

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Säby 2:30

Österåkers kommun



2021-01-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Armada Box 505 184 25 Åkersberga genom Mikael Dahlberg
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Säby 2:30 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är januari 2021.
<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 2021-01-14 av undertecknad tillsammans med Petronella Kirchner.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Byggnadsritningar.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Armada Kommunfastigheter AB (Org.nr 556791-2596).

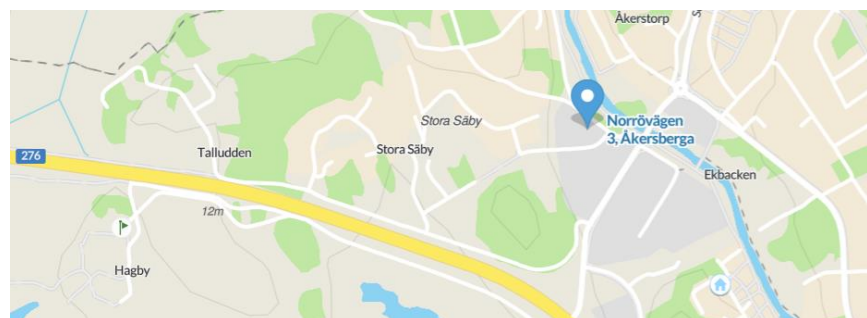
Fastighetstyp

Förskola.

Läge

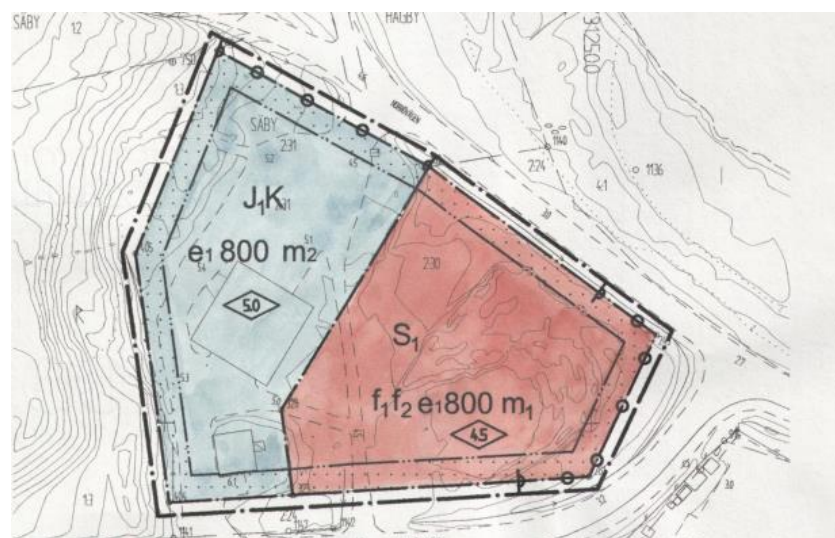
Värderingsobjektet är beläget strax nordväst om Säby industriområde invid Åkers Kanal inom Österåkers kommun. Avståndet till Åkersberga centrum är ca 1,5 km. Gatuadressen är Norrvägen 3.

Näromgivningen utgörs av småhusbebyggelse, industribebyggelse samt en golfbana. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns på ca 1,5 km avstånd. Fastigheten ligger i nära anslutning till infartsvägen till Åkersberga (vilken går vidare till södra Roslagen).



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2006-03-28. Planen anger ändamålet förskola samt småindustri och kontor. Genomförandetiden har gått ut.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal
	m ²	% enheter
Vård	629	100 1
Summa	629	100 1

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontraktet. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 4 177 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar knappt 20 % av tomten. Den obebyggda delen är anpassad för nuvarande verksamhet såsom förskola. Tomten är inhägnad.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en byggnad i en våning. Byggnaden är uppförd 2006.

Byggnaden är grundlagd på betongplatta på mark. Stommen utgörs av trä. Fasaderna är klädda med träpanel. Fönstren är av isolerglastyp. Taket är täckt med betongpannor.



Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenburen golvvärme. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA.

Byggnaden inrymmer en förskola.

Byggnadens underhållsskick är gott. OVK-besiktningen förutsätts vara godkänd.

Lokalerna har normalgod standard. Golven är belagda med lino-leum, väggarna är målade och taken utgörs av undertak alternativt akustikplattor monterade direkt på undertaket. Personallokaler finns i form av fikarum/kontor och toaletterum. Planlösningen är god. Lokalerna är specialanpassade för nuvarande verksamhet som förskola. Underhållsskicket är gott.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Vård	629	629	1 336	840 600	1 500	943 500
Genomsnitt / Summa	629	629	1 336	840 600	1 500	943 500

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	1	100
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Inget åsättande av vakans/hyresrisk har gjorts utan har beaktats i valet av direktavkastningskrav.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt föregående års faktiska utfall och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH kr/m ²
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Vård	482	303	25	237	120	100
Genomsnitt/Summa	482	303	25	237	120	100

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc Värderingsobjektet är taxerat med typkod 823 (specialenhet, vårdbyggnad) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.

