



WINNA

Fastighet AB

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Åtvidaberg Villan 4



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
DEFINITIONER	4
UPPDRAGSBESKRIVNING	5
VÄRDERINGSOBJEKTET	7
OFFICIELLA UPPGIFTER	8
FASTIGHETS- OCH HYRESMARKNADEN	9
VÄRDERINGSMETODIK	14
ORTSPRISMETOD	15
AVKASTNINGSMETOD	16
TILLKOMMANDE BYGGRÄTT	17
SAMMANFATTANDE SLUTSATS	18
FOTO	20
FLYGFOTO	22
ALLMÄNNA VILLKOR	23

BILAGOR

OFFICIELLT UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET OCH KARTOR
KOPIA PÅ GÄLLANDE DETALJPLAN

SAMMANFATTNING

Nyckeltal	
Värdetidpunkt	augusti 2023
Kommun	Åtvidaberg
Värderingsobjekt	Villan 4
Fastighetsägare	Åtvidaberg kommun
Uppdragsgivare	Åtvidabergs kommun
Typ av fastighet	Byggrätt
Typkod	310 Hyreshusenhet, tomtmark
Taxeringsvärde, tkr	1 190
Tomtareal	1 466
Byggrätt, totalt värde, tkr	1 500
Totalt värde, tkr	1 500

DEFINITIONER

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas eller erhållas om värderingsobjektet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationen och utan tvång. I en värdering kan inte ett marknadsvärde bestämmas utan bara bedömas.

Direktavkastning

Driftnettot i förhållande till värderingsobjektets värde.

Driftnetto

Totala intäkter minus drift- och underhållskostnader, exklusive amortering, räntor och fastighetsskatt.

Bruttokapitaliseringsfaktor

Värderingsobjektets värde i förhållande till bruttointäkten.

Byggrätt

Byggrätt är den maximala bebyggelse som tillåts på en fastighet enligt detaljplanen eller genom beslutat bygglov.

UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Fastigheten Åtvidaberg Villan 4.

ORDERNUMMER

231158

UPPDRAGSGIVARE

Åtvidabergs kommun
Box 206
597 25 Åtvidaberg

Kontaktperson: mark- och exploateringsingenjör Josefin Stagerbrandt.

LAGFAREN ÄGARE

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Åtvidaberg kommun.

SYFTE

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas för internt bruk och finansiering. Värdeutlåtagandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren, efter fullgjord betalning, och får användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtagandet. Fullgörs inte betalning är inte värdeutlåtagandet giltigt.

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas eller erhållas om värderingsobjektet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationen och utan tvång. I en värdering kan inte ett marknadsvärde bestämmas utan bara bedömas.

VÄRDETIDPUNKT

Värdetidpunkt är 2023-08-01.



FÖRUTSÄTTNINGAR

För värdeutlåtandet gäller allmänna villkor som är redovisade i detta värdeutlåtande.

BESIKTNING OCH UNDERLAG

Besiktning av fastigheten utfördes 15 augusti 2023 av Gustaf Skrealid.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Gällande detaljplaner
- Fastighetstaxeringsregistret

Följande uppgifter har fåtts från fastighetsägaren eller uppdragsgivaren:

- Tekniska uppgifter

VÄRDERINGSOBJEKTET

FASTIGHETSTYP

Värderingsobjektet är en hyreshusfastighet. Fastigheten är en bygggrätt i centrala Åtvidaberg.

OMGIVNING

Värderingsobjektet är beläget i ett bostadsområde, i centrala Åtvidaberg. Gatadressen är Adelsnäsvägen 20, 597 31 Åtvidaberg. Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder och småhus. Service finns närmast i Åtvidaberg på ca. 2 km avstånd. Större trafikled, Riksväg 35, finns i närheten. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av tåg och buss. Flygplats finns på ca. 40 km avstånd.

TOMT

Värderingsobjektet har en areal av 1 466 kvadratmeter. Marken utgörs främst av trädgård. Värderingsobjektet saknar vatten och avlopp. Värderingsobjektet har ej anslutits till kommunalt VA eller el och fiber. Anslutningar finns i tomtgräns men anslutningsavgifter tillkommer.

Miljö

Någon kontroll av eventuella miljöbelastningar har inte genomförts. Kontakt med kommun och länsstyrelse har ej skett.

OFFICIELLA UPPGIFTER

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld m.m.
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Gemensamhetsanläggningar
- Servitut m.m.
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

PLANFÖRHÅLLANDE

- Värderingsobjektet omfattas av detaljplan från år 2013.

Planbestämmelserna anger följande ändamål: bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om fyra våningar och 1400 kvm BTA (bruttoarea). Genomförandetiden går ut år 2024. Befintlig byggnation bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms ej vara fullt utnyttjad, se avsnitt Tillkommande byggrätt.

INTECKNINGAR

Värderingsobjektet är gravitationsfritt.

TAXERING

Fastigheten är taxerad senast vid fastighetstaxeringen år 2019 och har typkod 310 Hyreshusenhet, tomtmark.

Taxeringsvärde, fastighetstyp	Mark, tkr	Byggnad, tkr	Summa, tkr
Bostad	1 190	0	1 190
Summa	1 190	0	1 190

FASTIGHETS- OCH HYRESMARKNADEN

Den globala ekonomin i allmänhet

Världsekonomi har befunnit sig i gungning under 2022. Inflationen har varit hög världen över, vilket fick centralbankerna att höja räntorna i allt snabbare takt. Hög inflation, fallande börser, stigande räntor och skenande energipriser har lett till pessimism bland hushållen och urholkat köpkraften.

Kriget i Ukraina fortlöper och kommer att ge återverkningar i ekonomin även under 2023. Corona-pandemin, som varit under kontroll 2022, tycks återigen ta fart. Det ekonomiska läget kommer med all sannolikhet fortsätta vara ytterst osäkert under det kommande året.

