

BRÄCKE ILLERN 8



Marknadsvärdesbedömning

MARS 2025



1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt: Bräcke Illern 8

Adress: Riksvägen 15 A-C

Lagfaren ägare: Bräcke kommun

Uppdragsgivare: Bräcke kommun

Fastighetstyp: Typkod 321, Hyreshusenhet, bostäder & lokaler

Uppdrag: Uppdraget är att bedöma marknadsvärde.

Värderingsobjektet:

Värderingsobjektet består av hyreshus med framförallt bostäder men även en lokal, centralt beläget i Bräcke.

Fastigheten har idag ett antal vakanser på lägenheter men lokalen är uthyrd.

Byggnaden har tegelfasad, papptak, 2-glasfönster, uppvärmning via fjärrvärme. Lägenheterna har överlag äldre standard, i någon lägenhet finns pågående vattenskada.

Fastigheten omsätter för närvarande ca. 1.225.000 kr per år med en genomsnittlig vinst på ca. 40.000 kr per år för de senaste tre åren. Exkl. finansiella poster.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för Bräcke Illern 8 bedömts till:

1.000.000 kr +/- 250.000 kr

Marknadsvärde

Mars 2025



Mäklarhuset

2. UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Bräcke kommun

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde.

2.3 Värdetidpunkt

Mars 2025

3. VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsutdrag.
- Besök vid fastigheten.
- Redovisade siffror från uppdragsgivaren
- Risk för markföroreningar enligt Naturvårdsverket & Länsstyrelsen

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter, oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna uppgifter är korrekta.

4. VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning: Bräcke Illern 8

Adress: Riksvägen 15 A-C

Område: Bräcke

Lagfaren ägare: Bräcke kommun, 212000-2460

Fastighetsareal: 4.201 kvm.

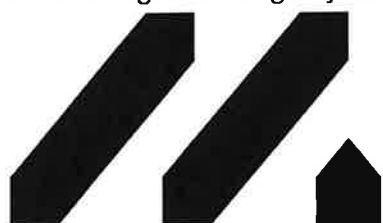
Ytor: Lokaler 74 kvm, lägenheter 1.647 kvm (Enligt taxeringsinformation).

Taxeringsvärden: Mark: 703.000 kr, byggnadsvärde: 3.327.000 kr. Totalt: 4.030.000 kr. (2022).

Byggår: 1962.

Pantbrev: 0 st.

Användning: Värderingsobjektet består av bostäder samt 1 lokal.



Mäklarhuset

4.2 Läge och omgivning

Värderingsobjektet är centralt beläget i Bräcke med närhet till goda kommunikationer med tåg & buss. I centrala Bräcke finns också mataffärer, butiker, restauranger, systembolag, skola F-9 & förskola. Bräcke är ett mindre samhälle mellan Sundsvall och Östersund med gles bebyggelse i närområdet.

4.3 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av hyreshus med framförallt bostäder men även en lokal, centralt beläget i Bräcke. Byggnaden är i tre plan ovan mark samt delvis källare med lägenhetsförråd, cykelförråd samt f.d. pannrum som nu inrymmer fjärrvärmecentral.

Fastigheten har idag ett antal vakanser på lägenheter men lokalen är uthyrd.

Byggnaden har tegelfasad, papptak, 2-glasfönster, uppvärmning via fjärrvärme. Lägenheterna har överlag äldre standard, i någon lägenhet finns pågående vattenskada

4.4 Planförhållande

Fastigheten omfattas av detaljplan & vägplan.

4.5 Servitut och inskrivningar.

Fastigheten belastas en last gällande ledningsrätt fjärrvärme.

4.6 Miljörisker

Riskklassificering enligt Atrax-modellen:

Förekomst av föroreningar i mark och/eller grundvatten kan innebära begränsningar i hur fastigheten får användas med avseende på risker för människors hälsa och kan innebära kostnader kopplat till bl.a. miljötekniska markundersökningar och efterbehandlingsåtgärder. Klassificering av risker med avseende på markföroreningar i föreliggande modell baseras i huvudsak på Länsstyrelsens databas över misstänkta eller konstaterade förorenade områden i Sverige, EBH-stödet.

Riskklassificering av ett objekt innebär att det görs en översiktlig bedömning av de risker för människors hälsa och miljön som det förorenade området kan innebära idag och i framtiden. Det finns fyra olika riskklasser:

- Riskklass 1, mycket stor risk
- Riskklass 2, stor risk
- Riskklass 3, måttlig risk
- Riskklass 4, liten risk

På denna fastighet bedöms det inte finnas någon betydande miljörisk.

5. VÄRDERINGSTEORIER OCH METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

"Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning vid en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

-Ortsprismetod där värdebedömningen utförs med ledning av betalda priser för likartade objekt, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske.

-Direktavkastning, en bedömning av driftnetto/pris (%) som en köpare har att ta ställning till utifrån vilken risk man är villig att ta.

Denna typen av fastighet med motsvarande läge bedöms ha ett krav på cirka 10% direktavkastning.

Fastigheten har för närvarande ett genomsnittligt driftnetto över de senaste tre åren om cirka 40.000 kr/år efter drift & underhåll. Drift & underhåll under de senaste tre åren har uppgått till i genomsnitt 686 kr/kvm/år vilket bedöms vara högt då kreditinstituten vid belåning räknar på 400 kr/kvm/år vilket skulle ge 668.400 kr/år. Beror troligen på eftersatt underhåll i fastigheten.

Ett avkastningskrav om 10% skulle ge ett värde på cirka 400.000. I en cash flow kalkyl med 60% belåning skulle det ge en vinst på cirka 25.000 kr/år efter lånekostnader. Byggnaden i sig betingar ett visst grundvärde varför vi bedömer att värdet kan sättas högre. Taxeringsvärdet anses vara för högt varför K/T-metoden ej använts.

6. BILAGOR

6.1 Fastighetskarta

6.2 Bilder

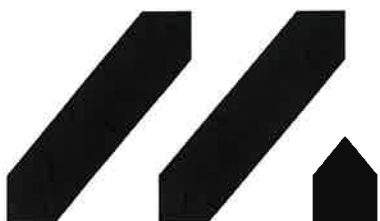
6.3 Fastighetsutdrag

Mäklarhuset Sundsvall



Katarina Bufvers, Reg. Fastighetsmäklare

070-314 51 00, katarina.bufvers@maklarhuset.se



Mäklarhuset

