

Fastighetsrapport

Fastighetsbeteckning	VAGGVISAN 4	Marknadsvärde	10 650 kSEK
Objektsnummer			
Kommun	Kalmar		
Distrikt	Förlösa-Kläckeberga		
Adress	KALMARVÄGEN 108I		
Ägare	SACHPEKIDIS, JOSIF		
Organisationsnr	Ägs av privatperson		

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	16 111 SEK / m2	Startår	2022
Initial direktavkastning	3,95 %	Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	4,00 %		
Kalkylränta för restvärdet	6,00 %		
Kalkylränta för driftnetto	6,00 %		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	1,89		

Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area (m2)	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)	Dir.krav (%)	Hyresvärde (kSEK)
Bostäder	D	661	917	0,00	260	4,00	606
Summa area		661					

Markeringen * betyder att det är ett schablonvärde.

Taxeringsinformation

Typkod	320	Värdeår	1991
Upplåtelseform	Äganderätt	Tomtareal	2 020 m2
Summa taxeringsvärde (år 2020)	5 626 (kSEK)		

Källa: Lantmäteriet

Finansiering

Summa lån 1 januari 2022	7 500 000 SEK	Summa lån	11 346 SEK / m2
Amortering år 1	0 SEK	Snittränta år 1	1,75 %
Amortering år 1/Summa lån	0,00 %	Belåningsgrad år 1	70,43 %
Snitt bindningstid 2022-01-01	1,1 år	Antal lån	1

Simon Rydman

2022-03-04

VAGGVISAN 4

Fastighetsrapport

(kSEK)	2022	2023	2024	2025	2026	<2027>
Hyra, bostäder	606	618	631	643	656	669
Tillägg, fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	606	618	631	643	656	669
Hyresavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	0	0	0	0	0	0
Nettointäkt	606	618	631	643	656	669
DoUh, bostäder	-172	-175	-177	-180	-183	-186
Anpassning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-14	-14	-14	-15	-15	-15
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	-186	-189	-192	-195	-198	-201
Driftnetto	421	430	439	448	458	468
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0
Ränta	-131	-131	-131	-131	-131	-131
Amortering	0	0	0	0	0	0
Justering, finansiellt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	289	298	308	317	327	337
Utgående kassa	289	588	895	1 213	1 539	1 876
Totalt lån (kSEK) (ing. balans 1 jan)	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	
Nyckeltal värderingsflöde						
Räntetäckning f. amort. (%)	5,6%	5,7%	5,9%	6,0%	6,1%	
Räntetäckning e. amort. (%)	5,6%	5,7%	5,9%	6,0%	6,1%	
Aktuell vakans (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakanstålighet f. amort. & lån (%)	69,4%	69,5%	69,6%	69,7%	69,8%	
Vakanstålighet e. amort. & lån (%)	47,7%	48,3%	48,8%	49,3%	49,8%	
DoUH-täckning e. amort. & lån (%)	168,4%	170,9%	173,4%	175,9%	178,3%	
DoUH-täckning e. amort. & lån (SEK/m2)	438	451	465	480	494	