Enligt olika bedömare väntas 2023 präglas av en konsumtionsledd nedgång på bred front. I USA faller BNP både första och andra kvartalet och i Västeuropa väntas BNP-tillväxten bli negativ under helåret 2023 i såväl euroområdet som Storbritannien. BNP-prognosen för OECD-området justeras ned för 2023 och 2024 till 0,5 procent respektive 1,9 procent. För tillväxtekonomier (Emerging Markets, EM) är prognoserna relativt oförändrade och kinesisk återhämtning gör att tillväxten globalt bedöms växa upp något 2023. Global BNP bedöms, som lägst, nå 2,3 procent vilket är något över de 2 procent som ofta används som riktmärke för global recession.

Inflationen förväntas förbli relativt hög under 2023 och ligga kvar över målen under ganska lång tid. Detta trots att euroinflationen bedöms nå sin topp mot slutet av året, ett halvår efter USA, och bedömare anser att inflationen kommer att falla tydligt under våren. Centralbankerna fortsätter att höja räntorna ytterligare något, men slutet på höjningscykeln bedöms ändå närmar sig. USA:s styrränta väntas toppa på 4,75 procent (övre delen av intervallet) och ECB:s på 2,75 procent i början av 2023. Långa obligationsräntor kan därefter börja falla tillbaka. Dollarn förväntas hålla en hög kurs framöver. Den globala inflationen förväntas sjunka till 6,5 procent 2023 och sedan till 4,1 procent 2024.

Den 14 december 2022 höjde FED den amerikanska styrräntan med 0,5 procentenheter. Det var den sjunde höjning under året och det betyder att den hamnade i intervallet 4,25–4,50 procent, den därmed till högsta nivån på 15 år. ECB-rådet bedömer framför allt att räntorna allttjämt kommer att behöva stiga avsevärt i en stadig takt, för att nå nivåer som är tillräckligt restriktiva för att säkerställa en läglig återgång av inflationen till tvåprocentsmålet på medellång sikt. Ekonomin i euroområdet kan komma att avmattas under första kvartalet 2023 på grund av energikrisen, högre osäkerhet, svagare världsekonomisk aktivitet och stramare finansieringsförhållanden.

Enligt ECB:s senaste prognoser bedöms den årliga genomsnittliga reala BNP-tillväxten dämpas markant, från 3,4 procent 2022 till 0,5 procent 2023, för att sedan öka till 1,9 procent 2024 och 1,8 procent 2025. I samma prognos bedömer de att inflationen kommer att sjunka från 10 procent under sista kvartalet 2022 till 3,6 procent under sista kvartalet 2023. Därefter väntas inflationen

sjunka till i genomsnitt 3,4 procent 2024 och 2,3 procent 2025. Osäkerheten kring prognoserna är dock fortfarande stora. En viktig risk för utsikterna för euroområdet hänger fortfarande samman med eventuella allvarigare störningar i den europeiska energiförsörjningen.

Ett stort bortfall av gödsel och energi har skett, som tidigare exporterades från Ryssland, vilket kan leda till stort produktionsbortfall av livsmedel och bidra till ökade livsmedelspriser. Kina upplever för närvarande ett mycket stort utbrott av covid vilket leder till svårigheter med produktion och distribution.

Trots allt har den globala ekonomin hittills visat oväntat stor motståndskraft, men osäkerheterna inför det kommande året fortsatt stora.

Svensk ekonomi i allmänhet

Svensk ekonomi bedöms vara i en lågkonjunktur 2023 samtidigt som arbetslösheten stiger.

Prognos tyder på att BNP har en svag tillväxttakt på cirka -1,0 procent för 2023. Den höga inflationen och de stigande räntorna bidrar till att BNP minskar nästa år samtidigt som arbetslösheten tros stiga till 7,9 procent.

Riksbankens styrränta i slutet av 2022 låg på 2,5 procent och den svenska inflationen i november 2022 var 9,5 procent, vilket är 7,5 procent högre än inflationsmålet. Den 2 januari 2023 fastställde Riksbanken referensräntan för perioden 1 januari – 30 juni 2023 till 2,50 procent samtidigt som Riksbanken i sin penningpolitiska prognos från november 2022 bedömer att styrräntan sannolikt kommer att höjas ytterligare vid nästa beslutstillfälle i februari 2023, för att då vara strax under 3 procent. Räntekänsliga hushåll samt svagare finanspolitiskt stöd gör svensk ekonomi sårbar jämfört med övriga Europa och Norden. Räntehöjningar tillsammans med inflationen slår allt hårdare mot svenska hushållen – ökningarna närmar sig de högsta på 30 år.

I oktober steg KPI med 10,85%, det är högre än vad analytikerna spådde och den högsta siffran sedan 1991. Den svenska inflationen bedöms toppa över 11 procent i början av 2023, för att sedan dämpas något, men höga inflationstal (om än på något lägre nivå) förväntas bestå resten av året.

Den svenska BNP-nedgången förväntas bli större än i Västeuropa i övrigt. Det beror på flera faktorer, bl.a. en hög andel rörliga lån som gör att stigande räntor snabbt får genomslag och pressa ner hushållens köpkraft. Detta har också bidragit till att bostadspriserna vänt ned på ett tydligare sätt än i omvärlden. Huspriserna väntas falla med 20 procent fram till mitten av 2023 och riskerna ligger fortsatt på nedsidan. En kommande kompensation för höga elpriser samt sänkta bensinskatter kan dock mildra fallet i hushållens köpkraft. Men det finanspolitiska stödet ser ut att bli svagare än i grannländerna och lägre än tidigare antagit. BNP-fallet gör att arbetsmarknaden nu väntas försvagas med gradvis stigande arbetslöshet som sedan planar ut på nivåer över 8 procent under första halvåret 2024 samtidigt som lönerna antas stiga med 4,5 procent under året.

