



e-consejo.com

Ekonomisk Rapport

PROV RAPPORT



Ekonomisk rapport

Uppgifter

Fastighet

Typ : Radhus
Sovrum : 3
Badrum : 3
Byggd yta (m²) : 205
År byggd : 2005
Ny/Begagnad : Begagnad
Pris : 400,000 Euros

Adress : Monte Elviria casa 123
Ojén
Málaga

Sökande : K-J Göransson
X1234567Z
info@e-consejo.com

Datum utlåtande : 14/8/2014

Utlåtande

Försäljningspriset	☆☆☆
Jämförelse med marknadspris	☆☆☆☆☆
Fastigheten som investering	☆☆☆
Klassificering av området	☆☆☆☆☆
Klassificering av läge	☆☆☆
Infrastruktur	☆☆☆
Lämplighet för familjeenheten	☆☆☆☆☆

Ekonomi

Skatter och avgifter	☆☆☆
Finansiering	☆

Rekommenderar vi köp eller ej?

Nej

Vi påminner er att även om detta dokument är gjort av experter på fastighetsmarknaden i området, så visar den bara en uppfattning grundad på den information som tillhandahållits av sökande.



Information om klassificering enligt stjärnor som används av e-consejo.com

Klassificeringarnas betydelse :

O/I

"OTILLRÄCKLIG INFORMATION" – ingen klassificering. E-consejo har inte erhållit tillräckligt med information för att kunna klassificera.

* * * * *

"DÅLIGT/UNDERMÅLIGT"

* * * * *

"OTILLRÄCKLIGT/UNDER GENOMSNITTET"

* * * * *

"ACCEPTABELT"

* * * * *

"BRA"

* * * * *

"UTMÄRKT"

Vi använder också i vissa fall enkla bedömningar som "JA"/ "NEJ" beroende på vad som bedöms.

Alla bedömningar görs av fastighetsexperter med omfattande erfarenhet i de områden e-consejo.com är verksamt.

Rapporten med Fastighetsinspektion ger alltid större underlag och därmed möjlighet för fastighetsexperterna att bedöma objektet för att kunna ge dig det bästa kvalificerade utlåtandet (inte nödvändigtvis ett positivt sådant).

e-consejo.com's samlade bedömning om huruvida köp tillstyrks eller avstyrks fördelar sig ungefär enligt en normalkurva, naturligtvis iakttagande varje områdes specifika utveckling och tendens. Ungefär 15% av utlåtandena kan vara positiva, 15% negativa och majoriteten således neutrala (70%). Det är därför viktigt att notera att vid en neutral bedömning så är det kunden som bedömer om objektet är intressant eller inte, e-consejo.com har vid en sådan neutral bedömning inte funnit tillräckligt starka argument vare sig för köp eller emot köp.

Vi redogör nedan för underlagen och kriterierna som ligger till grund för e-consejo.com's utlåtanden.

UTLÅTANDEN - KRITERIER

Försäljningspris

E-consejo's bedömning av försäljningspriset.

Som utgångspunkt så sammanfaller denna klassificering med klassificeringen av "Jämförelse med Marknadspriset". En fastighetsexpert för det aktuella området bedömer huruvida e-consejo.com's klassificering av priset sammanfaller eller om det är högre/lägre än klassificeringen av "Jämförelse med Marknadspriset".

Denna klassificering kan bedömas vara en eller två stjärnor högre än klassificeringen "Jämförelse med Marknadspriset" om något eller några av nedanstående situationer existerar :

- När objektet är markant bättre än övriga objekt i närområdet, tex om det är frågan om en villa mitt i ett lägenhetsområde.
- Om objektets placering i området är unikt, tex har 360 graders utsikt etc.
- Om objektet ligger i centrum av en stad, vid strandpromenaden, eller på annat exklusivt läge.
- Om objektet är beläget i speciellt efterfrågade kvarter i området.
- Om objektet påverkas av andra positivt unika faktorer inom området.

