

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Centrum 14:5

Enköpings kommun



2021-06-10

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping genom Thommy Silén.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar och interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Centrum 14:5 i Enköpings kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2021-06-10.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2021-06-02 av undertecknad (Daniel Valmila) tillsammans med Thommy Silén.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Uppgifter om lokalhyreskontrakt.- Ekonomisk plan för Brf Centrum i Enköping registrerad 2013-12-05.- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Skriftliga och muntliga uppgifter om från uppdragsgivaren.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet har ett centralt och lättillgängligt läge och bedöms för ändamålen bostäder och lokaler ha ett mycket gott läge.

De aktuella lokalhyrorna bedöms vara marknadsmässiga, med undantag av Pubkonsults inhyrning som har en något hög hyra. Merparten (93 %) av bostadslägenheterna inom värderingsobjektet upplåtna med bostadsrätt och bruksvärdeshyra för dessa har bedömts.

Bostadsrättslägenheter inom Brf Centrum i Enköping har under de senaste två åren sålts till priser mellan 18 000 och 33 000 kr/kvm boarea.

Vakansgraden är låg och kan förväntas vara det även framöver med tanke på värderingsobjektets läge.

Byggnadens underhållskick är gott och innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett medelstort/större bostadsbolag med andra bostäder i Enköping och liknande städer. Sammantaget bedöms värderingsobjektet vara attraktivt på marknaden. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga kring 4%.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Centrum 14:5 i Enköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2021-06-10 till:

**Etthundrafemtio miljoner kronor
[150 000 000 kr]**

Västerås 2021-06-10

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Daniel Valmila
Fastighetsekonom


Victoria Tatti
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Bedömd bruksvärdeshyra per lägenhet
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande