

Handläggare
B.Norefalk

Datum
2012-09-12

KFM:s diarienumr.
F-2173-12-12

VÄRDEUTLÅTANDE

VÄRDERINGSOBJEKT

Ystad Erik 25.

ADRESS

Harpegatan 13, 271 42 Ystad.

LAGFAREN ÄGARE

Aktiebolag.

VÄRDETIDPUNKT

September 2012.

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten
Försäljningsteamet
Box 723, 251 07 Helsingborg.

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Skäligt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

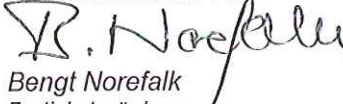
OBJEKTET

Utgöres av mindre flerbostadshus i centrala Ystad.

MARKNADSVÄRDE

**Fastighetens marknadsvärde bedöms till
ca 5 500 000 sek.**

Kristianstad som ovan


Bengt Norefalk
Fastighetsvärderare.

BILAGOR: Objektsfoto
Utdrag ur CFD
Kopia av hyresförteckning 2012, hyreskontrakt
Tomtindelning
Orienterande karta

ALLMÄNT

Objektet utgöres av mindre flerbostadshus, beläget i centrala Ystad.

Fastigheten nyttjas för extern uthyrning av bostäder.

Omgivande fastigheter utgöres av liknande objekt, affärsfastigheter, småhus etc.

MARKEN

Markarealen omfattar 400 kvm.

Ej bebyggd mark utgöres av plattlagd innergård.

PLAN

Objektet är beläget inom planlagt område.

TAXERING

Uppgiftsår 2011. Taxeringsvärde 3 118 000 sek.

Byggnadsvärde 2 288 000 sek, markvärde 830 000 sek.

Typkod 320 = hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Byggnadsuppgifter

Byggnadsår 1929, värdeår 1987.

Boarea 350 kvm. Antal lägenheter 6.

UTTAGNA PANTBREV MM.

Fastigheten belastas av uttagna pantbrev.

Belopp	Inskrivn.dag	Aktnr.
1. 1 648 000 sek	1987-09-16	10144
2. 60 000 sek	1987-09-16	10146
3. 518 000 sek	1987-09-16	10148
4. 300 000 sek	1987-10-01	10844
5. 95 000 sek	1990-07-12	9071
6. 300 000 sek	1999-03-11	1120
7. 154 000 sek	2003-11-05	35135
8. 2 100 000 sek	2009-06-04	15372
9. 500 000 sek	2011-07-11	19035

FÖRSÄKRING

Fastigheten uppges försäkrad via kk-förvaltare.

BYGGNADER

Hyreshus

FLERBOSTADSHUS

är uppförd friliggande i 2 plan, inredd vindsvåning och källare resp. 1 plan, inredd vindsvåning (gårdsbyggnad).
Byggnadsår . Ombyggnadsår

Byggnaden inrymmer 6 bostadslägenheter varav 2 lägenheter samt gemensam tvättstuga och toalett i gårdsbyggnad.
Källare inrymmer värmecentral, elförråd, förråd, lägenhetsförråd.

UTFÖRANDE

Kök: modernare snickerier. Elspis alt. elspishäll / ugn, microugn, köksfläkt, kyl/frysaskåp alt. kylskåp, frysskåp. Diskmaskin (lgh.2).
Golv belagt med plastmatta alt. klinker.
Hygienrum: wc, tvättställ i komod och duschplats.
Tvättmaskin och torktumlare (lgh. 2).
Väggar klädda med kakel. Golv belagt med klinker.
Rum: takbeklädnad målad puts alt. träpanel.
Väggbeklädnad tapet.
Golv belagt med trä alt. plastmatta.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundmur av betong.
Bjälklag av betong.
Stomme av mursten.
Fasad av tegel alt. puts.
Taklag av trä belagt med slätfalsad plåt.
Fönster med treglas.

INSTALLATIONER

El anslutet till allmänt nät.
Vatten och avlopp anslutet till kommunalt nät.

Uppvärmning sker via vattenburet system och fjärrvärmväxlare 1998, anslutet till fjärrvärmenät.

Ventilation via självdrag.

Tvättmaskin (1), torktumlare (2), tvättbänk, mangel i gemensam tvättstuga.

STANDARD OCH UNDERHÅLL

Bostäders standard är modern.
Byggnadens underhåll är normalt.

FÖRRÅD

är uppförd i 1 plan.
Byggnadsarea ca 16 kvm.

UTFÖRANDE

Grundläggningbetongplatta.
Stomme av mursten.
Fasader av puts
Takbeläggning av slätfalsad plåt.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att bedöma fastighetens
marknadsvärde, d.v.s. sannolikt pris vid försäljning under
normala omständigheter på den öppna fastighetsmarknaden.

Som underlag för bedömningen används följande
analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter.
Aktuellt objekt ställs härvid i relation till ortsprisunderlaget.

2. AVKASTNINGSMETODEN

Vilket är en analys av fastighetens förväntade framtida
avkastningsförmåga.
Denna kan bedömas enligt en marknadsanpassad intäkts- och
kostnadsanalys baserad på normaliserade intäkter och
kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på
oändlig tid.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag.

1. Besiktning av fastigheten 2012-08-27

Varvid bostadslägenheter besiktigades.
Vid besiktningen deltog kk-förvaltare.

OBS

Endast lägenhet 1 och 2 (f.n. outhyrda) var åtkomliga för
besiktning.
Byggnadsritning saknas enligt byggnadskontoret i Ystad.
Uppgifter som inte har kontrollerats markeras med *.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets
närhet.
Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till
grund för talan enligt jordabalken.
I detta utlåtande har ej beaktats eventuella miljörisker för
objektet.
Utredning är ej utförd avseende rättighet, servitut, samfällighet,
gemensamhetsanläggning etc.

2. Uppgifter betr. nyttjande, hyra, area etc.

Fastigheten nyttjas för extern uthyrning.
Av kk-förvaltare har erhållits kopia av hyresintäkter 2012
samt kopia av hyreskontrakt.
Redovisad area enligt uppgift från hyreskontrakt.
Summa boarea enligt uppgift från taxering.

3. Utdrag ur Centrala Fastighetsdata

för aktuell fastighet.

REDOVISNING AV AREA OCH HYROR (inkl. värme).

Lokaltyp	Area	Kr / kvm / år	Årshyra
Lgh. 1	46 kvm	1 362 sek	62 939 sek
Lgh. 2	? kvm	? sek	101 869 sek
Lgh. 3	40 kvm	1 577 sek	63 062 sek
Lgh. 4	49 kvm	1 196 sek	58 617 sek
Lgh. 5	80 kvm	1 024 sek	81 899 sek
Lgh. 6	? kvm	? sek	98 828 sek
Summa boarea	350 kvm (tax.uppg.)	1 335 sek	467 216 sek
Källarlokal	? kvm		6 000 sek
Totalt			473 216 sek

HYRESBEDÖMNING

Till grund för kalkylen beaktas redovisade hyror enligt ovan
eller avrundat 473 000 sek.

HYRESRISK

Beaktas ej. Vid besiktningsstillfället var lägenhet 3 - 6 uthyrda.
Lägenhet 1 och 2 är uthyrda från 2012-10-01. Ingen uppsägning
har skett enligt kk-förvaltare.

DRIFT / UNDERHÅLLSKOSTNAD

Beaktas mot bakgrund av byggnadens ålder, skick m. m.
till 360 kr / kvm / år eller totalt 126 000 sek.

AVSKRIVNING

Beaktas ej.

FASTIGHETSAVGIFT

Fastigheten är taxerad i typkod 320.
Avgiften 2012 för bostäder är 1 365 sek för varje bostads-
lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet om det ger lägre avgift.
Fastighetsavgift beaktas till 1 365 x 6 eller avrundat 8 000 sek.