Denna klassificering kan bedömas vara en eller två stjärnor lägre än klassificeringen "Jämförelse med Marknadspriset" om något eller några av nedanstående situationer existerar :

- När objektet är markant sämre än övriga objekt i närområdet, tex om det är frågan om en lägenhet mitt i ett villaområde.
- Om objektets placering i området är olämplig, tex bredvid ett reningsverk.
- Om objektet ligger oåtkomligt till, med exempelvis dåliga kommunikationer.
- Om objektet är beläget i icke efterfrågade kvarter i området.
- Om objektet påverkas av andra negativt unika faktorer inom området.



Jämförelse med marknadspriset

Försäljningspriset i relation till genomsnittspriset för området

- * Om försäljningspriset är högre än 40% än det genomsnittliga marknadspriset i området.
- ** Om försäljningspriset är mellan 10% och 40% högre än det genomsnittliga marknadspriset för området.
- *** Om försäljningspriset är +/- 10% av det genomsnittliga marknadspriset för området.
- **** Om försäljningspriset är mellan 10% och 30% lägre än det genomsnittliga marknadspriset för området.
- ***** Om försäljningspriset är 30% eller lägre än det genomsnittliga marknadspriset för området.

Fastigheten som investering

Vi använder det uppgivna försäljningspriset som grund för bedömningen. Om försäljningspriset ändras finns det skäl att göra en ny bedömning.

- * Om objektets försäljningspris förväntas minska under en 5 års period.
- ** Om objektets försäljningspris förväntas vara oförändrat under en 5 års period
- *** Om objektets försäljningspris ökar enligt genomsnittet för marknaden under nästkommande 5 åren.
- **** Om objektets försäljningspris förväntas öka mer än genomsnittet för marknaden under en fem års period.
- ***** Om försäljningspriset är under genomsnittet för marknaden och förväntas öka mer än genomsnittet för marknaden under en 5 års period.

Klassificering av området

Fastighets experten bedömer olika områden och kvarter inom området. Generellt kan man räkna med att centralt belägna objekt och "finare" urbanisationer klassificeras högre.

- * Kvarter och områden som är i utkanten av stad eller bebyggelse, med undermålig infrastruktur
- ** Kvarter/områden mellan centrum och utkanten av bebyggelsen.
- *** Kvarter/områden i anslutning till centrum/ central infrastruktur.
- **** Centrum (nya eller renoverade bostäder, bostäder centralt belägna kring torg), beläget längs strandpromenad, urbanisationer med bra bostäder.
- ***** Exklusiva urbanisationer

Klassificering av fastighetens läge i området

Bedömning av fastighetens placering/belägenhet inom kvarteret/fastigheten/samfälligheten/urbanisationen.

- * Bostad som pga unika omständigheter är en av de sämre inom kvarteret/fastigheten/samfälligheten/urbanisationen.
- ** Bostad som är bland de 15% sämsta inom kvarteret/fastigheten/samfälligheten/urbanisationen.
- *** Bostad som är normal inom kvarteret/fastigheten/samfälligheten/urbanisationen.
- **** Bostad som är bland de 15% bästa inom kvarteret/fastigheten/samfälligheten/urbanisationen.
- ***** Bostad som pga unika omständigheter är bland de bästa inom kvarteret/fastigheten/samfälligheten/urbanisationen.

Infrastruktur

e-consejo.com värderar närhet till olika delar av social infrastruktur såsom transport, hälsa, fritid och tillstånd av det omedelbara närområdet. Klassificering görs för underrubriker (klassificeringarna summeras och ges ett medelvärde).

