

Värdering

Fastigheten Västervik Krysspricken 1



Hagaholmsgatan 11C

Lidhem

Västervik

Värdering utförd av:

Moa Kronståhl Pil

Fastighetsbyrån Västervik

Tel: 070-528 40 44

E-post: moa.kronstahl.pil@fastighetsbyran.se

Värdeutlåtande

Värderingen avser Fastigheten Västervik Krysspricken 1

Adress Hagaholmsgatan 11C

Område Lidhem

Lagfaren ägare

Värdetidpunkt 2024-05-15

Uppdragsgivare

Värderingsändamål Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, d.v.s. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med normalt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag vid kreditprövning hos bank.

Tomt, m² 968 friköpt

Taxeringsvärde	Tomt	600 000 kr	Byggnad	2 086 000 kr	Totalt	2 686 000 kr
-----------------------	-------------	------------	----------------	--------------	---------------	--------------

Beskrivning

Bedömning Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 mycket bra.

Läge	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
-------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	----------------------------

Efterfrågan på orten	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
-----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	----------------------------

Byggnadens skick	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
-------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	----------------------------	----------------------------

**Övriga upplysningar
som kan påverka
värdet**

Värdeutlåtande forts.

Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden ha ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Ortsprismetoden

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taseringsvärdet(K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförbara köpet.

Avkastningsmetoden

Kort om avkastningsmetoden - Metoden innebär att man gör en prognos på förväntade kostnader och intäkter, d.v.s. tar fram ett driftsnetto i en tilltänkt förvaltning. Sedan beräknar man nuvärdet av detta netto under en given kalkylperiod. Kalkylen justeras efter förväntade ändringar på marknaden. Syftet är att en köpare ska kunna få en uppfattning om hur stor avkastning denne kan förvänta sig på investerat kapital om affären genomförs.

Marknadsvärde

****FYRAMILJONERETTHUNDRATUSEN****	4 100 000 kr
------------------------------------	--------------

+/-

Bilagor

Följande bilagor tillhör värdeutlåtandet:

- ☒ Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister
- ☒ Cashflow
- ☐ Fastighetsbeskrivning
- ☐ Ekonomiska fakta
- ☐ Beskrivning sammandrag
- ☐ Kopia tomtkarta
- ☐ Teknisk beskrivning
- ☐ Plan/fasadritning

Väderingen utförd av

Fastighetsbyrån

Västervik den 2024-05-15

.....
Moa Kronståhl Pil
Fastighetsmäklare

EKONOMI

Specifikation

Lägenheter/Lokaler	Antal	Typ	Area m ²	Hyresintäkt
	1	Lägenhet	80	82 056 kr
	1	Lägenhet	80	82 056 kr
	1	Lägenhet	80	82 056 kr
	1	Lägenhet	80	82 056 kr

Delsumma	4	320	328 224 kr
----------	---	-----	------------

Delsumma	0	0 kr
----------	---	------

Totalt	320	328 224 kr
--------	-----	------------

EKONOMI 1

Sammandrag

Fastighet Fastigheten Västervik Krysspricken 1
Taxeringsvärde 2 686 000 kr år 2022

Pantbrev 0 kr 0 st

Intäkter

Hyresintäkter

	m ²	kr/m ²	Per år
Bostadslägenheter	320	1 026	328 224 kr
Lokaler	0		0 kr
Summa	320	1 026	328 224 kr

Snitthyra:

Kostnader

Fastighetsavgift/skatt:

Värderingsenhet	Tax.värde	Antal lgh	Värdeår	Avg/skatt	
Hyreshusbyggn för lokaler			1992		
Hyreshusmark för lokaler					
Hyreshusbyggn för bostäder	2 086 000 kr	4	1992	6 896 kr	
Hyreshusmark för bostäder	600 000 kr			-	
Industribyggnader					
Industribyggnader, mark					
Kontorsbyggnader					
Kontorsbyggnader, mark					
Produktions-/Lagerbyggnader					
Prod-/Lagerbyggnader, mark					
Summa	2 686 000 kr			6 896 kr	6 896 kr

Drift & underhåll

	Per år	
Värme	48 048 kr	
Allmän el	4 671 kr	
VA	26 806 kr	
Renhållning	15 494 kr	
Försäkring	9 465 kr	
Skötsel		
Underhåll	43 400 kr	
Momsavdrag		
Totalt	147 884 kr	147 884 kr

DRIFTSNETTO

c:a 173 444 kr

EKONOMI 2

Sammandrag

Lån					
Långivare	Belopp	Ränta	Amort/år	Räntejusteras	Bundet tom
	2 100 000 kr	1,25%	70 000 kr		
Kontantinsats	<u>2 000 000 kr</u>				
Pris/Värde	4 100 000 kr				

DRIFTSNETTO	Enl föregående sida	c:a 173 444 kr
--------------------	---------------------	----------------

Räntekostnader	26 250 kr
Amorteringar	70 000 kr

BETALNETTO	c:a 77 194 kr
-------------------	---------------

Cashflow för Fastigheten Västervik Krysspricken 1

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter direktavkastning	4,28%		
Förändringar/år:			
Inflation	2,00%	Taxeringsvärden	0,50%
Hysesintäkter	2,00%	Fastighetsskatt	3,00%
Drifts- & underhållskostnader	2,00%		

Cashflow

År:	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter	328 224	334 788	341 484	348 314	355 280
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & Underhåll	147 884	150 842	153 859	156 936	160 074
Fastighetsskatt	6 896	6 930	6 965	7 000	7 035
Övrigt					
Driftnetto	173 444	177 016	180 661	184 378	188 171
Direktavkastning	4,28%	4,37%	4,45%	4,54%	4,63%
Ränta	26 250	25 375	24 500	23 625	22 750
Amorteringar	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Betalnetto	77 194	81 641	86 161	90 753	95 421
Avkastning eget kapital	3,86%	4,08%	4,31%	4,54%	4,77%
Avkastningsvärde	4 052 430	4 135 895	4 221 042	4 307 904	4 396 515
Värde i kr/m²	12 664	12 925	13 191	13 462	13 739