KALKYL

Med ovanstående förutsättningar erhålles följande
intäkts- / kostnadskalkyl.

Hyror		473 000 sek
Hyresrisk beaktas ej		0 sek
Driftskostnader	. / .	126 000 sek
Avskrivningar beaktas ej		0 sek
Fastighetsavgift	. / .	8 000 sek
Driftsnetto		339 000 sek

KALKYLKRAV

Mot bakgrund av objektets art, belägenhet, skick,
hyresförhållande etc. beaktas ett kalkylkrav på 5,7 %.

AVKASTNINGSVÄRDET

Utgör härfter avrundat 5 950 000 sek.

VÄRDEBEDÖMNING

Sker enligt VÄRDERINGSÄNDAMÅL, sida 1.

Mot bakgrund av ovanstående samt att endast 2 lägenheter
var åtkomliga för besiktning, reservation för eventuellt
renoveringsbehov etc. bedöms **marknadsvärdet till**
5 500 000 sek, + ./. 500 000 sek.

JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde / taxeringsvärde	= 1,76
Marknadsvärde / kvm	= 15 714 sek
Marknadsvärde / hyra	= 11,63





PROPERTY SYD AB
BOLAGSKALKYL
2012

HYRESINTÄKTER

MÅNAD

ÅR

Harpegatan - Erik 25

1.	5 245	62 939
2.	8 489	101 869
3.	5 255	63 062
4.	4 885	58 617
5.	6 825	81 899
6.	8 236	98 828
Summa	38 935	467 216

FR Trans
31 Augusti 2012**Fastighet** (01, 03)

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Ystad Erik 25	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 120170756	1983-03-16	2012-05-29	2012-07-04

Församling

Ystad

Adress (07)

Adress

Harpegatan 13

271 42 Ystad

Areal (08)

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	400 kvm	400 kvm	

Läge, karta (09)

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
1	6143227.1 425665.6	6145105.8 170596.8	Ystad

Lagfart (21)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2009-06-04	15371

Köp: 2009-06-01

Köpeskilling: 5.750.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar (24)

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 5.675.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	1.648.000 SEK		1987-09-16	10144
2	60.000 SEK		1987-09-16	10146
3	518.000 SEK		1987-09-16	10148
4	300.000 SEK		1987-10-01	10844
5	95.000 SEK		1990-07-12	9071
6	300.000 SEK		1999-03-11	1120
7	154.000 SEK		2003-11-05	35135
8	2.100.000 SEK		2009-06-04	15372
9	500.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2011-07-11	19035

Avtalsrättigheter (24)

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

Anteckningar (25)

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
	2012-05-29	12606

Rättigheter (17)

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar (18)

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1941-07-18	12-YSS-442
	Senast ajourföring: 2006-10-23	12PE YSS-22
Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		

Fornlämning

Registrerad: 2006-11-05

1413:0050:0001

10141300500001

Läge, karta

Fornlämning	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)
1413:0050:0001	6143155.3 425312.9	6145026.4 170245.6

Taxeringsuppgifter (19, 20)

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 402490-5

Omfattar hel registerfastighet

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
3.118.000 SEK	2.288.000 SEK	830.000 SEK	2011
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556607-1212	1/1	Övriga aktiebolag	Lagfart

Property Syd AB

Box 1023

271 00 Ystad

Åtgärd (15)

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Av ålder bestående		
Tomtkarta	1889-07-17	1286K-226
Tomtmätning	1925-10-21	1286K-517

Tidigare beteckning (04)

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Ystad Erik 25	1983-03-01	12-SKU-658

Ajourförande myndighet (27)

Lantmäterimyndighet	Telefon
Lantmäteriet	0771-636363
Box 50590	
202 15 Malmö	
Inskrivningsmyndighet	Telefon
Lantmäteriet	0771-636363
Fastighetsinskrivning Hässleholm	
Box 454	
281 24 Hässleholm	

© Lantmäteriet 2012



System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2012-08-30
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfv mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:500

