560812		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
316 000 SEK	761020	
Areal	Riktvärde byggrätt	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 300677862		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
1 315 000 SEK	761020	
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
2008	2008	
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen
650 kvm	33	Nej
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 300560815		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
501 000 SEK	761020	
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1977	1977	2005
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen
670 kvm	33	Nej
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 300560816		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
83 000 SEK	761020	
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1977	1977	2005
Lokalyta	Standardklass	Saneringsmogen
91 kvm	Normala	Nej
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-10-22	07-HOS-1063
URSPRUNG		
LESSEBO HOVMANTORP 18:22		

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 fastighetsstillbehör 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.

