

# VÄRDEUTLÅTANDE

## AV FASTIGHETEN KALIX VARGEN 6

<b>Fastighet:</b>	Kalix Vargen 6.
<b>Kommun:</b>	Kalix kommun.
<b>Lagfaren ägare:</b>	Fastighets AB NIVI. Org.nr 556045-3499
<b>Fastighetens adress:</b>	Norra Parkgatan 6 A-D.
<b>Tomtareal:</b>	1 513 m <sup>2</sup> .
<b>Typkod:</b>	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.
<b>Taxeringsvärde:</b>	3 894.000 kronor.
<b>Uppdragsgivare:</b>	Olov Englund, SA Englund Kalix.
<b>Värderingsuppdrag:</b>	Aldrin Fastighetskonsult AB i Piteå, har fått i uppdrag av Olov Englund att bedöma värdet av fastigheten Kalix Vargen 6 Kalix. Byggnaden innehåller 4 lgh samt garage/p-platser med en boarea om 378 m <sup>2</sup> .
<b>Byggnads besiktning:</b>	Ingen besiktning av byggnaden är utförd vid värdeutlåtandet. Byggnaden tidigare besiktad 2019.
<b>Hyresintäkter:</b>	Erhållna hyresintäkter för lägenheter och garage år 2023 uppgick till 735 057 kronor. För 2024 bedöms dessa uppgå till ca 770 000 kronor efter genomförda hyreshöjningar. Hyrorna är varmhyror.
<b>Driftkostnader:</b>	Drift och underhållskostnaderna (el, fjärrvärme, vatten, sopor, snöröjning, försäkring, fastighetsskatt, för år 2023 uppgick till 228 079 kronor. För år 2024 bedöms dessa till ca 270 000 kronor inklusive periodiskt underhåll.
<b>Vakanser:</b>	Enligt uppgift från fastighetsägaren, är samtliga ytor uthyrda. Därav läggs ej någon vakans i värdeutlåtandet.
<b>Driftnetto:</b>	Driftnettot uppgår till ca 500.000 kronor.
<b>Kalkylräntan:</b>	Kalkylräntan har i detta fall bedömts till 8,5 %.

**Direktavkastningskravet:** På denna typ av fastigheter ligger i dagsläget mellan 6,0 och 8,0 %. Det långsiktiga genomsnittliga direktavkastningskravet har bedömts ligga på samma nivå, och har i detta fall bedömts till 6,5 %.

**Resultat:** Det marknadsbaserade avkastningskravet för detta objekt bedöms härmed till 7 692 307 kronor, motsvarande 20 350 kronor per kvm (se kassaflödesanalys).

**Marknadsvärde: 7 700 000 kronor**

Piteå 2024-06-04

**Aldrin Fastighetskonsult AB**



---

Staffan Aldrin