Den genomsnittliga rörliga boräntan för de svenska storbankernas kunder var i december 2022 mellan 3,8 och 4,5 procent, vilken är en kraftig ökning från tidigare. Så väl styrräntor som marknadsräntor förväntas stiga ytterligare den närmaste framtiden. Enligt alla prognoser bör inflationen vända ner under 2023 och 2024, i samband med det avslutas räntehöjningarna. Under andra halvan av 2024 bedöms räntan åter börja sänkas. Enligt bedömare inom Swedbank kan det komma en bred och skarp ekonomisk inbromsning under året vilket kan leda till att 2023 blir något av ett förlorat år med låg tillväxt, då vi generellt blir fattigare.

Den svenska avtalsrörelsen är precis inledd för 2023 och fackens lönekrav ligger generellt på 4 till 4,5 procent, medan näringslivets motbud ligger på ca. 2 procent. Om fackens lönekrav blir verklighet kan vi förvänta oss ytterligare prishöjningar, personalneddragningar och uppskjutna investeringar. Var lönehöjningarna slutligen landar visar sig i slutet av mars.

Samtidigt är regerings prognos för svensk ekonomi är dyster. De förväntar sig att Sverige går in i en lågkonjunktur med mycket låg tillväxt och menar att det finns betydande risker att utvecklingen blir sämre än i deras huvudscenario.

Den svenska fastighetsmarknaden

De bedömningar som gjordes inför 2022 tydde på en försiktigare prisuppgång med en hållbar kurva, där säljare och köpare möter upp på en stabilare nivå gällande privata bostäder. Idag ser läget annorlunda ut. Den ekonomiska verklighet vi lever med just nu, och då hushållens konsumtion bromsar in snabbt, bedöms också bostadsinvesteringarna minska kraftfullt under 2023 – och de svenska bostadspriserna har sedan toppnoteringarna i våren 2022 sjunkit med nästan ca. 20 procent.

Antalet bostäder med startbesked minskar. Runt årsskiftet 2022/2023 började också de första signalera om stopp för byggande av redan projekterade bostadsrättsprojekt komma, då allt för få av bostäderna sålts. Enligt Boverkets prognos blir antalet bostäder med startbesked ca. 33 000 år 2023, inräknat nettotillskott genom ombyggnader. Osäkerhetsintervallet är dock stort.

Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har, enligt Boverket, fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2022. De räknar därför med en snabb minskning av byggstarter för bostadsrätter, framför allt för bostadsutvecklare med svag finansiell ställning. Byggandet av småhus minskar i synnerhet efter halvårsskiftet 2023. Samtidigt menar Boverket att takten för färdigställda bostäder 2023 kommer vara fortsatt hög. Under 2023 är bedömningen att cirka 45 000 bostäder påbörjas, en minskning med 25 procent jämfört med 2022. Den huvudsakliga inbromsningen för antalet färdigställda bostäder sker från år 2024 och framåt.

Byggmaterialpriserna bedöms komma att falla något under första halvåret 2023, efter de senaste två årens extremt stora ökning men, förutom ränteuppgången pekar SBAB på att fortsatt höga priser på insatsfaktorer har gjort det svårt att justera ner priserna på nya hus i takt med den sjunkande efterfrågan.

Direktavkastningarna är fortfarande relativt låga men stiger främst på grund av minskad efterfrågan, stigande räntor och inflation. I början av 2022 skedde relativt många affärer, dock har det minskat radikalt under senare delen av 2022. För närvarande sker relativt få köp. De få köp som vi har kännedom om tyder på en högre direktavkastningar över hela marknaden och som vanligt i sämre tider så tar de sämsta med sämst läge, dåliga hyresgäster och större risker störst stryk i marknaden. De lägre fastighetsvärden på grund av höjda direktavkastningar kompenseras till viss del eller relativt mycket av höjda hyror från 2023, främst gäller detta lokaler med full index. Hyrorna för bostäder bedöms inte stiga lika mycket som inflationen. En förutsättning för att få ut den högre hyran är att hyresgästen klarar av denna och stannar kvar i lokalen. De relativt höga hyreshöjningarna kan också på sikt få inverkan på marknadshyrorna, vilket sannolikt kan sjunka. Detta är mycket beroende på den allmänna ekonomin i samhället och syns sannolikt på sikt och inte i närtid.

Enligt en rapport från Finansinspektionen har den svenska fastighetssektorn under det senaste decenniet haft en mycket kraftig skuld tillväxt i såväl nominella termer som i relation till BNP. De stigande räntorna minskar fastighetsföretagens lönsamhet och kommer sannolikt även innebära att fastighetsvärderingar justeras ned vilket leder till högre belåningsgrader. I kombination med att investerarnas riskvilja minskat har det lett till att många fastighetsföretag har fått svårare att refinansiera sina skulder.

En generellt sett skuldtyngd fastighetsbransch kommer under 2023 troligen att sättas under enorm press, vilket i sin tur bör leda till en transaktionsintensiv vår och sommar.

Den svenska hyresmarknaden

Även hyresmarknaden påverkas av den omvärldssituation vi upplever. Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader leder även till en snabb inbromsning för byggandet av hyresrätter. Boverket bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen.

Det är nu också första gången den s.k. Trepartsöveerenskommelsen mellan Sveriges Allmännytta, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige prövas. Många förhandlingar strandade under decemer 2022 och förväntas inte bli klara heller i januari 2023, då avståndet mellan fastighetsägarnas önskemål om hyreshöjningar är stort i förhållande till de hyreshöjningar Hyresgästföreningen säger sig kunna acceptera.

