

VÄRDEUTLÅTANDE

**för fastigheten
Hässleholm Växlaren 12**



VÄRDERINGSBYRÅN

Norretullsvägen 15
291 32 Kristianstad
Tel 044-21 00 90

Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Växlaren 12 i Hässleholms kommun.

1.2. Uppdragsgivare

Mikael Svensson.

1.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas som underlag för eventuell belåning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är september månad år 2022.

1.5. Allmänna villkor

Värderingsbyrån ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga, se bilaga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, sammansättning, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas.

1.6. Underlag

Översiktlig besiktning av fastigheten har ägt rum 2016-10-04 och 2022-09-12.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits från köpare:

- Inhämtade tekniska uppgifter, hyror mm

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet är hyresfastighet, småhusenhet.

Fastigheten är belägen på Kyrkogatan och Norra Järnväggsgatan i Vinslöv. Se karta bilaga 2.

2.2. Rättsliga förhållanden mm

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet (FDS). Av denna bilaga framgår bl a:

1. Lagfaren ägare.
2. Adressuppgifter.
3. Planförhållanden.
4. Taxeringsuppgifter.

Taxeringsvärde för Växlaren 12 är 2 796 000 kronor, hyreshusenhet bostäder (typkod 320).

2.3. Areal, tomt och kort byggnadsbeskrivning

Växlaren 12 har en areal om 2382 kvadratmeter. Tomten är bebyggd med flera sammanhängande byggnader i 1-1½- plan. Övrig mark utgörs av kommunikationsytor runt byggnaden, samt trädgård och gräsytor.

Byggnaderna har varierande åldrar.

Lägenheter mm, Växlaren 12, tidigare beskrivning

Vissa lägenheter har studerats i husen. Totalt finns 6 st lägenheter.

Större lägenhet som inrymmer ytor i markplan och ovanplan. I lägenhet finns halldelar, kök, toalett och 2 st övriga rum på bottenplan, samt 2 st sovrum och badrum på ovanplan.

Kök med standardutrustning. Matplats finns. Parkettgolv. Toalett med WC och tvättställ.

Klinkergolv. Övriga rum med parkett och tapet på vägg.

Ovanplan med badrum, WC, tvättställ och dusch. Plastmatta och tapet. Övriga rum med laminatgolv och tapet på vägg. Mot gård finns utgång till uteplats/balkong. Papptak under denna del.

Lägenhet med kök, matplats och övrigt rum på bottenplan, samt 2 st sovrum på ovanplan. Kök med standardutrustning. Laminatgolv. Badrum med WC, tvättställ och dusch. Plastmatta och tapet. Övriga rum på bottenplan och ovanplan med i huvudsak parkettgolv och tapet på vägg.

Källardelar finns under de flesta byggnadskroppar. Dessa inrymmer ett flertal förrådsdelar, pannrum, tvättstuga, samt en del inredda rum.

Pannrum med värmepump och oljepanna. I denna del även oljetank, beredare och elcentral. Badrum med duschkabin och bastu.

Separat tvättstuga till ägarlägenhet, samt gemensam tvättstuga till övriga lägenheter.

Mot Norra Järnvägsgatan finns inredda utrymmen med laminatgolv.

Konstruktion, underhåll

Lägenheterna består av ett flertal sammanbyggda byggnader. Stommar är i huvudsak i trä.

Vissa bottenbjälklag är i betong. Fasader putsade, delvis med tegel som underlag. Mindre del med kalksandsten. Yttertak med eternittak. Fönster mot Norra Järnvägsgatan med isolerglas.

Mot gården finns 2- glas kopplade. Källardelar är till stor del utgrävda efter hand och har väggar i block, i huvudsak lecablock. Golv i källardelar är i huvudsak i betong.

Lägenheter bedöms vara i normalt till gott skick. Utvändigt i normalt skick. En del målningsarbeten får ske efter hand och yttertak bör bytas på sikt. Två av lägenheterna är nyligen renoverade, flygel mot öster renoverad. Fasader har målats under senare år. I övrigt bedöms byggnaderna vara i normalgott skick.

Förråd

På tomten finns ett fristående garage eller förråd. Ett mindre förråd finns på innergården.

Övrigt

Uppvärmning sker via vattenburen värme via bergvärmepump och oljepanna.

Ytor - uthyrningsbara

Boarea för lägenheter är ca 603 kvadratmeter fördelat på 6 st lägenheter. Möjligen kan den större lägenheten delas i 2 st lägenheter.

Garage ca 70 kvadratmeter.

Lager i källarplan, ca 78 kvadratmeter.

Lager i källarplan, ca 86 kvadratmeter.

