

## BÄCKEN 9 &amp; 20, KÄVLINGE

Fastighetsdatablad

Objekt nr  
 Beteckning **Bäcken 9 & 20**  
 Adress **Gästgivaregatan 5, Olofsgatan 8, 10**  
 Område **Kävlinge**  
 Kommun **Kävlinge**  
 Län **Skåne**

Värdetidpunkt **2017-09-30**  
 Kalkylen utförd av **Henrik Roderhult**  
 Datum **2017-09-30**  
 Besiktningdatum **Ej besiktigad**  
 Tomtareal **2 470 m<sup>2</sup>**

## Taxeringsinformation

Typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder

Värdeår 1998

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	3 007	7 533	10 540	0,3 %	18 410	18
Summa	3 007	7 533	10 540		18 410	18

## Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
					tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	1 049	100 %	0	0 %	1 217	1 160	1 217	1 160	0	0	1 217	1 160
Summa	1 049	100 %	0	0 %	1 217	1 160	1 217	1 160	0	0	1 217	1 160
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Ej area	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	-	-	-	-	1 217	1 160	1 217	1 160	0	0	1 217	1 160

\*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. \*\*) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

## BÄCKEN 9 &amp; 20, KÄVLINGE

## Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q4											
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Inflationsantagande		1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Hyresutveckling bostäder		1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk bostäder	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>INTÄKTER</b>		(kr/m <sup>2</sup> år 1)	(initialt 0%)										
Bostäder	(1 160)	304	1 229	1 254	1 279	1 304	1 330	1 357	1 384	1 412	1 440	1 469	
Lokaler	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tillägg fastighetsskatt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vakans, hyresförlust	(0)	0	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa intäkter, tkr	(1 160)	304	1 223	1 247	1 272	1 298	1 324	1 350	1 377	1 405	1 433	1 462	
<b>KOSTNADER</b>		(kr/m <sup>2</sup> år 1)											
Driftkostnad	(330)	87	351	358	366	373	380	388	396	404	412	420	
Avsättning för periodiskt underhåll	(75)	20	80	81	83	85	86	88	90	92	94	95	
Kommunal avgift bostäder	(18)	5	19	19	19	20	20	21	21	21	22	22	
Fastighetsskatt lokaler	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader, tkr	(423)	111	450	459	468	477	487	497	507	517	527	538	
<b>Driftnetto, tkr</b>	(738)	193	773	789	804	820	837	854	871	888	906	924	
Avgår, tillkommer													
Investering													
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>		193	773	789	804	820	837	854	871	888	906	924	

Kalkylränta	5,6%
Direktavkastning sista årets netto	3,5%

Restvärde år 11, tkr	26 398
Nuvärde restvärde år 11, tkr	16 009
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	6 041
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0

Avrundning	-49
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	<b>22 000 000 kr</b>

<b>Värdetidpunkt</b>	<b>sep-2017</b>
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	1 049 m <sup>2</sup>
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	20 972
Första årets driftnetton/marknadsvärde	3,5%
Marknadsvärde/första årets hyra	18,1
Marknadsvärde/marknadshyra	18,1
Taxeringsvärde, tkr	10 540
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,1

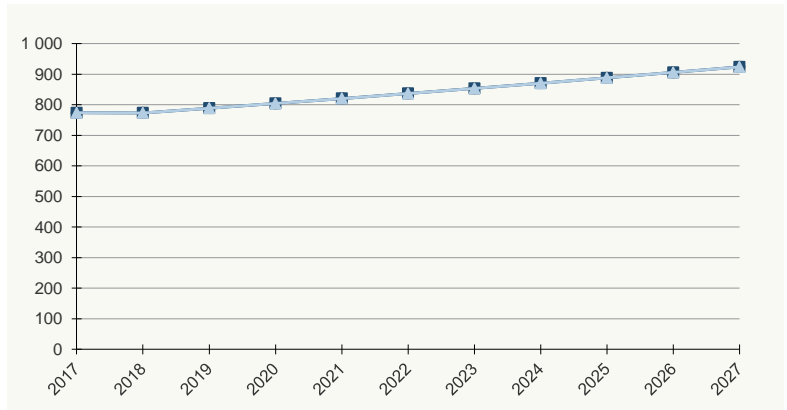


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

# BÄCKEN 9 & 20, KÄVLINGE

Gästgivaregatan 5, Olofsgatan 8, 10

Hyreslista  
2017

*Belopp i tkr om inget annat anges*

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m <sup>2</sup> (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	ind-%	f-skatt	övrigt

**BOSTÄDER**

Genomsnitt 75 m <sup>2</sup> per lgh	14 bostadslgh	1 049	(jmfhyra 77 m <sup>2</sup> lgh: 1 147 kr/m <sup>2</sup> )	1 217	1 160	1 160
--------------------------------------	---------------	-------	---	-------	-------	-------

**LOKALER**

																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00
																jan-00