Driftnetto Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 336	840 600
Drift & underhåll	-482	-303 105
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	855	537 495
Driftnetto, normaliserat	1 018	640 395

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknads direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Pandemin har satt ett djupt avtryck i den globala ekonomin 2020. Under hösten försämrades konjunkturläget ytterligare i samband med att smittspridningen åter tog fart vilket följdes med skärpta restriktioner. En ljusglimt i tillvaron är dock att det nu finns ett vaccin framtaget och vaccinationen har påbörjats för prioriterade grupper.

Konsekvenserna av krisen kommer dock att finnas kvar en lång tid framöver i form av högre statsskulder i flertalet länder, hög arbetslöshet, högt skuldsatta företag och ett tryck på strukturomvandling i ekonomin.

För att ge stöd till den ekonomiska utvecklingen beslutade Riksbanken december 2020 att förlänga Riksbankens värdepappersköp från 500 miljarder till 700 miljarder kr. Reporäntan lämnades oförändrad på 0 % och beräknas vara oförändrad under de kommande åren. Enligt Riksbankens prognos sjönk BNP med ca 4 % under 2020.

Pandemin har påskyndat strukturomvandlingen i samhället, en omvandling som är nödvändig för att nå de långsiktiga miljömålen. Lokal produktion och konsumtion har ökat. Även om lokal produktion medför dyrare arbetskraft kan det på sikt leda till teknisk innovation och högre produktivitet. Ökad digitalisering har medfört minskat resande och lokaler kan nyttjas mer effektivt.

Bostadsmarknaden har stått emot krisen bra med stigande bostadspriser. Högre bostadspriser har även noterats i flera andra länder. Ökat distansarbete har sannolikt inneburit att fler är villiga att öka sin boendekostnad för att få mer bostadsyta och efterfrågan på fritidshus har ökat kraftigt till följd av minskat resande. Även om hushållens disponibla inkomster har minskat, har bostadsinvesteringarna gynnats av lågt ränteläge och av hushållens finansiella förmögenhet som har utvecklats positivt.

Finansmarknaden

Aktiepriserna har stigit påtagligt sedan det stora fallet under inledningen av 2020, det råder dock stora skillnader i återhämtningen mellan olika sektorer. Teknologibolag och bolag som arbetar med internetbaserad handel har stigit kraftigt sedan i våras medan t.ex. hotell- och flygbranschen har haft en mycket svag utveckling. Nedan illustreras ett index för fastighetsbolagen jämfört med de tretio bolag med störst omsättning på Stockholmsbörsen de senaste 12 månaderna.



Den högt värderade aktiemarknaden är känslig, men stärktes efter det amerikanska presidentvalet och i samband med att framsteg gjordes i utvecklingen av ett vaccin mot Covid-19.

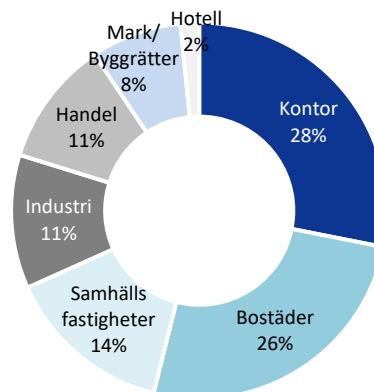
Läget på obligationsmarknaden har också förbättrats sedan i våras, räntorna på företagsobligationer har sjunkit och ränteskillnaden mot statsobligationer är åter låg. Bankerna är välkapitaliserade, men något mer försiktiga till vissa objekt. Finansinspektionen har dock låtit meddela att de går vidare med planerna på att öka kapitalkravet för lån till kommersiella fastigheter. Den ökade kostnaden för (stor)bankernas utlåning har av FI bedömts till i storleksordningen 0,15-0,30 %-enheter om allt annat lika.

Statsobligationsräntorna är fortsatt låga vilket tyder på att marknadsaktörerna förväntar sig att styrräntorna ska förbli låga under en lång tid framöver.

Fastighetsmarknaden

Trots pandemin har aktiviteten på transaktionsmarknaden varit stor. Under 2020 omsattes fastigheter för ett värde om ca 188 miljarder kr vilket är den tredje största transaktionsvolymen genom tiderna.

Transaktionsvolym per segment, jan-sep 2020



Tillgången till kapital är god och förnärvarande finns det fler köpare än säljare på marknaden. Intresset är störst bostäder, samhällsfastigheter och logistik. Även om intresset för hotell och köpcentrum minskat har ett antal transaktioner inom segmenten ändå ägt rum under pandemin.

Framöver kommer vi sannolikt se en ännu större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunkturedgången bedöms ha slagit hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

KPI steg med 0,3 % oktober 2020 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Skolfastigheter

Efterfrågan på skolfastigheter är stor (inkl förskolor), särskilt i storstadsregioner som har en stark befolkningstillväxt. Skolfastigheter är ett relativt nytt segment på investerarmarknaden, men utgör idag en stor del av marknaden för samhällsfastigheter.

Skolfastigheterna är attraktiva bland investerarna då hyresavtalen i regel är långa, mindre konjunkturkänsliga, stabila hyresnivåer och där det geografiska läget har mindre betydelse än för kommersiella fastigheter.

