

Hällestad 10:23

Värdeutlåtande



VÄRDEUTLÅTANDE

Fastighet: Lund Hällestad 10:23 Dalby församling, Skåne län

Ägare: Torna Hällestad Fastighets AB
Helmfeltsgatan 4A
211 48 Malmö

Metod: Okulärbesiktning januari 2021 och god kännedom sedan tidigare försäljningar.

Tax.värde 2019:	Tomtmark	707 000:-
	Byggnad	1 163 000:-
	Summa	1 870 000:-

Tax.kod: 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Areal: 2 426 m² tomtmark

Bostadsyta:	182 m ²
Lokalyta:	460 m ²
Hyresintäkt f n:	
- bostad	168 000:- / år kallhyra
- lokaler	411 000:- / år kallhyra + stallet och 2 garage
SUMMA	579 000:-/år kallhyra

Driftskostnad:	(ink moms)
Kommunalt V/A	15 000:-
Avfall	2 900:-
Försäkring	15 200:-
Vägförening	4 000:-
Kommunal avgift köldmedium	2 200:-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>39 300:-</i>
Fastighetsavgift	1 315:-
Fastighetsskatt	4 210:-
<i>Totalt</i>	<i>44 825:-</i>
Underhåll, fastighetsskötsel	50 000:-
Summa totalt	94 825:-

Varje hyresgäst har eget el-abonnemang och värmesystem.

Läge: Centralt läge i Torna Hällestad ca 17 km från Lund.

**SKÅNEGÅRDAR AB**

LANTEGENDOMAR: FÖRMEDLING, RÅDGIVNING, VÄRDERING

Avkastningskrav: 7 procent

Hyra 579 000:-

Avgår driftskostnad ./ 95 000:-

Nettointäkt 484 000:-Avkastningsvärde $\frac{484\,000:-}{0,07} = 6\,900\,000:-$

Bolaget har för avsikt att utöka den disponibla ytan för restaurangen och butiken genom att bygga en fönsterkupa på andra våningen, byte av hiss mm för att öka tillgängligheten och serveringsytan. Vidare planeras en ombyggnad av entrén, ombyggnad av källaren och att inreda en mindre bageributik på baksidan. Totalt resulterar dessa åtgärder i höjda hyror om ca 6 000:- per månad, dvs 72 000:- per år.

Med sju procents avkastningskrav torde således fastighetens marknadsvärde efter ombyggnaden uppgå till

ÅTTAMILJONER KRONOR /8 000 000:-/ SEK

Därvid har hänsyn tagits till att fastighetsvärdena i Torna Hällestad är höga och att efterfrågan på investeringsobjekt är stor.

Lund den 25 januari 2021

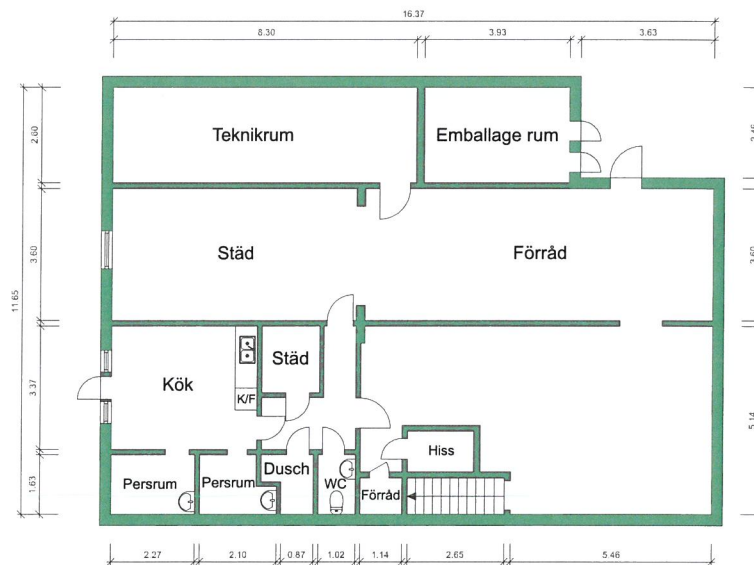
Skånegårdar AB



Dag Magnusson
Civilekonom
Reg fastighetsmäklare

Hällestad

Källarvåning bostad lokal



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Utdragsdatum 2021-01-08

Fastighet LUND HÄLLESTAD 10:23
 Godkänd FR: 2016-01-14
 Godkänd IR: 2016-01-13
 Aktualitetsdatum IR: 2021-01-07
 Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Lantmäteriförättning (157043) Lantmäteriförättning pågår 2015-04-14

