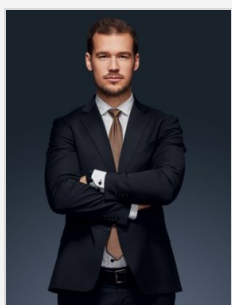




VÄRDEUTLÅTANDE

FÖR FASTIGHETEN ASKERSUND ASKERSUNDSBY 1:36



Ansvarig mäklare

Erik Lejon

Auktoriserad fastighetsmäklare

Mobil: 0709992990

erik@lejonsmakleri.se



VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingen avser	Fastigheten Askersund Askersundsby 1:36
Område	Askersunds Industriområde
Kommun	Askersund
Upplåtelseform	Friköpt
Byggmax Askersund	Nybyggnation med bygghandel med kontrakt 10 år med en mycket stark aktör i form av Byggmax. Iskallt trippeln avtal gör fastigheten lättförvaltd med stabil hyresgäst. Hyran uppgår till: 1 232 430 kronor per år 850 kr /kvm/år Totala driftkostnaden uppgår till: 63 693 kr/år Driftnetto: 1.168.737 Yield: 6,7 % Pris per kvm: 13.336

UPPDRAGSGIVARE (SÄLJARE)

5G Design AB, 556766-9121
Vapenvägen 8, 69633 ASKERSUND
Andel: 1/1

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprövning av bank.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Objekttyp	<input type="checkbox"/> Bostadsfastighet	<input checked="" type="checkbox"/> Butiksfastighet	<input checked="" type="checkbox"/> Industrifastighet	<input type="checkbox"/> Kontorsfastighet
	<input checked="" type="checkbox"/> Lagerfastighet	<input type="checkbox"/> Rörelse	<input type="checkbox"/> Övrigt	
Beskrivning	Total uthyrningsbar yta uppgår till 1308 kvm fördelat enligt följande: Butik: 514 kvm Lager: 794 kvm Inhängnat och asfalterat på hela den stora tomten.			



Tomt	6 651 m ² , friköpt
Samfällighet, servitut, GA m.m.	Avtalsservitut D-2019-00336766:1 Avtalsservitut Kraftledning(3 st) Last: Avtalsservitut: Kraftledning, 18-IM4-33/547.1 Last: Avtalsservitut: Kraftledning, 18-IM4-39/206.1 Last: Avtalsservitut: Kraftledning, 18-IM4-75/4713.1 Last: Avtalsservitut: Kraftledning, D201900336766:1.1 Last: Ledningsrätt Starkström, 1882-361.1

OMGIVNING

Allmänt om området	Expansivt industriområde i Askersund
---------------------------	--------------------------------------

DRIFTSKOSTNADER

Momsregistrerad	JA
------------------------	----

BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
FASTIGHETENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
ÖVRIGA BYGGNADERS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5

Analys av hyresmarknaden	Marknaden har sjunkit pga utav högre räntor. Däremot har KPI stigit 10,8 % och passar ett iskallt trippeln avtal ypperligt. Förväntan är att KPI fortsatt höjs i höst och räntan börjar gå ner
---------------------------------	--

Analys av fastighetsmarknaden	Markanden har efter ca 1 år av tröghet börja röra på sig igen
--------------------------------------	---

Fördelar	KPI och räntor som bedöms sjunka framåt
-----------------	---

Nackdelar	Höga räntekostnader för tillfället
------------------	------------------------------------

Kommentar	Attraktivt med nyproduktion och trippelnetavtal
------------------	---

Reparationsbehov	Inga
-------------------------	------

Värderingsmetod	Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.
------------------------	---



Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taxeringsvärdet (K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Värdetidpunkt 2023-06-08

**Besiktningstidpunkt/
platsbesök** 2023-06-02

Marknadsvärde Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

SJUTTON MILJONER FYRAHUNDRAFYRTIOTRETUSENÅTTAHUNDRATRETTIOFEM KRONOR	17 443 835 KR
	+/- 500 000 KR

Värdering utförd av Lejons Mäklari
Örebro den 8 juni 2023

.....
Erik Lejon, Auktoriserad fastighetsmäklare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Kopia tomtkarta
- Teknisk beskrivning
- Plan-/fasadritning



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.06.2023 12:17

SENT BY OWNER:
Erik Lejon · 08.06.2023 12:13

DOCUMENT ID:
S1lc6YmyPh

ENVELOPE ID:
Hk5atmkP3-S1lc6YmyPh

DOCUMENT NAME:
Värdeutlåtande (ifyllt).pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK LEJON	Signed	08.06.2023 12:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/29)
erik@lejonsmakleri.se	Authenticated	08.06.2023 12:13	High	Swedish BankID (SSN: 198803296634)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed