

VÄRDERINGS- UTLÅTANDE

SMEDBY 30:4

Stenhagsvägen 47, Österåker

6 april 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värdetidpunkt	1
1.3	Värderingsstandard	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
2	UNDERLAG	2
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET	2
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	2
3.4	Tomt	2
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	3
3.8	Byggnad	3
3.9	Uthyrbar area	3
4	EKONOMISK REDOVISNING	4
4.1	Hysesintäkter	4
4.2	Vakans/hyresrisk	4
4.3	Kostnader för drift och underhåll	4
4.4	Fastighetsskatt	5
4.5	Belåning	5
5	VÄRDEBEDÖMNING	5
5.1	Marknadsvärde	5
5.2	Ortprisanalys	5
5.3	Kassaflödesanalys	7
5.4	Känslighetsanalys	8
5.5	Slutbedömning	8

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Armada Fastighets AB, genom Jennie Norlin, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingen skall användas i samband med försäljning.

1.2 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 6 april 2018.

1.3 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global).

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingen utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

1.6 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2018-03-22 av Alexandre Pripp, Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Översiktliga uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från förvaltare

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Smedby 30:4
Fastighetstyp	Kontor, lager, utbildning
Adress	Stenhagsvägen 47
Kommun	Österåker
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Stenhagen ca 3 km norr om centrala Åkersberga.

Kommersiell service finns närmast i riktning mot landsväg 276 och består av en ICA-butik, bensinstation samt ett par restauranger. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Gångavstånd till närmaste busshållplats är cirka 400 m. Omgivningen utgörs av bostäder, lättare industri och naturområden. Åkersberga Golfklubb ligger alldeles norr om fastigheten. Kontors- och industriläget bedöms som skapligt.

3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Österåkers Exploateringsfastigheter AB (org. nr 556791-2588), som innehaft värderingsobjektet sedan 2009-10-29.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 10 022 m² och innehas med äganderätt. Tomten är sluttande och den obebyggda delen är främst asfalterad.

3.5 Planförhållanden

Se bifogat FDS-utdrag.

3.6 Servitut

Se bifogat FDS-utdrag.

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus 2016 och för industri 2013. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri och 825, specialenhet, skolbyggnad. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Industri	14 550	0	14 550
Summa	14 550	0	14 550

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i 2-3 plan ovan mark, delvis i souterräng. Ursprunglig byggnad uppfördes 1962. Övriga byggnader uppfördes huvudsakligen 1987. Byggnaderna inrymmer kontor, lagerytor och utbildningslokaler.

Byggnaden har stomme av främst stål medan skyddsrummen är i betong, fasader av lättbetongplank, yttertak belagt med papp och gummiduk. Byggnaden har 1+2-glasfönster med träbågar. Det finns två trapphus och en varuhiss. Ena trapphuset används inte utan är en brandtrappa. Entré och trappor har golvbeläggning av cementmosaik målade väggar.

Uppvärmning sker med direktverkande el. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftventilation med återvinning. Tre ventilationsaggregat finns i fastigheten som enligt uppgift kommer behöva bytas inom en snar framtid.

Kontoren utgörs av cellkontor och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med linoleum och parkett, väggarna är målade nättapeter och innertaken utgörs av akustikplattor. Lokalerna saknar komfortkyla.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt skick och normal standard med hänsyn tagen till byggåret. Vid besiktningstillfället noterades eftersatt underhåll i de vakanta lagerytorna där nytt golv kommer behöva läggas.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av ca 60 utvändiga parkeringsplatser.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Kontor	1 682	39%
Utbildning	1 390	32%
Lager	1 285	29%
Summa area/andel	4 357	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillegg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt. Fördelningen är ungefärlig då lokalerna är av varierande slag för vissa hyresgäster.

Lokalslag	Aktuell hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	andel
Kontor	1 034	629	1 302	774	36%
Utbildning	1 388	999	1 388	999	38%
Lager	420	794	848	660	23%
Summa	2 841	798	3 538	812	98%
P-platser	7	7 248	7	7 248	0%
Ej area	72	36 137	72	36 137	2%
Summa area/andel	2 921	820	3 617	830	100%

4.2 Vakans/hyresrisk

Nedan redovisas nuvarande uthyrningssituation.

Lokalslag	Vakant area, m ²	Andel	Vakant hyra, tkr	Andel
Kontor	40	2%	28	3%
Utbildning	0	0%	0	0%
Lager	756	59%	378	47%
Summa	796	18%	406	13%
P-platser	0		0	0%
Ej area	0		0	0%
Summa area/andel			406	12%

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 5 procent för lokalerna.

4.3 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 233 kr/m². De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA, el. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 66 kr/m².

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Enligt teknisk förvaltare är dagens ventilationssystem högt belastat och i behov av upprustning inom snar framtid. Någon kostnad för detta är inte tagen i värderingen men har istället tagits hänsyn till i det bedömda direktavkastningskravet för fastigheten.

4.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Industri	14 550	0,5 %	72 750
Summa	14 550		72 750

Fastighetsskatten motsvarar 17 kr/m² för lokalerna.

4.5 Belåning

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Ortprisanalys

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda fastigheter med nedanstående urvalskriterier.

Urvalskriterier	
Fastighetstyp/typkoder	Kontor, Industri
Kommun/område	Österåker, Upplands Väsby, Danderyd, Täby, Sollentuna
Förvärvstidpunkt	Från 2016
Taxerad area	>500 kvm
Köpeskilling/taxeringsvärde	>1
Värdeår	n/a

Försäljningar där det bedömts att det finns intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom uppenbart icke relevanta försäljningar.

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Fastighet Adress	Köpare Säljare	F-tid Kommun	Värdeår Typkod	Area m ²	Pris	
					tkr	kr/m ²
Förgasaren 3	Växellådan Fastighet Ab	2017-12-21	1984	1 456	22 501	15 453
Enhagsvägen 10	Weishaupt Svenska Aktiebolag	Täby	432			
Revisorn 1 (+)	Corem Ab	2017-11-22	1987	4 960	70 000	14 112
Bergkällavägen 27A (+)	Byggnadsaktiebolaget E.E. Norrman	Sollentuna	432			
Tidmätaren 3	Workhouse Ab	2017-10-17	1988	690	11 000	15 942
Kuskvägen 10	Pihl, Jan Ove	Sollentuna	423			
Revisorn 3 (+)	Corem Property Group Ab	2017-10-10	1990	24 209	238 000	9 831
Galgbacken 3 (+)	Klövern Ab	Sollentuna +	325			
Runö 7:180	Rescado Fastigheter Ab	2017-09-01	2012	604	11 400	18 874
Sågvägen 11C	Hepnets Fastighets Handelsbolag	Österåker	433			
Fogden 8	Bergtorps Fastighets Ab	2017-06-13	1999	694	5 669	8 168
Fogdevägen 5	Georg Kanegård Ab (+)	Täby	432			
Hammarby 1:11	Lövängsvägen 6 Fastigheter Ab	2017-06-09	1988	635	7 200	11 338
Lövängsvägen 6	Leco Corporation Svenska Aktiebolag	Upplands-V	426			
Vatthagen 1:16	Ay Fastigheter Ab	2017-06-01	1955	750	15 700	20 933
Vatthagsvägen 3 (+)	Solhagens Företagshus Hb	Upplands-V	432			
Mikrometern 2 (+)	Arninge Mallen Ab	2017-03-29	2006	1 364	16 646	12 203
Leverantörsvägen 12 (+)	Arninge Industrihall Ab	Täby	432			
Runö 7:164 (+)	Söderport Fastigheter Ab	2016-11-21	1964	15 613	193 000	12 361
Fryksdalsbacken 38 (+)	Ab Sagax	Österåker +	426			
Runö 7:179	Bomist Ab	2016-10-17	2006	610	4 117	6 749
Sågvägen 11B	Trållaren Fastighets Ab	Österåker	432			
Romben 2	Fastighets Ab Microhuset	2016-07-05	2003	8 251	75 000	9 089
Staffans Väg 2	Johnson & Johnson Aktiebolag	Sollentuna	432			
Revisorn 6 (+)	Ov Fastigheter Ab	2016-07-01	1931	1 639	32 328	19 724
Mediavägen 20 (+)	Ovento Ab	Sollentuna +	321			
Runö 7:177	Runö 7:177 Ab	2016-05-31	2010	2 189	17 263	7 886
Sågvägen 7	Industriefastigheter I Mellansverige Ab	Österåker	432			
Runö 7:84	Genova Fastigheter Ab	2016-05-27	1980	4 530	51 400	11 346
Sågvägen 2	Odenberga Fastighets Ab	Österåker	325			
Maskinisten 2	Maskinisten 2 Ab	2016-04-30	1989	1 100	7 108	6 461
Hägernäsvägen 15	Risbergs Bil Aktiebolag	Täby	431			
Revisorn 2 (+)	Corem Property Group Ab	2016-04-07	1986	11 562	111 000	9 600
Bergkällavägen 29 (+)	Valad Sweden Ab	Sollentuna	432			
MEDEL				4 756	52 314	12 357

Försäljningspriserna varierar i intervallet 6 461 – 20 933 kr/m², med ett medeltal om 12 357 kr/m².

Jämförelseköpen är från Österåker, Sollentuna, Upplands-Väsby och Täby. Jämförelsematerialet utgörs av fastigheter som är taxerade som industriefastigheter (400-typkoder) och som är taxerade som kontorsfastigheter (typkod 325). De flesta jämförelseobjekten innehåller, precis som värderingsobjektet, en blandning av både kontor och lager. Alla jämförelseobjekt är liksom värderingsobjektet upplåtna med äganderätt. Flera av jämförelsefastigheterna ligger utmed E4:an (den s k Arlandakorridoren) och bedöms därför ha bättre lägen än värderingsobjektet.

Det som skiljer värderingsobjektet med ovanstående jämförelsetransaktioner är främst att dessa ligger i områden med primärt lättare industri, till skillnad från värderingsobjektet som ligger i anslutning till ett bostadsområde.

Ett flertal av jämförelsetransaktionerna ligger i Österåker kommun. Samtliga av dessa ligger däremot i Runö industriområde som får anses vara ett mer etablerat läge för företag. Runö industriområde ligger inom det område som Österåker kommun planerar omvandla till den s.k. Kanalstaden. Detta skulle kunna innebära att jämförelsetransaktionerna från Industriområde innehåller byggrättsvärden, vilket bidrar till ett högre kvadratmeterpris.

Transaktionen med Maskinisten 2 i Täby är av liknande karaktär som värderingsobjektet vad gäller placeringen intill ett bostadsområde. Fastigheten ligger alldeles intill Hågernäs Trafikplats vid E18 och har därför ett bättre kommunikationsläge än värderingsobjektet. Fastigheten innehåller lättare industri med kontor på andra våningen. Trots det goda läget låg köpeskillingen kring 6 500 kr/kvm vilket kan tyda på låga hyror eller större renoveringsbehov.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard. Direktavkastningskravet för jämförelseköpen har i huvudsak uppskattats ligga i intervallet 6 -7 procent. Vid en tolkning av jämförelsematerialet skall också beaktas att marknadsläget idag är likvärdigt eller något bättre än tidpunkten för jämförelseköpen.

Flera av jämförelseköpen har storlekar lämpade för s k egenanvändare som avser att nyttja fastigheten i egen verksamhet. Normalt bedöms en lämplig storlek för egenanvändare ligga i intervallet 500 till 2 000 kvm. Normalt överlåts fastigheter till s k egenanvändare till något lägre direktavkastningar än motsvarande förvaltningsobjekt, vilket kan förklara höga kvadratmeterpriser för vissa jämförelseköp. Värderingsobjektet har en storlek och utformning som inte bedöms vara lämplig för egenanvändare.

Sammantaget bedöms ortsprismaterialet ovan ge ett stöd för ett värde av fastigheten Smedby 30:4 om ca 30 MSEK, motsvarande ca 6 900 kr/kvm och direktavkastningskrav om 7,0%.

5.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto bedöms till 7,0 procent för lokalerna. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet.
- Kalkylränta 9,1 procent.

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för fastigheten Österåker Smedby 30:4 vid värdetidpunkten 6 april 2018 om **30 000 000 kr (30 Mkr)**, motsvarande **6 885 kr/m²**.