Distrikt Hällestad
 Anm: Socken: Hällestad

Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning
	M-HÄLLESTAD HELLESTAD 10:23	1945-01-24	-
	M-HÄLLESTAD HÄLLESTAD 10:23	1983-03-01	1281K-8282:B1183

Ursprung LUND HÄLLESTAD 10:1

Adress Sandvägen 4 24745 Torna-Hällestad Kommundel: Dalby

Areal Land: 2 426 kvm Vatten: - kvm Totalt: 2 426 kvm

Andel i Gemensamhetsanläggning Lund Hällestad Ga:11

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Karta
	1	6171464.8	400607.9	-

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Avstyckning	1933-09-05	12-HÄL-88
	Ägoutbyte	1970-01-22	12-HÄL-308
	Anläggningsåtgärd	2006-11-14	1281K-20559
	Fastighetsreglering	2013-07-23	1281K-21356

Avskild mark LUND HÄLLESTAD 10:56

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	D201500601070:1.1
		Beskr: Kraftledning		
	Förmån	Officialservitut	Vattentäkt	12-häl-88.1
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Avstyckningsplan	1930-03-01	1281k-h1:b1138

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	556933-0656 Torna Hällestad Fastighets Ab ägen 52 18155 Lidingö Andel 1/1	2014-01-20	14/1174
	Köp 2013-08-15 Andel 1/1 Köpeskilling 3 000 000 Avser hela fastigheten	2014-01-20	14/1174

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart/Tomträtt	Inskr.dag	Aktbeteckning
	<i>Lagfaren ägare</i> Vilhelmsson, Tea Alva Margareta Adress saknas <i>Köp , Andel 1/1</i> Överlåten andel 1/1		73/351
	<i>Lagfaren ägare</i> 556484-5153 Villes Varumarknad Aktiebolag Sandv 4 24012 Torna-Hällestad Köpeskilling 1 000 000 Avser hela fastigheten <i>Köp 1995-02-24, Andel 1/1</i> Överlåten andel 1/1	1995-02-24	95/2083
	<i>Lagfaren ägare</i> 556484-5146 Slutplattan Avpia 96073 Ab Box 12086 40241 Göteborg Köpeskilling 2 000 000 Avser hela fastigheten <i>Köp 2003-09-23, Andel 1/1</i> Överlåten andel 1/1	2003-09-23	03/30194

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	300 000 SEK	1984-05-10	84/8541	
	2	100 000 SEK	1984-05-10	84/8542	
	3	1 200 000 SEK	1990-10-24	90/16712	
	4	500 000 SEK	1991-03-26	91/5481	
		Anm: Ny handling utfärdad			
	5	300 000 SEK	1992-05-15	92/6974	
		Anm: Ny handling utfärdad			
	Antal sökta inteckningar: 5		Summa: 2 400 000 SEK		

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	6	2015-12-22	D-2015-00601070:1	Avtalsservitut
		Kraftledning		

Taxering	Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler			
	Id för tax.enhet:	256250-7	Markvärde:	707 tkr
	Taxering genomförd:	2019	Byggnadsvärde:	1 163 tkr
			Summa taxvärde:	1 870 tkr
			Areal:	2 426 kvm
	Hel registerfastighet			

Värderingsenheter

Hyreshusbyggnad lokaler

Tax.värde:	205 tkr		
Lokalyta:	460 kvm	Hyresintäkter:	55 tkr/år
Nybyggnadsår:	1991	Om/tillbyggnadsår:	-
Värdeår:	1991	Under byggnad:	Nej
Placerad på:	396256		

Hyreshusmark lokaler

Tax.värde:	412 tkr	Byggrätt ovan mark:	550 kvm
Riktvärde:	750 kr/kvm	Riktvärdesomr:	1 281 002
Placerad på:	396 256		

Hyrehusbyggnad bostäder

Tax.värde:	958 tkr		
Bostadsyta:	182 kvm	Hyresintäkter:	156 tkr/år
Nybyggnadsår:	1991	Om/tillbyggnadsår:	-
Värdeår:	1991	Under byggnad:	Nej
Placerad på:	396256		

Hyrehusmark bostäder

Tax.värde:	295 tkr	Riktvärdeområde:	1 281 002
Byggrätt ovan mark:	227 kvm	Id.nr:	13 901 256
Riktvärde:	1 300		

Anmärkningar Koordinater, karta PRIMÄRKARTA:486 D