

Prospekt

Fastigheten Västervik Snipan 3



Rådhusgatan 3

Centrum

Västervik

Värdering utförd av:

Moa Kronståhl Pil

Fastighetsbyrån Västervik

Tel: 070-528 40 44

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

EKONOMI

Specifikation

Lägenheter/Lokaler	Antal	Typ	Area m ²	Hyresintäkt
	1	Lägenhet	67	88 134 kr
	1	Lägenhet	37	65 105 kr
	1	Lägenhet	39	47 573 kr
	1	Lägenhet	72	94 513 kr
	1	Lägenhet	45	79 744 kr
	1	Lägenhet	83	99 696 kr
	1	Lägenhet	45	67 861 kr

Delsumma

 7

 388 542 626 kr

Delsumma

 0 0 kr

Totalt

388 542 626 kr

EKONOMI 1

Sammandrag

Fastighet **Fastigheten Västervik Snipan 3**
Taxeringsvärde 4 691 000 kr år 2022

Pantbrev 3 400 000 kr 6 st

Intäkter

Hysesintäkter

	m ²	kr/m ²	Per år
Bostadslägenheter	388	1 399	542 626 kr
Lokaler	0		0 kr
Summa	388	1 399	542 626 kr

Snitthyra:

Kostnader

Fastighetsavgift/skatt:

Värderingsenhet	Tax.värde	Antal lgh	Värdeår	Avg/skatt	
Hyreshusbyggn för lokaler			1954		
Hyreshusmark för lokaler					
Hyreshusbyggn för bostäder	3 666 000 kr	7	1954	11 410 kr	
Hyreshusmark för bostäder	1 025 000 kr			-	
Industribyggnader					
Industribyggnader, mark					
Kontorsbyggnader					
Kontorsbyggnader, mark					
Produktions-/Lagerbyggnader					
Prod-/Lagerbyggnader, mark					
Summa	4 691 000 kr			11 410 kr	11 410 kr

Drift & underhåll

	Per år
Värme	90 720 kr
Allmän el	9 693 kr
VA	23 532 kr
Renhållning	13 434 kr
Försäkring	8 500 kr
Skötsel	
Underhåll	
Momsavdrag	
Totalt	145 879 kr

145 879 kr

DRIFTSNETTO

c:a **385 337 kr**

EKONOMI 2

Sammandrag

Lån					
Långivare	Belopp	Ränta	Amort/år	Räntejusteras	Bundet tom
	5 500 000 kr	5,00%	73 220 kr		
Kontantinsats	<u>3 500 000 kr</u>				
Pris/Värde	9 000 000 kr				

DRIFTSNETTO	Enl föregående sida	c:a	385 337 kr
--------------------	---------------------	-----	------------

Räntekostnader	275 000 kr
Amorteringar	73 220 kr

BETALNETTO	c:a	37 117 kr
-------------------	-----	-----------

Cashflow för Fastigheten Västervik Snipan 3

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter direktavkastning	4,28%		
Förändringar/år:			
Inflation	2,00%	Taxeringsvärden	0,50%
Hysesintäkter	2,26%	Fastighetsskatt	3,00%
Drifts- & underhållskostnader	2,00%		

Cashflow

	År:	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter		542 626	554 889	567 430	580 254	593 368
Vakanser		-	-	-	-	-
Drift & Underhåll		145 879	148 797	151 773	154 808	157 904
Fastighetsskatt		11 410	11 467	11 524	11 582	11 640
Övrigt						
Driftnetto		385 337	394 626	404 133	413 864	423 824
Direktavkastning		4,28%	4,37%	4,45%	4,54%	4,63%
Ränta		275 000	271 339	267 678	264 017	260 356
Amorteringar		73 220	73 220	73 220	73 220	73 220
Betalnetto		37 117	50 067	63 235	76 627	90 248
Avkastning eget kapital		1,06%	1,43%	1,81%	2,19%	2,58%
Avkastningsvärde		9 003 202	9 220 228	9 442 360	9 669 716	9 902 419
Värde i kr/m²		23 204	23 763	24 336	24 922	25 522