5.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-1,0	1,0
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-1,0	1,2
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	2,3	-2,3
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,8	0,8
Drift och underhåll +/- 10 procentenhet	-1,9	1,9

5.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Österåker Smedby 30:4 vid värdetidpunkten 6 april 2018 bedöms till **30 000 000 kr (30 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2018-04-06

NEWSEC ADVICE AB



Fredrik Karlsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Alexandre Pripp

Analytiker

SMEDBY 30:4, ÖSTERÅKER

Fastighetsdatablad

Objekt nr		Värdetidpunkt	2018-04-06
Beteckning	Smedby 30:4	Kalkylen utförd av	Fredrik Karlsson & Alexandre Pripp
Adress	Stenhagsvägen 47	Datum	2018-04-06
Område		Besiktningdatum	2018-03-22
Kommun	Österåker	Tomtareal	10 022 m²
Län	Stockholm		

Taxeringsinformation

Typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri och 825, specialenhet, skolbyggnad

Värdeår 1987

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Industri	14 550	0	14 550	0,5 %	72 750	17
Summa	14 550	0	14 550		72 750	17

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²		
Kontor	1 682	39 %	1 034	629	1 274	776	28	700	1 302	774
Utbildning	1 390	32 %	1 388	999	1 388	999	0	0	1 388	999
Lager	1 285	29 %	420	794	470	889	378	500	848	660
Summa	4 357	100 %	2 841	798	3 132	880	406	510	3 538	812
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser	
P-platser	1		7	7 248	7	7 248	0	0	7	7 248
Ej area	2		72	36 137	72	36 137	0	0	72	36 137
Summa	-	-	2 921	820	3 211	902	406	510	3 617	830

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

SMEDBY 30:4, ÖSTERÅKER

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q2-Q4											
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Inflationsantagande		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		82,7%	63,8%	7,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		5%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
INTÄKTER		(kr/m ² år 1)	(initialt 12%)										
Lokaler		(770)	2 518	3 449	3 711	3 842	3 919	3 999	4 079	4 162	4 246	4 332	4 419
Tillägg fastighetsskatt		(2)	7	11	11	11	11	11	11	13	13	13	13
Tillägg värme, övrigt		(1)	3	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
Vakans, hyresförlust		-(77)	-253	-173	-169	-188	-192	-196	-200	-204	-208	-213	-217
Avgår, tillkommer		-(5)	-16	-16	-16	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr		(692)	2 260	3 276	3 542	3 669	3 743	3 818	3 895	3 975	4 055	4 137	4 220
KOSTNADER		(kr/m ² år 1)											
Driftkostnad		(233)	760	1 033	1 054	1 075	1 097	1 119	1 141	1 164	1 187	1 211	1 235
Avsättning för periodiskt underhåll		(66)	214	291	297	303	309	315	322	328	335	341	348
Fastighetsskatt lokaler		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt industri		(17)	55	82	82	82	82	82	82	92	92	92	92
Tomträttsavgäld		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		(315)	1 029	1 407	1 433	1 460	1 488	1 516	1 545	1 584	1 614	1 645	1 676
Driftnetto, tkr		(377)	1 231	1 869	2 108	2 209	2 255	2 302	2 350	2 390	2 441	2 492	2 544
Avgår, tillkommer													
Investering													
Förväntat kassaflöde, tkr			1 231	1 869	2 108	2 209	2 255	2 302	2 350	2 390	2 441	2 492	2 544

Kalkylränta	9,1%
Direktavkastning sista årets netto	7,00%

Nuvärde restvärde år 11, tkr	15 493
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	14 194
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	313

MARKNADSVÄRDE 30 000 000 kr

Värdetidpunkt	apr-2018
Besiktningdatum	mar-2018
Uthyrbar area	4 357 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	6 885
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,5%
Marknadsvärde/första årets hyra	10,0
Marknadsvärde/marknadshyra	8,3
Taxeringsvärde, tkr	14 550
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,1