Logistik och extern handel har stor eller oförändrad efterfrågan på grund av de förändrade konsumentvanorna. De objekt som förväntas få större vakans är objekt som innehåller centrumverksamhet, så som butiker, kontor, restauranger, barer och hotell. Den förväntade konkursvågen i pandemins spår uteblev. Statistik från UC visar att konkursnivåerna ligger på samma nivå som tidigare. När samhället återgår till normaltillstånd bedöms även efterfrågan för

merparten av dessa typer av lokaler återhämta sig, men troligen med vissa omställningar. Efterfrågan på kontor kan förändras, då många t.ex. vill jobba hemifrån delar av veckan. Efterfrågan på kontor bör långsiktigt ändå vara på liknande nivåer som tidigare. För butikslokaler i centrum har det funnits en press nedåt på hyrorna. Däremot bedöms butiker ha en ökad långsiktig vakans. Redan innan Covid-19 så talades det om butiksdöden, och trenden har definitivt snabbats på under senare tid, med flera konkurser. Konsumenterna har i en mycket större utsträckning valt E-handel framför traditionell handel. Troligen kommer detta inte att förändras inom den närmaste framtiden. Det är en negativ trend för fysiska butiker som förstärks.

Vakansrisken bedöms öka för vissa segment, då fler företag bedöms gå i konkurs, speciellt detaljhandel.

Hyresmarknaden bedöms dock som helhet vara stabil med stigande hyror, med vissa undantag. Efterfrågan på lokaler bedöms i närtid vara stabil. Större efterfrågan finns på moderna lokaler i centrala lägen eller med bra parkeringsmöjligheter. Dåliga lokaler i sämre lägen tar alltid stryk i marknaden.

Den lokala marknaden

Åtvidaberg är en levande och mångfacetterad kommun belägen i Östergötlands län, i östra Sverige. Kommunen har en kombination av industriell tradition, innovativt entreprenörskap och naturskön omgivning.

Åtvidaberg har haft en liten befolkningsväxt samt en åldrande befolkning. Kommunen har en högre skattesats och en lägre andel högutbildade än den genomsnittliga svenska kommunen. Kommunen har haft ytterst begränsad nybyggnation sedan 1990 och bedöms ha en svag fastighetsmarknad med utmaningar.

OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingsobjektet har ett bra läge i orten med strandtomt och sjöutsikt. Objektet har en flexibel byggrätt och har ett utförande som gynnsamt.

Förutsättningarna för objektet bedöms som normala på såväl hyres- som fastighetsmarknaden. Sannolik köpare är lokal aktör eller regional med etablering i orten och objektet bedöms ha utvecklingsmöjligheter.

VÄRDERINGSMETODIK

METODER OCH TILLÄMPNING

Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen sker genom att använda en eller flera metoder och kombinera dessa. Utifrån resultaten av dessa metoder görs slutligen en bedömning av marknadsvärdet. Olika metoder kan väga olika tungt i den slutliga bedömningen. Beroende på värderingsobjektets beskaffenhet och värderingssituation används olika metoder.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda objekt med liknande egenskaper. Justeringar sker med hänsyn till den värdeförändring som skett mellan objektens förvärvstidpunkt och värderingsobjektets värdetidpunkt. Egenskaper som kan jämföras är exempelvis lokalisering, ålder, area, areal, hyror och direktavkastningar.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden kallas också nettokapitaliseringsmetod eller direktavkastningsmetoden. Metoden innebär att värderingsobjektets förväntade framtida intäkter, kostnader, vakanser, investeringsbehov och restvärde m.m. nuvärdesberäknas med en kalkylränta. Ingående parametrar kommer från verkliga förhållanden, bedömda förhållanden, marknadsparametrar från ortsprisanalyser och andra kända marknadsparametrar.

Ingående parametrar i kalkylen bedöms efter nuvarande förhållanden, kända framtida ändringar och marknaden i allmänhet.

Produktionskostnadsmetod

Värderingsobjektets nybyggnadskostnad beräknas och justeras efter ålder, slitage, eftersatt underhåll och rationalitet.

Areametod

Värdet relateras till värderingsobjektets ingående areor för olika delar.

Köpeskillingskoefficientmetod

Värdet relateras till värderingsobjektets taxeringsvärde och utgör en kvot.

ORTSPRISMETOD

Omsättningen på byggrätter i Åtvidaberg har varit begränsad, därav har ortsprissökningen expanderats till likande orter.

Det har sedan år 2020 totalt sålts ca. 45 st kommersiella fastigheter i området med några egenskaper liknande värderingsobjektet. Gallringar har skett med anledning av bolagsförsäljningar, portföljaffärer, storlek, värdeår, lokalfördelning m.m. Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca. 240 och 2 500 kronor per kvadratmeter tomtareal. Jämförelseköpen ger ett snitt på ca. 640 kronor per kvadratmeter tomtareal.