Ej inredd vind, ca 168 kvadratmeter. Bör kunna inredas till lägenheter.

Övriga utrymmen bedöms vara gemensamma utrymmen som ej är uthyrningsbara.

Uppdatering

Enligt uppgift har inga särskilda åtgärder skett i fastigheten, förutom sedvanligt underhåll. Installation har skett av 2 st nya luftvärmepumpar

3. Värdering

3.1. Ortsprismetod

Försålda objekt har studerats från 2020-01-01 och framåt. Tyvärr finns få köp som direkt kan jämföras med det aktuella objektet. Materialet har köp med ganska olika typer av byggnader och lokalytor. Variationen är ganska stor mellan objekten. I det här fallet bedöms materialet inte som användbart.

3.2. Avkastningsmetod

Indata i kassaflödeskalkylen

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med september månad år 2022 till och med augusti månad år 2032.

INFLATION

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 2 procent. Inflationen har bedömts utifrån ett långsiktigt perspektiv.

KALKYLRÄNTA

Utgångspunkten 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. Denna riskpremie beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter mm.

VÄRDERINGSBYRÅN

Växlaren 12

Kalkylräntan har i detta fall bedömts till ca 7,5%.

HYROR OCH HYRESRISK

Lägenheterna om ca 603 kvm är uthyrda. Enligt uppgift är hyran totalt ca 524 496 kronor per år, dvs ca 870 kronor per kvm och år.

Lagerdelar i källarplan kan uthyras på sikt till låg hyra.

Varmhyra.

Hyresutvecklingen bedöms ligga runt 2% per år.

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Den totala kostnaden för drift och underhåll, beaktat ett normalt underhåll med avsättning till förbättringar samt med hänsyn till övriga lokaldelar och garage, bedöms i snitt ligga runt ca 400 kr/kvm och år.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts ligga på 2%.

FASTIGHETSSKATT

Taxeringsvärde uppgår enligt taxeringsutdrag till 2 796 000 kronor, vilket bör ge en skatt om ca 9000 kronor för bostadshus med lägenheter.

RESTVÄRDE

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden.

Restvärdet har bedömts genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt långsiktigt direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet på denna typ av fastighet bör ligga runt 5,25%, sett till fastighetstyp, läge och användning.

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för objektet ligger på ca 5,2 Mkr (se kassaflödesanalysen, bilaga 1). Värdenivån ger en nivå per kvadratmeter lokalyta om ca 8600 kronor.

Värdet förutsätter uthyrning/användning för de aktuella ytorna.

JÄMFÖRELSEKÖP

Mycket få köp har skett i Vinslöv, se bilaga.

SAMMANTAGET

Värdet av Växlaren 12 bedöms sammantaget till ca 5,2 Mkr.

4. Slutsatser

4.1. Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheterna Hässleholm **Växlaren 12** vid värdetidpunkten september månad år 2022 till:

5 200 000 kronor

Femmiljonetvåhundrausen

Kristianstad 2022-09-16



Stefan Nilsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

Bilaga 1:	Kassaflödesanalys
Bilaga 2:	Karta, utdrag
Bilaga 3:	Ortsprismaterial
Bilaga	Villkor för värdeutlåtande

Kalkyl för kassaflöde

Kommun: Hälsjöholm
Fastighet: Växlaren 12

Kalkylår: 2022-09-01
Värdeår: 1950
Taxeringsvärde: 2 796
Typkod: 320

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflation:	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Kalkylränta:	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	8,4%	7,4%	7,4%

Vakans
Bostäder:
Lokaler:
Garage mm
Total vakans

Intäkter och kostnader	Kr/kvm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra bostäder (+)	(871)	174	536	546	557	569	580	591	603	615	628	428
Hyra Lokaler (+)												
Hyror garage mm (+)												
Varav intäkter löpande kontrakt												
Hyresrisk bostäder (-)												
Hyresrisk lokaler (-)												
Vakans garage mm (-)												

I hyrorna ingående rabatter och tillägg:

Tillägg (+)
Rabatt (-)

Summa intäkter	174	536	546	557	569	580	591	603	615	628	428
Drift och underhåll (-)	(400)	-246	-251	-256	-261	-266	-272	-277	-285	-291	-198
Invest./hyresgästansp (-)											
Fastighetsskatt (-)	(14)	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-7
Fastighetsskatt åter (+)											
Tomträttsavgäld (-)											
Driftnetto:	(457)	281	287	293	299	305	311	317	321	327	223

Avkastningsvärde (beräknat)

Nuvärde driftnetto:

Nuvärde restvärde:

