

INDIKATIV AVKASTNINGSRAPPORT

Kombinationsfastighet i Almunge

Annonspris 9 500 000 kr | Kalkylarea 1 245 kvm

Rapporten redovisar en indikativ schablonmässig avkastningsanalys utifrån de hyres-, vakans-, drift- och underhållsantaganden samt avkastningskrav som uppgetts i värderingsunderlaget. Beräkningen är inte en marknadsvärdering eller garanti för framtida intäkter.

1. Sammanfattning

Kalkylerad area	1 245 kvm
Indikativ bruttohyra	972 765 kr/år (≈ 973 000 kr/år)
Vakansavdrag	62 984 kr/år
Schabloniserad DoUH	201 915 kr/år
Schabloniserat driftnetto	707 866 kr/år (≈ 708 000 kr/år)
Direktavkastning vid 9,5 mkr	7,45 %
Indikativt avkastningsvärde	12 627 812 kr (≈ 12,63 mkr)

2. Underlag och antaganden

Kalkylen omfattar fyra lokalslag och sammanlagt 1 245 kvm: bostäder 300 kvm, kontor 225 kvm, lager 375 kvm samt ej uppvärmda lager-/ekonomiytor 345 kvm. Enligt fastighetsägaren är samtliga dessa ytor möjliga att hyra ut. Uthyrningsbarhet och tillåten användning har dock inte verifierats separat.

Hyresnivåer, vakans, DoUH och avkastningskrav har hämtats från den schablonuppställning som uppdragsgivaren lämnat. Vakansprocenten för bostäder har tolkats som 0,25 %.

3. Hyres- och driftnettokalkyl

Lokalslag	Area kv m	Hyra kr/kvm /år	Vakans %	DoUH kr/kvm /år	Avk.kr av %	Bruttohyra kr/år	Vakans kr/år	DoUH kr/år	Driftnetto kr/år
Bostäder	300	1 195	0,25	215	4,2	358 500	896	64 500	293 104
Kontor	225	1 050	13,0	210	7,25	236 250	30 712	47 250	158 288
Lager	375	790	8,3	165	7,4	296 250	24 589	61 875	209 786
Ej uppvärmda lager	345	237	8,3	82	7,4	81 765	6 786	28 290	46 689
Summa	1 245					972 765	62 984	201 915	707 866

Beräkningsprincip: Bruttohyra = area × hyra per kvm och år. Vakansavdrag = bruttohyra × vakansprocent. DoUH = area × DoUH per kvm och år. Driftnetto = bruttohyra – vakansavdrag – DoUH.

4. Separat avkastningsvärde per lokalslag

Lokalslag	Driftnetto kr/år	Avkastningskrav	Indikativt värde
Bostäder	293 104	4,2 %	6 978 661 kr
Kontor	158 288	7,25 %	2 183 276 kr
Lager	209 786	7,4 %	2 834 949 kr
Ej uppvärmda lager	46 689	7,4 %	630 926 kr
Summa	707 866	Viktat ca 5,61 %	12 627 812 kr

Avkastningsvärdet har beräknats separat för varje lokalslag som driftnetto dividerat med respektive avkastningskrav. De delvärdena har därefter summerats. Det sammanvägda avkastningskravet motsvarar driftnettot dividerat med det sammanlagda avkastningsvärdet.

5. Jämförelse med annonserat pris

Annonserat pris: 9 500 000 kr.

Schabloniserat driftnetto i förhållande till annonserat pris: 7,45 %.

Indikativt avkastningsvärde enligt antagna avkastningskrav: cirka 12 627 812 kr.

Skillnad mellan indikativt avkastningsvärde och annonserat pris: cirka 3 127 812 kr.

6. Viktiga förbehåll och fortsatt kontroll

Hyresnivåerna är schablonantaganden.

Kalkylen förutsätter att samtliga 1 245 kvm kan hyras ut enligt angivna lokalslag och areor. Areor, användning, skick, tillgänglighet och eventuella myndighetskrav bör kontrolleras.

DoUH har beräknats enligt angivna schabloner. Kontrollera särskilt om fastighetsskatt/fastighetsavgift, försäkring, administration, tomträttsavgäld, större periodiskt underhåll och andra ägarkostnader ingår eller behöver läggas till.

Vakans är schabloniserad och faktisk uthyrning kan kräva hyresgäst Anpassningar, marknadsföring, förmedlingskostnader och perioder utan hyresintäkt.

Kalkylen är före finansiering, räntekostnader, amortering, inkomstskatt och eventuella transaktionskostnader.

Det indikativa avkastningsvärdet är en matematisk kapitalisering av antagna driftnetton och avkastningskrav. Det ska inte likställas med ett fastställt marknadsvärde.

7. Slutsats

Med de angivna schablonerna uppgår den indikativa bruttohyrespotentialen till cirka 972 765 kr per år och schabloniserat driftnetto till cirka 707 866 kr per år. Vid annonserat pris om 9 500 000 kr motsvarar detta en kalkylmässig direktavkastning om cirka 7,45 %.

Separat kapitalisering av respektive lokalslags driftnetto ger ett indikativt avkastningsvärde om cirka 12 627 812 kr. Resultatet bör ses som ett investeringsscenario och kvalitetssäkras mot faktiska hyresförutsättningar, kostnader och fastighetens tekniska och juridiska status.

Underlag: Uppgifter från fastighetsägaren samt schablonparametrar i avkastningskalkyl som tillhandahållits av uppdragsgivaren.

Underlag baserat på uppgifter från säljaren – areor, skick och förutsättningar ska verifieras.