ORTSPRISER

Kommun	Fastigheter	Typkod	Datum	Pris (tkr)	Pris (kr/tomtareal)	KT	Taxeringsvärde	Tomtareal	Säljare	Köpare
Nässjö	SNICKAREN 10	310	2023-03-03	2 104	406			5 186	Future4Homes Fastighet 6 AB	Arkö-RE Nässjö AB
Nybro	THEKANNAN 3	310	2022-12-16	500	316			1 581	Projekt Mosjön AB	NYBRO KOMMUN
Nybro	THEKANNAN 1	310	2022-12-16	500	324			1 541	Projekt Mosjön AB	NYBRO KOMMUN
Vimmerby	ORIENTERAREN 1	310	2022-08-28	1 468	359			4 088	FB Bostad Utveckling Projekt Stubingränd	Bostadsrättsföreningen Stubingränd
Vimmerby	ORIENTERAREN 1	310	2022-08-26	1 468	359			4 088	FB Bostad Utveckling AB	FB Bostad Utveckling Projekt Stubingränd
Vimmerby	ORIENTERAREN 1	310	2022-08-26	1 468	359			4 088	VIMMERBY KOMMUN	FB Bostad Utveckling AB
Vimmerby	LÖPAREN 2	310	2022-08-26	957	359			2 665	FB Bostad Utveckling Projekt Stubingränd	Bostadsrättsföreningen Stubingränd
Vimmerby	LÖPAREN 2	310	2022-08-26	957	359			2 665	FB Bostad Utveckling AB	FB Bostad Utveckling AB
Vimmerby	LÖPAREN 2	310	2022-08-26	957	359			2 665	FB Bostad Utveckling Projekt Stubingränd	Bostadsrättsföreningen Stubingränd
Nybro	TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 6	310	2022-06-27	2 100	816			2 572	NYBRO KOMMUN	FB Bostad Utveckling Projekt Stubingränd
Nybro	STINSEN 1	310	2022-06-27	1 260	832			1 515	NYBRO KOMMUN	FB Bostad Utveckling AB
Mönsterås	ÄRHULT 3:100	310	2022-06-27	700	612			1 144	Bedirhansson,Sengali Celal	Konceptutvecklarna i Sverige AB
Ljungby kommun	KVARNHJULET 1	310	2022-05-21	1 078	824	0,3	3 640	1 309	LJUNGBY KOMMUN	Konceptutvecklarna i Sverige AB
Tranemo	GUDARP 12:5	310	2022-05-15	772	469	0,2	3 800	1 645	Gudarp Tranemo 1 AB	MÖNSTERÅS KOMMUN
Alvesta	RENSBERG 3	310	2022-05-06	3 091	380	1,1	2 850	8 135	ALVESTA KOMMUN	Kv Kvarnarna i Ljungby AB
Tranås	SKYTTELN 21	310	2022-03-31	1 550	452			3 428	Hamnparken Skytteln 21 i Tranås AB	Lektum Fastigheter Fossilien AB
Tranemo	GUDARP 12:5	310	2022-03-09	772	469	0,2	3 800	1 645	TRANEMO KOMMUN	Bostadsrättsföreningen Hamnparken 2 i Tranås
Tranås	FALKEN 6	310	2022-03-08	1 200	888	0,7	1 622	1 352	TRANÅS KOMMUN	Gudarp Tranemo 1 AB
Nässjö	OMSTIGNINGEN 1	310	2022-03-04	870	256	0,8	1 053	3 403	NÄSSJÖ KOMMUN	Arkon Aktiebolag
Ljungby	OLOF 1	310	2022-03-01	1 652	264	0,4	4 680	6 250	Locano Nr 2 AB	Max Burgers Aktiebolag
Ljungby	OLOF 1	310	2022-02-22	1 652	264	0,4	4 680	6 250	LOCANO nr 1 AB	Bostadsrättsförening Olof
Alvesta	ARINGSÅS 19:27	310	2022-01-25	1 000	240	0,6	1 624	4 170	Alvesta Brygga AB	Locano Nr 2 AB
Alvesta	ARINGSÅS 19:27	310	2022-01-04	1 000	240	0,6	1 624	4 170	ALVESTA KOMMUN	Bostadsrättsföreningen Sjöparken i Alvesta
Hultsfred	SÄNKAN 4	310	2021-12-28	600	432	2,0	303	1 390	HULTSFREDS KOMMUN	Alvesta Brygga AB
Mjölby	HÄXAN 8	310	2021-11-29	1 916	552	0,3	7 200	3 471	MJÖLBY KOMMUN	Famera Bostäder 3 AB
Nässjö	EMBLA 3	310	2021-11-04	400	337	0,1	6 000	1 187	NÄSSJÖ KOMMUN	Strandbyggen 5 ekonomisk förening
Ljungby	OLOF 1	310	2021-11-01	1 584	253	0,3	4 680	6 250	LJUNGBY KOMMUN	Elselawy,Joanna Christina m.fl.
Åtvidaberg	HANTVERKAREN 4	310	2021-09-01	1 196	874			1 368	ÅTVIDABERGS KOMMUN	LOCANO nr 1 AB
Tranemo	GUDARP 12:7	310	2021-08-20	920	414			2 224	TRANEMO KOMMUN	Via Svane H4 Åtvidaberg AB
Vimmerby	KIOSKEN 1	310	2021-08-10	5 927	2 461			2 408	CARLSTRÖM PROJECT AKTIEBOLAG	Kentil Fastigheter AB
Nässjö	TURKODEN 28	310	2021-07-18	1 976	478	1,1	1 736	4 135	Andersson,Mona Birgitta m.fl.	Fastighets AB Kiosken i Vimmerby
Västervik	TÄNDSTICKAN 29 m.fl.	310	2021-06-30	9 000	1 078			8 347	Skanska Mark och Exploatering Bygg AB	Estea Samfastigheter Turkosen AB
Vimmerby	KIOSKEN 1	310	2021-05-17	5 927	2 461			2 408	VIMMERBY KOMMUN	Hamninloppet i Västervik AB
Ljungby	BJÖRNEN 1, BJÖRNEN 2	310	2021-05-03	11 151	598			18 662	LJUNGBY KOMMUN	CARLSTRÖM PROJECT AKTIEBOLAG
Nybro	TOR 3	310	2021-04-27	3 065	700	3,7	825	4 378	NYBRO KOMMUN	Ljungbybostäder Aktiebolag
Ljungby	DRESSINEN 1	310	2021-04-23	2 444	1 595			1 532	LJUNGBY KOMMUN	Nivika Tor AB
Eksjö	ÅKERVIOLEN 1	310	2021-03-19	1 325	251			5 287	EKSJÖ KOMMUN	Ljungbybostäder Aktiebolag
Åtvidaberg	HANTVERKAREN 5	310	2021-02-15	1 000	263			3 806	JPK Housing AB	Arkadia Bostäder Jönköping AB
Oskarshamn	GRÅSPARKEN 6	310	2021-02-01	4 300	1 642			2 618	Kikebokyrkan, Oskarshamn	Via Svane H5 Åtvidaberg AB
Nässjö	SNICKAREN 9	310	2020-12-14	2 730	389			7 020	NÄSSJÖ KOMMUN	SVENSKA STIFTELSEN FÖR FRÅLSNINGARMEN
Mjölby	HÄXAN 5	310	2020-10-05	2 502	985			2 540	MJÖLBY KOMMUN	Future4Homes Fastighet 6 AB
Ljungby	RYSSBY 3:11	310	2020-09-30	350	239			1 465	LJUNGBY KOMMUN	Strandbyggen 4 ekonomisk förening
Åtvidaberg	HANTVERKAREN 5	310	2020-06-30	1 000	263			3 806	ÅTVIDABERGS KOMMUN	Ljungbybostäder Aktiebolag
Nässjö	SNICKAREN 8	310	2020-06-25	770	428			1 797	NÄSSJÖ KOMMUN	JPK Housing AB
Karlshamn	KARLSHAMN 4:20	310	2020-05-08	2 934	1 956			1 500	Okänt	Estea Snickaren 8 AB
Oskarshamn	OSKARSHAMN 3:9	310	2020-03-16	4 000	400			10 001	HSB Sydost ek. för.	Bero Fastigheter AB
	Medel			2 089	636	1	3 132	3 764		KlaraBo Stockholmsberget AB
	Min			350	239	0	303	1 144		
	Max			11 151	2 461	4	7 200	18 662		