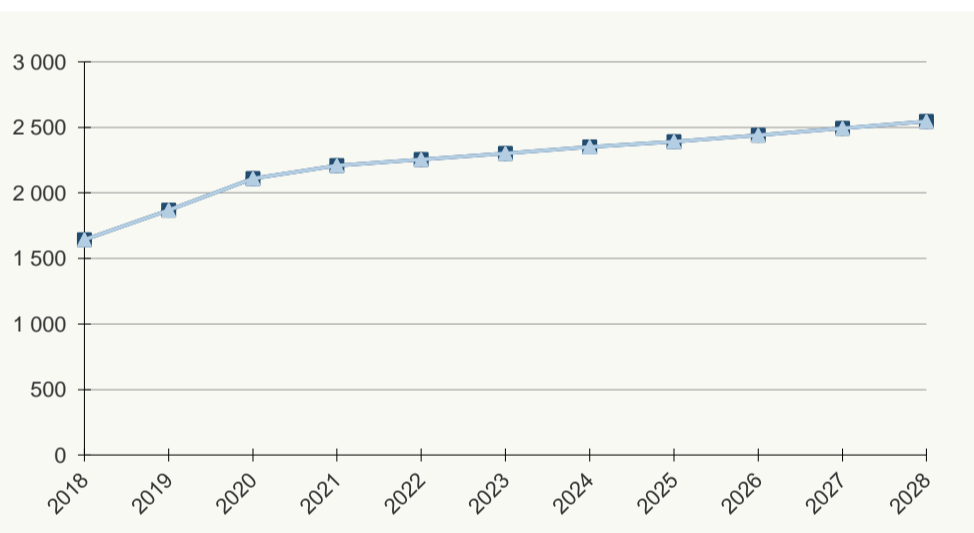


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

Lokaler: Avgår/tillkommer intäkter	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rabatt lokal hembyggsföreningen	-16	-16	-16	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA	-16	-16	-16	0	0	0	0	0	0	0	0

SMEDBY 30:4, ÖSTERÅKER
 Stenhagsvägen 47

 Hyreslista
 2018

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
41-931-01-200	Vakant	Lager	148					323,38			500	100		
41-931-01-301	Wellin & Co	Kontor	740	okt-11	mar-20	299	100	313,42	309	417 (427)	700	100	7	
41-931-01-302	AKD Bygg & Kakel AB	Kontor	101		apr-18	55	75	323,38	55	544 (554)	600	75	1	
41-931-01-309	Vakant	Lager	608					323,38			500	100		
41-931-01-312	Murbryggan Förvaltning AB	Kontor	154	okt-07	nov-19	100	100	293,85	110	716 (752)	716	100	1	4
41-931-01-313	Jenniki Distribution AB	Kontor	192	okt-17	jun-20	207	100	323,38	207	1 077 (1 077)	1 077	100		
41-931-01-314	Binder Nordica AB	Kontor	130	okt-17	maj-20	143	100	323,38	143	1 100 (1 100)	1 100	100		
41-931-01-315	Carolina Cederström & söner	Kontor	100		jan-19	61		323,38	61	612 (612)	612	100		
41-931-01-316	Vakant	Kontor	40					323,38			700	100		
41-931-01-318	Murbryggan Förvaltning AB	Kontor	30		feb-19	49	150	323,38	49	1 632 (1 632)	1 632	150		
41-931-01-319	Tommy Vänglin	Kontor	70		jun-18	24	150	323,38	24	341 (341)	700	150		
41-931-01-998	Telenor SV, antenn	Ej Area	1		dec-18	35	100	323,38	35	35 232 (35 232)	35 232	100		
41-931-02-315	Komvux Österåkers Kommun	Utbildning	1 390		dec-19	1 388		323,38	1 388	999 (999)	999	100		
41-931-01-304	Mirko Rosic	Lager	10		mar-21	19	150	323,38	19	1 909 (1 909)	1 909	150		
41-931-01-305	Ove Noring	Lager	27		aug-18	14		323,38	14	509 (520)	509	100	0	
41-931-01-306	Armada Fastighets AB	Lager	35		dec-18			323,38			400	100		
41-931-01-307	Svefab	Lager	200		okt-18	64		323,38	64	318 (318)	500	100		
41-931-01-320	LC Trading AB	Kontor	60		apr-18	36	100	323,38	36	600 (600)	600	100		
41-935-02-999	UMTS Nät AB	Ej Area	1	okt-08	feb-19	35	100	305,56	37	37 041 (37 041)	37 041	100		
41-931-01-317	Binder Nordic AB	Kontor	65		jun-18	40		323,38	40	615 (615)	615	100		
	Uthyrda förråd	Lager	257		dec-18	323	100	323,38	323	1 258 (1 258)	1 258	100		
	Parkering	P-platser	1		dec-18	7	100	323,38	7	7 248 (7 248)	7 248	100		

