

# VÄRDEUTLÅTANDE

## AV FASTIGHETEN KALIX MANHEM 8

<b>Fastighet:</b>	Kalix Manhem 8.
<b>Kommun:</b>	Kalix kommun.
<b>Lagfaren ägare:</b>	Fastighets AB NIVI. Org.nr 556045-3499
<b>Fastighetens adress:</b>	Backgatan 21 C-H, 952 32 Kalix
<b>Tomtareal:</b>	1 109 m <sup>2</sup> .
<b>Typkod:</b>	320 Hyreshusenhet, bostäder.
<b>Taxeringsvärde:</b>	4 352 000 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 Manhem 8 Kalix. Byggnaden innehåller 6 lgh samt garage/p-platser, med en boarea om 393 m <sup>2</sup> .
<b>Byggnads besiktning:</b>	Ingen besiktning av byggnaden är utförd vid värdeutlåtandet.
<b>Hyresintäkter:</b>	Erhållna hyresintäkter för år 2023 uppgick till 628 154 kronor. För 2024 bedöms dessa uppgå till ca 698 256 kronor efter genomförda hyreshöjningar. Hyrorna är varmhylror.
<b>Driftkostnader:</b>	Drift och underhållskostnaderna (el, fjärrvärme, vatten, sopor, snöröjning, försäkring, fastighetsskatt, för år 2023 uppgick till 170 216 kronor. För år 2024 bedöms dessa till ca 188 049 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 510 207 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 7 849 338 kronor, motsvarande 19 973 kronor per kvm (se kassaflödesanalys).

**Marknadsvärde:** **7 850 000 kronor**

Piteå 2024-06-04

**Aldrin Fastighetskonsult AB**



---

Staffan Aldrin