RESULTAT

Värderingsobjektet har ett normalt utförande och storlek. Objektet är i nivå med ortsprismaterialet i området. En värdenivå motsvarande 800 – 1 200 kr/tomtareal bedöms som rimligt för objektet. Ortspismetoden ger sammantaget ett värde av ca. 1 200 000 – 1 800 000 kronor.



AVKASTNINGSMETOD

EJ TILLÄMPLIGT



TILLKOMMANDE BYGGRÄTT

En byggrätt uppstår normalt genom att den anges i detaljplan, stadsplan, byggnadsplan eller motsvarande, som har vunnit laga kraft. Byggrätten kan även uppstå genom beslutat bygglov.

En förväntad byggrätt kan påverka marknadsvärdet positivt. Värdet är beroende av hur stark förväntan finns, i vilka dokument eller beslut den tas upp i, när i tiden samt övriga osäkerheter och risker.

Byggrätten bedöms ej vara fullt utnyttjad.

Tillkommande byggrätt beräknas uppgå till ca. 1400 kvm bruttoarea (BTA)

Byggrätten bedöms ha ett värde av ca. 1 070 kronor per BTA, vilket ger ett totalvärde om ca. 1 500 000 kronor.

SAMMANFATTANDE SLUTSATS

RESULTAT

Resultat från metodvalen

Ortsprismetoden	ca. 1 200 000 – 1 800 000 kronor
Avkastningsmetoden	Ej tillämplig
Byggrätt	ca. 1 500 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från ortsprisanalysen.

MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Åtvidaberg Villan 4 vid värdetidpunkten augusti 2023 till:

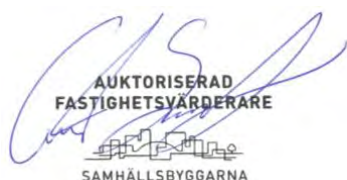
1 500 000 KRONOR

En miljon femhundratusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

NYCKELTAL	
Byggrätt, totalt värde, tkr	1 500
Byggrätt, kr/BTA	1 071

Jönköping 2023-08-21



Gustaf Skrealid

Civilingenjör, lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Mobil: 070-361 62 97

E-post: gustaf.skrealid@winnafastighet.se

Winna Fastighet AB och Winna Fastighetsutveckling AB

Gunnar Zilos väg 6, 554 48 Jönköping

Tel: 036-12 90 82

FOTO







FLYGFOTO



ALLMÄNNA VILLKOR

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller information 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.

Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB ansvar ej för oriktiga eller ofullständiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren har lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB förutsätter att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren. Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter samt hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Industritillbehör omfattas normalt inte. Information som erhållits genom officiellt fastighetsregister har förutsatts vara korrekt och fullständig. Det förutsätts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av okända utgifter, andra gravationer eller tvister.

Areor har erhållits av uppdragsgivaren. Värdeutlåtande förutsätter att areor är riktiga. Mätning på plats eller på ritning har inte skett, om inget annat anges, dock har areorna kontrollerats genom rimlighetsbedömning. Värdebedömningen har utgått från redovisade hyres- och arrendeförhållanden samt andra nyttjanderätter. Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och gällande planförhållanden. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av miljösanering. Skicket hos de anläggningar och byggnader som beskrivs i utlåtandet är baserad på 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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 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 fel och brister i byggnadsdelar och installationer.

Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas skriftligt inom tre månader från datum för undertecknande av värderingen. Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är ett tiondels prisbasbelopp vid värderingstidpunkten, dock maximalt till arvodet för denna värdering. Det är endast uppdragsgivaren som kan rikta eventuella skadeståndskrav.

Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåntagandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåntagandet. Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåntagandet, 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.

Värdeutlåntagandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren, efter fullgjord betalning, och får användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåntagandet. Uppdragsgivaren får delge andra hela värdeutlåntagandet, dock ej delar av utlåntagandet. Fullgörs inte betalning är inte värdeutlåntagandet giltigt. Används värdeutlåntagandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt skada som kan drabba uppdragsgivaren. Innan värdeutlåntagandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, skall Winna Fastighet AB eller Winna Fastighetsutveckling AB godkänna innehållet och på vilket sätt utlåntagandet skall återges.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÅTVIDABERG VILLAN 4 Nyckel: 050191514 UUID: 421c28a6-6feb-5db3-e053-7e44ed8ff432	2016-11-28	2019-09-12 10:07	2023-07-05

ADRESS	
Adelsnäsvägen 20 597 31 Åtvidaberg Övrig anmärkning: Leveransadress Distrikt: Åtvid Nr: 108021	

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6450415.7	558523.8

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 466 kvm	1 466 kvm	0 kvm
1	1 466 kvm	1 466 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0415 ÅTVIDABERGS KOMMUN BOX 206 597 25 ÅTVIDABERG Köp: 1976-03-23 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad.	1/1	1976-07-21	76/1578

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.	