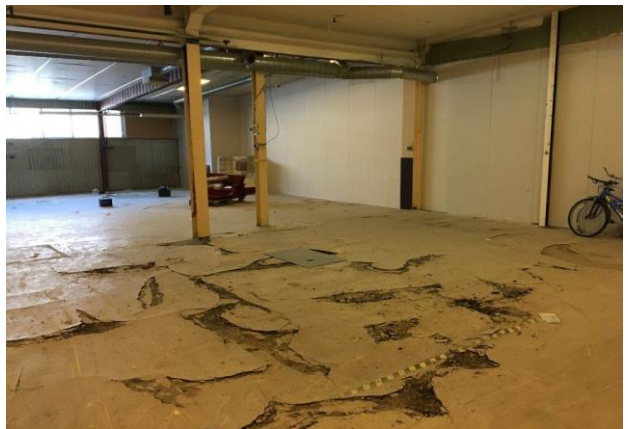
SMEDBY 30:4, ÖSTERÅKER

Foton



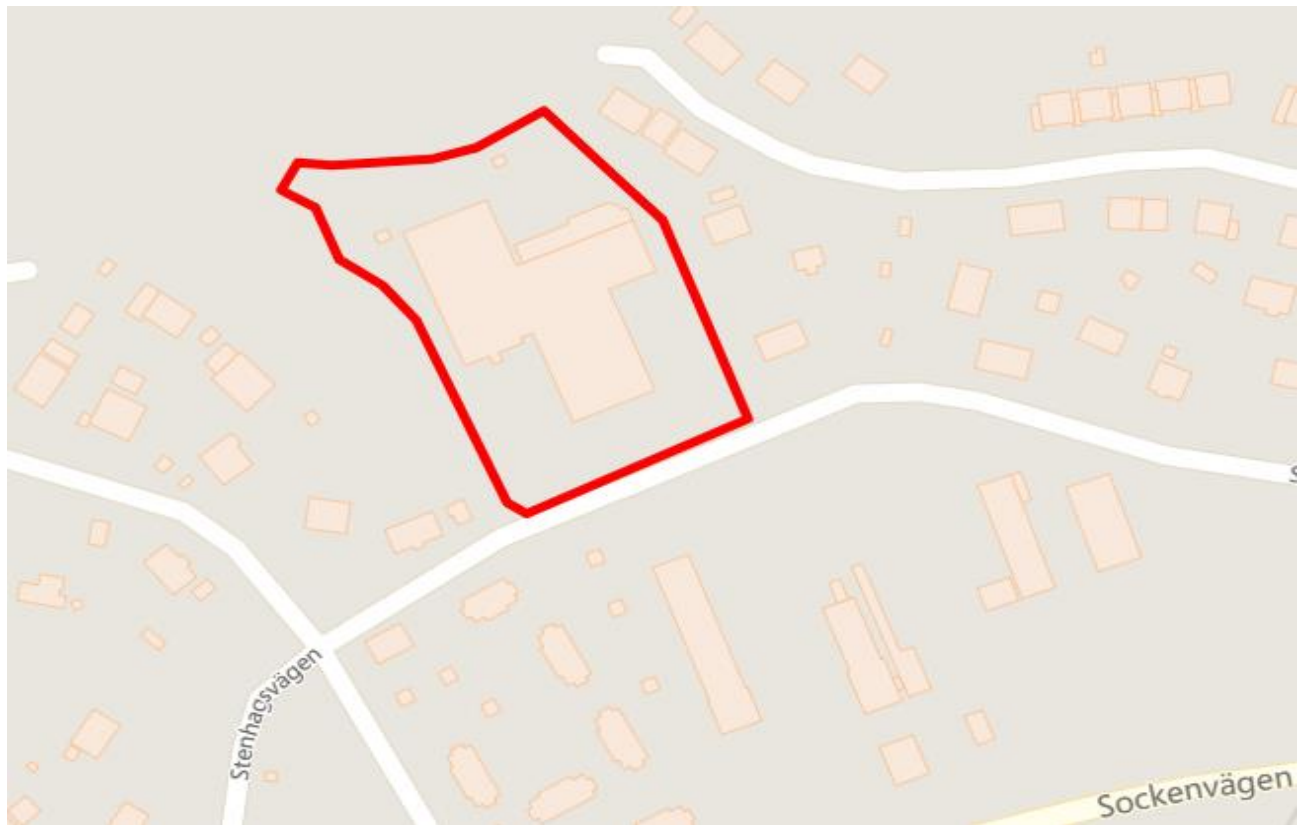
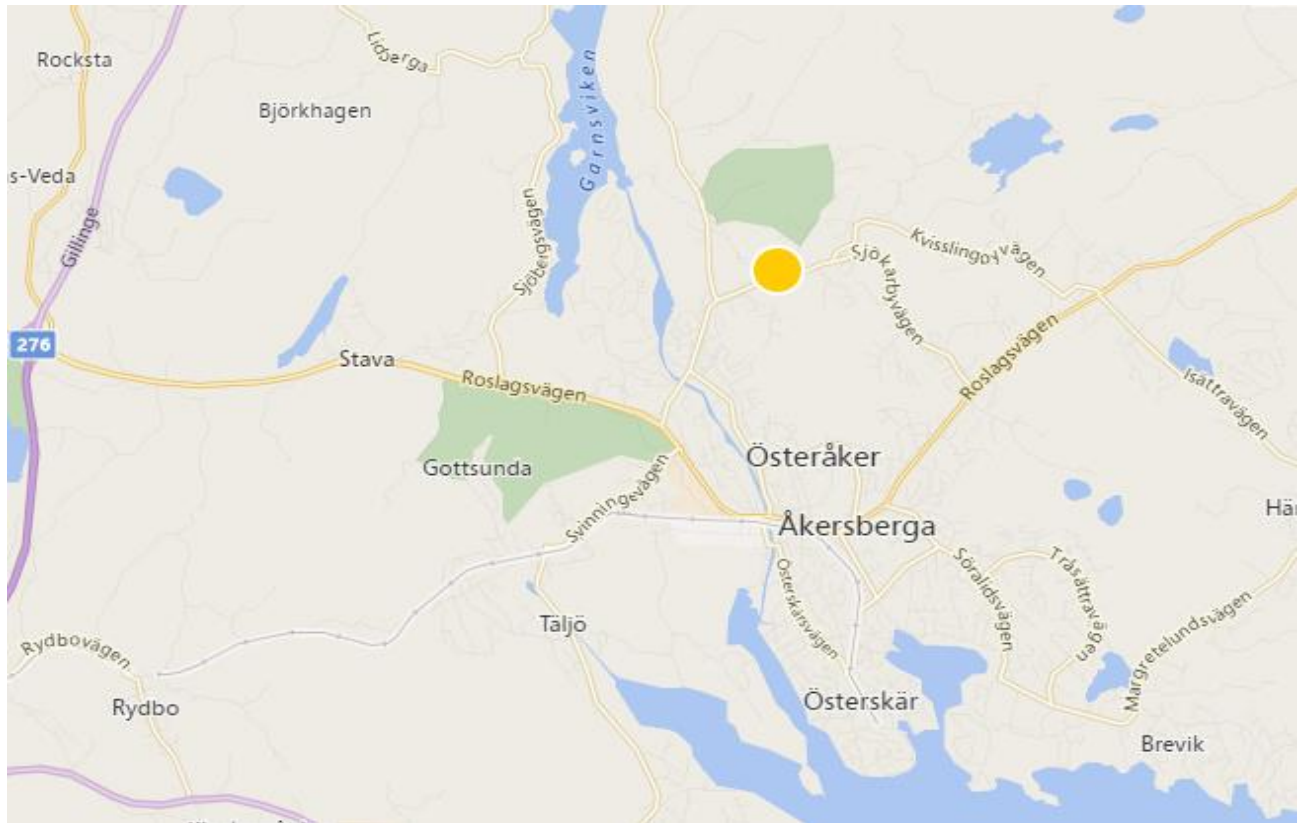
SMEDBY 30:4, ÖSTERÅKER

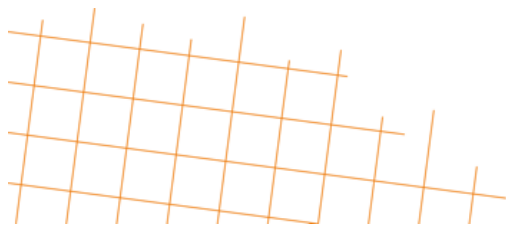
Foton



SMEDBY 30:4, ÖSTERÅKER

Karta





Fastighet

Beteckning Österåker Smedby 30:4	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-07-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-10-29	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-03-20
Nyckel: 010207074	UUID: 909a6a43-5999-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046		