Infrastruktur (gator, asfaltering, belysning, tillgänglighet, installationer i området men utanför samfälligheten)

- * Asfalterade gator i mycket dåligt skick eller grusväg, utan trottoarer och/eller gatubelysning.
- ** Asfalterade gator något gropiga, undermåliga trottoarer, dålig belysning.
- *** Asfalterade gator i bra skick, trottoarer i bra skick, tillräcklig belysning.
- **** Asfalterade gator i bra skick, trottoarer i bra skick, god belysning, bra parkeringsmöjligheter.
- ***** Liknande 4 men bättre än övriga områden i kommunen.

Avstånd till Flygplats

(Endast vid bostäder används den minimivärdet, detta värde gäller inte kontor eller annan lokal för företagsverksamhet)

- * <10 min eller >120 min
- ** >10 min och <120 min
- *** >10 min och < 90 min
- **** >10 min och < 60 min
- ***** >10 min och < 30 min



Tillgång till offentliga transportmedel (tåg, busstation) gående

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

Tillgång till vägnätet (Motorväg)

*	>45 min
**	30-45 min
***	15-30 min
****	10-15 min
*****	5-10 min

Närhet till vårdcentral/sjukhus

*	<45 min
**	<30 min
***	<15 min
****	<10 min
*****	<5 min

Närhet till centrum gående

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

Närhet stranden gående

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

Närhet skolor och sporthallar (enbart om det skulle finnas barn inkluderade i familjeenheten)

*	>30 min (3 km)
**	20-30 min (2 km)
***	15-20 min (1.5 km)
****	10-15 min (1 km)
*****	<10 min (500 m)

Lämplighet för familjeenheten

Klassificeringen görs där bostadsutrymme, extra utrymmen samt närhet till tjänster beroende på familjeenheten vägs in.

Två föräldrar definieras som en familjemedlem.

X	< 1 sovrum per familjemedlem
XX	= 1 sovrum per familjemedlem
XXX	> 1 sovrum per familjemedlem

*	<1 sovrum per familjemedlem
**	=1 sovrum per familjemedlem
***	>1 sovrum per familjemedlem

Om fastigheten har pool (antingen privat eller inom bostadsområdet) samt privat trädgård + 1 stjärna
Fastighetsexperten kan lägga till eller dra ifrån en stjärna beroende på fastighetens läge (genom att värdera de äldre som ingår i familjeenheten och genom att värdera deras behov)



Skatter och avgifter

Relationen mellan obligatoriska skatter och avgifter i förhållande till försäljningspriset.

Årlig Kostnad = IBI (Fastighetsskatt) + samfällighetsavgifter + övriga obligatoriska kostnader/avgifter

* Årlig Kostnad >1.5% av försäljningspris
** Årlig Kostnad <1.2%-1.5% av försäljningspris
*** Årlig Kostnad <0.8%-1.2% av försäljningspris
**** Årlig Kostnad <0.4%-0.8% av försäljningspris
***** Årlig Kostnad 0-0.4% av försäljningspris

Finansiering

Amorteringstiden omfattar räntebetalningar samt amortering

* < 10 år amorteringstid samt räntekostnad och amorteringar motsvarar < 40% av intäkterna
** 10-15 års amorteringstid samt räntekostnad och amorteringar motsvarar < 40% av intäkterna
*** 15-20 års amorteringstid samt räntekostnad och amorteringar är < 30% av intäkterna
**** 20 års amorteringstid samt räntekostnad och amorteringar är <30% av intäkterna
***** > 20 års amorteringstid samt räntekostnad och amorteringar är < 30% av intäkterna

Om kostnaden för räntor och amorteringar är större än de indikerade intäktsintervallerna sänks bedömningen ett steg.
Om lånet är ett lån med endast räntor med slutbetalning vid en specificerad förfallodag, klassificeras finansieringen lika med klassificeringen "Fastigheten som investering".
Om finansieringsräntan är mer än 2% över genomsnittsräntan sänks bedömningen med ett steg.
Om finansieringsräntan är mer än 2% under genomsnittsräntan ökas bedömningen med ett steg.