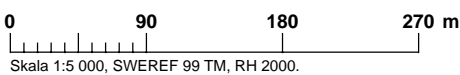
AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt: VA-ledningar	2019-08-28	D-2019-00374236:1

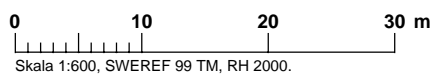
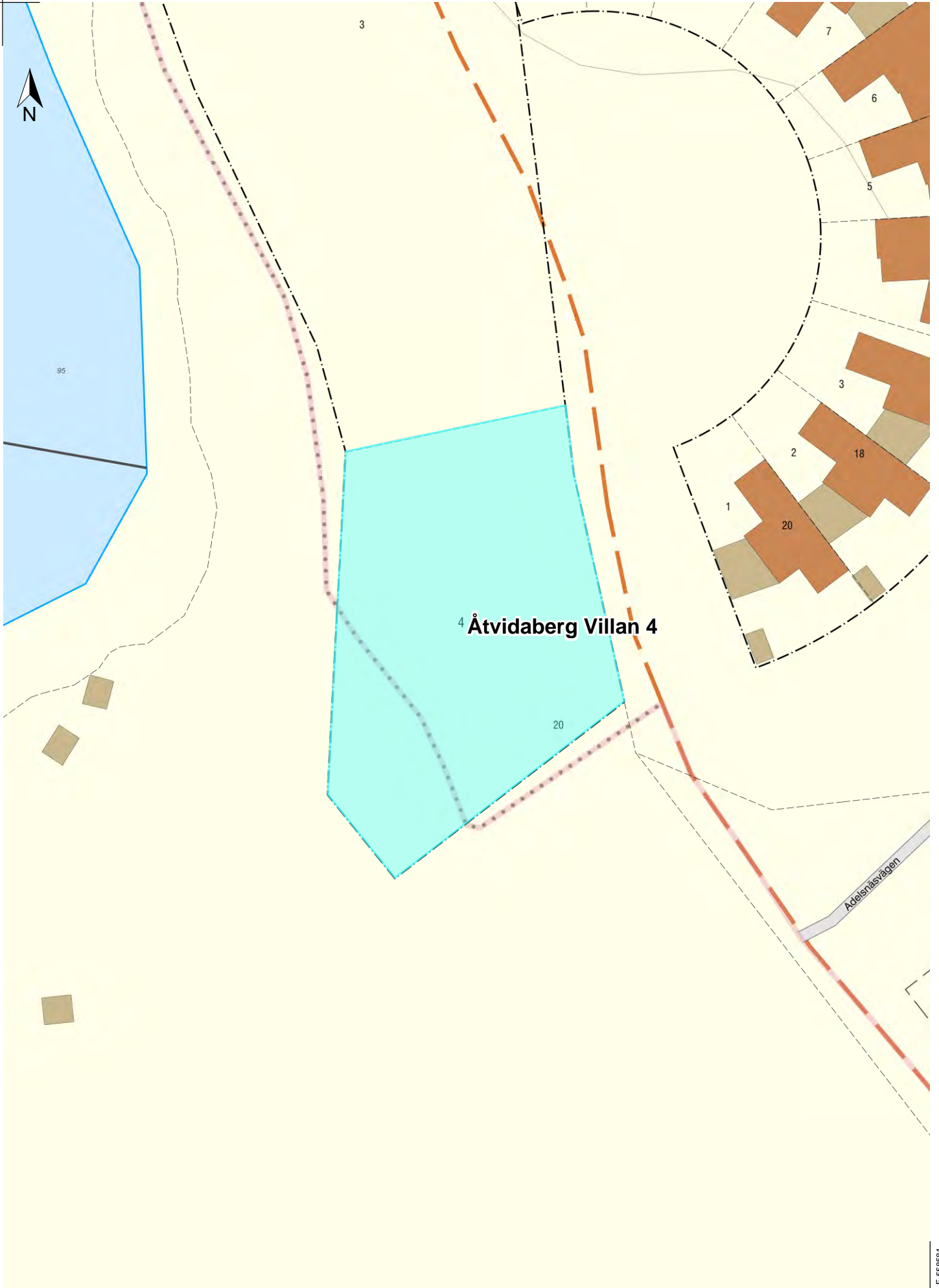
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: FÖR DEL AV ÅTVIDABERG 6:9 M.FL.(BYSJÖ STRAND) gällande	2013-11-27 Laga kraft: 2014-03-27 Genomf. start: 2014-03-28 Genomf. slut: 2024-03-27 Registrerad: 2014-06-18	0561-P14/3