Adress

Adress
Stenhagsvägen 47
184 33 Åkersberga

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6600941.5	E (SWEREF 99 TM) 686302.8	Registerkarta ÖSTERÅKER
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0022 kvm	1 0022 kvm	

Lagfart

Ägare 556791-2588	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2009-10-29	Akt 41036
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Österåkers Exploateringsfastigheter AB
C/O Armada Fastighet AB
Box 505
184 25 Åkersberga

Fångestyp kan ej anges: 2009-10-16
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 12.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1979-11-14	9537A

Anmärkning: Utbyte 88/19322			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
2	450.000 SEK	1979-11-14	9537B
Anmärkning: Utbyte 88/19322			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
3	1.230.000 SEK	1979-11-14	9538A
Innehavare: 93/14312 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 88/19340			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
4	970.000 SEK	1979-11-14	9538B
Innehavare: 93/14363 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 88/19340			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
5	550.000 SEK	1979-11-14	9539
Innehavare: 93/14313 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
6	900.000 SEK	1979-11-14	9540A
Innehavare: 93/14314 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 81/890			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
7	800.000 SEK	1979-11-14	9540B
Innehavare: 93/14364 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 81/891			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
8	100.000 SEK	1979-11-14	9540C
Innehavare: 93/14315 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 81/892			
Belastar: Österåker Freden 1:6 Österåker Smedby 30:4			
9	200.000 SEK	1979-11-14	9540D
Innehavare: 93/14365 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm			
Anmärkning: Utbyte 81/893			

Belastar: Österåker Freden 1:6
Österåker Smedby 30:4

10	400.000 SEK	1979-11-14	9541
----	-------------	------------	------

Innehavare: 93/14316 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm

Belastar: Österåker Freden 1:6
Österåker Smedby 30:4

11	1.000.000 SEK	1985-06-18	26518
----	---------------	------------	-------

Innehavare: 93/14317 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm

Belastar: Österåker Freden 1:6
Österåker Smedby 30:4

12	6.000.000 SEK	1987-04-21	16756
----	---------------	------------	-------

Innehavare: 93/14366 Sparbanken Sverige Ab 10534 Stockholm

Belastar: Österåker Freden 1:6
Österåker Smedby 30:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Smedbyområdet	1982-01-28 Genomf. slut: 1992-06-30	0187-P82/0128 0117 293

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

124397-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

14.550.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

9.890.000 SEK

därav markvärde

4.660.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556791-2588 Österåkers Exploateringsfastigheter AB C/O Armada Fastighet AB Box 505 184 25 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 047560045.

Taxeringsvärde 4.660.000 SEK	Riktvärdeområde 0117034
--	-----------------------------------

Tomtareal 6 214 kvm	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal 750 SEK/kvm
-------------------------------	---------------------------	---

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 047565045.

Taxeringsvärde 4.432.000 SEK	Yta 825 kvm	Standardklass Högklassiga
Nybyggnadsår 1987	Tillbyggnadsår	Värdeår 1987

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 047566045.

Taxeringsvärde 3.735.000 SEK	Yta 1 223 kvm	Standardklass Hög
Nybyggnadsår 1987	Tillbyggnadsår	Värdeår 1987

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 047561045.

Taxeringsvärde 1.723.000 SEK	Yta 905 kvm	Standardklass Normal
Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962

Taxeringsenhet

Specialenhet, skolbyggnad (825)

708567-5

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

2013

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556791-2588 Österåkers Exploateringsfastigheter AB C/O Armada Fastighet AB Box 505 184 25 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Åkerstorp GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1970-06-16	01-ÖST-3402
Fastighetsbestämning	1978-09-07	01-ÖST-4036
Fastighetsreglering	2002-03-15	0117-01/63
Anläggningsåtgärd	2006-07-06	0117-04/128

Avskild mark

Österåker Smedby 30:5, 30:6

Ursprung

Österåker Freden 1:4, 1:5

Österåker Smedby 30:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Smedby 30:4	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Smedbytomten 5:4	1981-04-01	01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderings-tidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20