Marknadsbaserat avkastningsvärde

Bedömt värde per kvm
Bedömt värde/taxerat värde
Bruttokapitaliseringsfaktor
Direktavkastning, första året
Driftnetto/marknadsvärde (justerat)

8 600
1,86
9,9

5,3%

2076
3125
5201 Tkr

Fastighet

Beteckning	UUID:
Hässleholm Växlaren 12	909a6a5f-c66a-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel:	Län- och kommunkod
120675001	1293
Distrikt	Distriktskod
Vinslöv	101304

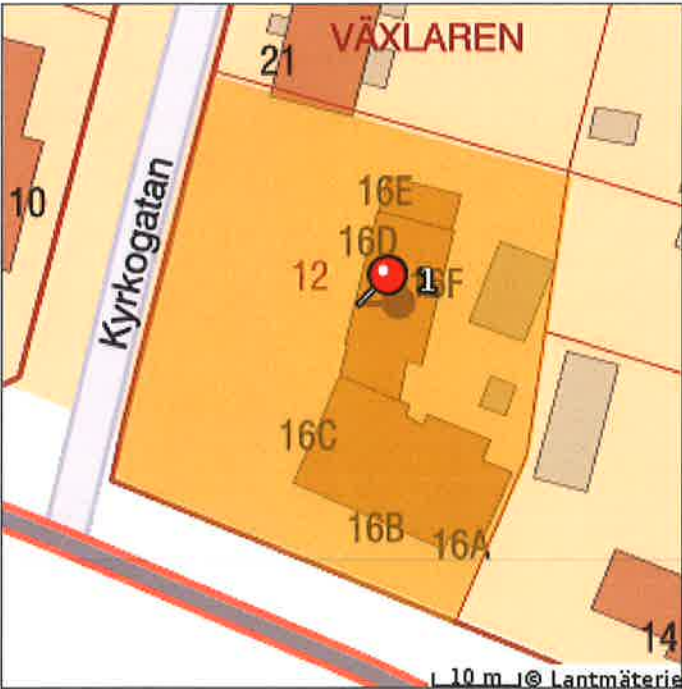
Senaste ändringen i allmänna delen
2016-02-11
Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2017-09-05
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2022-09-09

Adress

Adress
Norra Järnväggsgatan 16A-F
288 33 Vinslöv

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6218351.4	432644.9



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 382 kvm	2 382 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559085-6158	1/1	2017-03-29	D-2017-00130355:1
Vinslövs Bostäder AB			
Sörby Nybygård 1128			
288 90 Vinslöv			

Ägare**Andel****Inskrivningsdag****Akt**

Köp (även transportköp): 2017-03-17

Köpeskilling: 2.856.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.271.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400.000 SEK	1982-09-08	82/9009
Innehavare: 95/1782 Vinslövs Sparbank Box 103 28822 Vinslöv			
2	66.500 SEK	1984-05-16	84/4238
3	1.745.500 SEK	2014-04-11	14/3906
4	1.059.000 SEK	2017-08-23	D-2017-00350095:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Datum****Akt**

Stadsplan

1938-09-02

11-VIS-98/38

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

235843-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	2.796.000 SEK	2.179.000 SEK	617.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyyp**

559085-6158

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Vinslövs Bostäder AB

Sörby Nybygård 1128

288 90 Vinslöv

Värderingsenhet bostadsmark 061794263.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
617.000 SEK	1293004
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
686 kvm	900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 061792263.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
2.179.000 SEK	549 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	447.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
	1991	1950

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avsöndring KB	1922-05-16	11-VIJ-AVS214
Avstyckning Indelningsändring	1946-05-31	11-VIJ-497
Fastighetsreglering 12-14	1977-01-28	11-VIS-522/77
Fastighetsreglering	2002-11-08	1293K-02/275

Ursprung

Hässleholm Vinslöv 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

	Omregistreringsdatum	Akt
L-Vinslöv Vinslöv 1:27	1945-02-15	
L-Vinslöv Stg 626	1991-09-25	1183-927

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Försålda hyreshus

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta
MERKURIUS 13	Skolgatan 2	2022-04-01	Hässleholms Fastigheter AB	15 500	13 158	2,79	1977	903	275
LOKET 3	Storgatan 1	2020-09-10	Erlandsson, Jim Kjell Mikael	3 150	9 130	2,36	1981	68	277

Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Värderingsbyrån, såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

Offentliga uppgifter

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.

Uppgifter från ägare/representant

- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.

Miljöskador, fel i fastigheten

- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Värderingsbyrån ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.

Övrigt

- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Värderingsbyrån då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet. Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits. De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling. Värderingsbyrån tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.