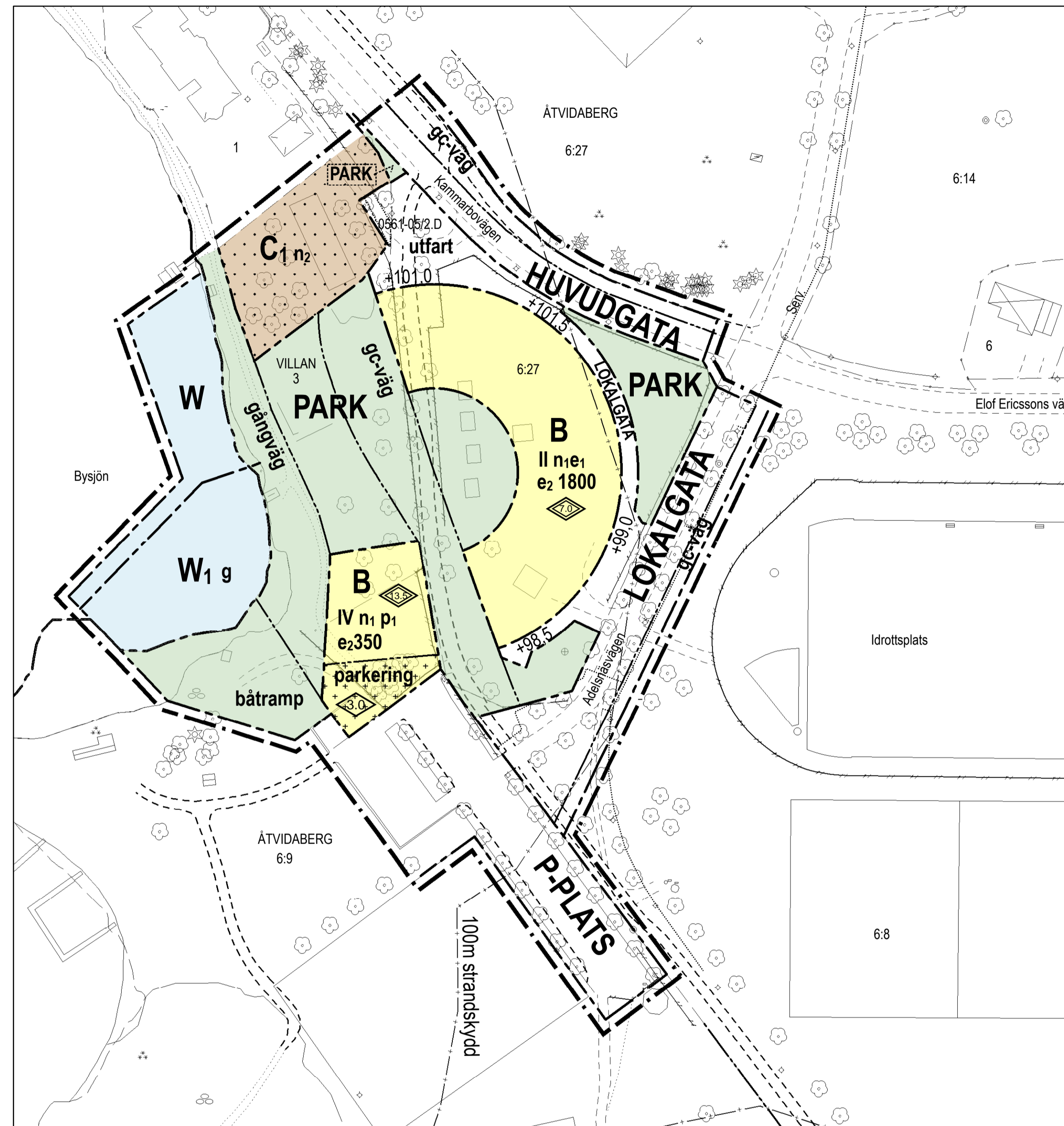
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310) 739293-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
1 190 000 SEK		1 190 000 SEK	1466 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-0415 ÅTVIDABERGS KOMMUN BOX 206 597 25 ÅTVIDABERG	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301387531	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde	561068		
1 190 000 SEK	Riktvärde byggrätt		
Yta byggrätt	850 SEK/kvm		
1400 kvm			

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2016-11-28	0561-16/25

URSPRUNG	
ÅTVIDABERG VILLAN 3	







GRUNDKARTA
 Grundkarta upprättad som utdrag ur
 Ätvidaberg kommuns primärkartverk.
 Koordinatsystem rt 38 2.5 gW
 Höjdsystem RH 00
 Fastighetsredovisning aktuell 2013-10-14
 Markkomplettering gjord 2013-10-14

Grundkartans riktighet bestyrkes
 Ätvidaberg oktober 2013

Mikael Henriksson
 Chef samhällsplanering och kommunikationer

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- 1 alt 1:1 Fastighetsbeteckning
- Staket
- + + Strandskydd
- Lövträd
- * Barrträd
- Lövskog
- * Barrskog
- Källa
- ▭ Byggnad, fasad
- ▭ Byggnad, tak
- - - Vägkant
- ⋯ Gångväg/stig
- Befintlig strandlinje
- Markanordning

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Plankarta med bestämmelser
 Gestaltningssprogram
 Behovsbedömning
 Fastighetsförteckning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Endast angiven användning och utformning är tillåten.
 Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- ⋯ Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän platsmark
- PARK** Parkmark
- LOKALGATA** Lokalgata, trafik inom området
- HUVUDGATA** Huvudgata, trafik mellan områden
- P-PLATS** Allmän parkeringsplats
- Kvartersmark
- B** Bostäder
- C** Restaurang
- Vattenområde
- W** Öppet vattenområde
- W** Vattenområde, bryggor får anläggas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

Markområdet får inte nyttjas för båtupplag

- gångväg** Gångväg skall finnas
- gc-väg** Gång- och cykelväg skall finnas
- båtramp** Båtramp till en bredd av max 4.0 m får anläggas
- +0,0** Föreskriven höjd över nollplanet
- utfart** Mot Kammarbovägen får endast en utfart anordnas, max 6.0 m bred

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Kvarteret får innehålla max 11 lägenheter/bostadshus
- e₂00** Största byggnadsarea i kvm

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g** Marken får inte bebyggas
- g** Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g** Vattenområde skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/brygga

MARKENS ANORDNANDE

- n₁** Dagvatten skall omhändertas lokalt inom eller i anslutning till fastigheten och utföras på ett sätt så att Bysjöns status inte försämras
- n₂** Endast sjuka och skadade träd får fällas
- parkering** Parkering skall finnas

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- p₁** Huvudbyggnad skall placeras minst 4.0 m från fastighetsgräns
- ◇** Högsta byggnadshöjd i meter
- ◇** Högsta totalhöjd i meter
- I-IV** Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap
 Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Strandskydd
 De generella strandskyddsbestämmelserna mellan Bysjön och markerat linje för strandskydd upphävs för kvartersmark för bostäder (B)

PLANKARTA	ANTAGANDESHANDLING
Detaljplan för del av Ätvidaberg 6:9 m.fl. (Bysjö Strand) i Ätvidaberg tätort 	PLAN NR.
	LAGA KRAFT
Ätvidaberg kommun	ANTAGEN
	UTSTÄLLNINGSTID
Mikael Henriksson Chef samhällsplanering och kommunikationer	SAMRÅDSTID
	UPPRÄTTAD
RITAD AV: Tom Å Johannessen, Metria AB	SKALA
	1:1000