Skolfastigheter har i regel en stor andel specialanpassade ytor och utomhusmiljö, vilket begränsar uthyrningsmöjligheterna på den kommersiella marknaden.

Mellan 2018 och 2027 beräknas antalet elever i förskole- grundskole- och gymnasieålder öka med nästan 350 000, vilket motsvarar en ökning om ca 15 % jämfört med 2017. I hela landet behövs det byggas ca 600 nya förskolor och 300 nya skolor under de närmaste åren för att klara av det ökade elevunderlaget.

Under de senaste tre åren har nyproduktionen av förskolor och skolor ökat kraftigt och om byggtakten håller i sig bör målet om nästan 1 000 nya skolor kunna nås inom den kommande 10-årsperioden.

Skolpeng

Skolan finansieras av kommunen med s.k. skolpengen. Finansieringen varierar mellan olika kommuner. Dock får alla skolor samma skolpeng inom en och samma kommun, oavsett om det är en fristående- eller kommunal aktör. Utöver skolpengen ger kommunerna påslag för socioekonomisk resursfördelning till skolor som har elever med utländsk bakgrund eller till skolor som är belägna i områden med låg utbildningsnivå. Vissa kommuner ger extra ersättning till skolor med höga hyror (skolor som antingen avser nyproduktion eller är belägna i ett område med höga hyresnivåer).

Skolan kostar olika mycket i olika kommuner. Glesbygdskommuner har ofta högre kostnader per elev än övriga kommuner, då det är dels kostsamt att bedriva små skolor i glesbygd eftersom lokalerna ofta är stora i förhållande till antalet elever och dessutom är personalkostnaderna högre per elev om antalet elever är lågt. Lokalkostnaderna i storstäderna är ofta högre än i övriga delar av landet.

När en kommun fördelar pengar till skolor ska den s.k. likabehandlingsprincipen gälla, vilket innebär att kommunala och fristående skolor ska kunna bedriva sin verksamhet på lika villkor. Fristående skolor får dock ett påslag för moms och administration, kostnader som inte kommunala bolag har.

I tabellen nedan har skolkostnader per elev sammanställts, uppgifterna avser 2018 (källa Skolverket). Vid beräkning av lokalkostnader har schablonvärden använts för antalet elever. I både grundskolan och gymnasiet antas lokalytan uppgå till 8,5 kvm per elev och inom förskolan 10 kvm per barn.

Skolkostnad, riket 2018				
	Total skolpeng	Varav lokalkostnader	Andel lokalkostnader	Lokalkostnad kr/kvm
Förskola	154 500	22 100	14%	2 210
Grundskola	113 500	18 300	16%	2 153
Gymnasium	125 200	21 200	17%	2 494

Skolkostnader, förskola 2018			
	Kostnad per elev		
	Totalt	Lokaler och inventarier	Lokalkostnad, kr/kvm (inkl inventarier)
Storstäder	167 200	24 500	2 450
Pendlingskommun nära storstad	151 500	23 400	2 340
Större stad	153 400	23 600	2 360
Pendlingskommun nära större stad	148 500	20 600	2 060
Lågpendlingskommun nära större stad	155 000	21 200	2 120
Mindre stad/tätort	149 700	19 300	1 930
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	150 800	18 800	1 880
Landsbygdskommun	151 100	17 900	1 790
Landsbygdskommun med besöksnäring	164 600	20 900	2 090
Samtliga kommuner	154 500	22 100	2 210

Skolkostnader, grundskola 2018			
	Kostnad per elev		
	Totalt	Lokaler och inventarier	Lokalkostnad, kr/kvm (inkl inventarier)
Storstäder	129 000	22 800	2 682
Pendlingskommun nära storstad	107 600	17 700	2 082
Större stad	109 000	17 700	2 082
Pendlingskommun nära större stad	112 700	18 200	2 141
Lågpendlingskommun nära större stad	116 500	17 900	2 106
Mindre stad/tätort	109 300	17 100	2 012
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	115 500	16 500	1 941
Landsbygdskommun	116 500	17 000	2 000
Landsbygdskommun med besöksnäring	122 100	20 100	2 365
Samtliga kommuner	113 500	18 300	2 153

	Skolkostnader, gymnasium 2018		
	Kostnad per elev		
	Totalt	Lokaler och inventarier	Lokalkostnad, kr/kvm (inkl inventarier)
Storstäder	126 700	24 400	2 871
Pendlingskommun nära storstad	118 500	20 700	2 435
Större stad	117 000	20 700	2 435
Pendlingskommun nära större stad	143 500	24 300	2 859
Lågpendlingskommun nära större stad	136 100	21 100	2 482
Mindre stad/tätort	122 900	20 100	2 365
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	132 800	17 800	2 094
Landsbygdskommun	145 900	22 000	2 588
Landsbygdskommun med besöksnäring	170 800	26 200	3 082
Samtliga kommuner	125 200	21 200	2 494

Då hyran på skolfastigheter påverkas av hur stor skolpengen är, kan man med hjälp av denna räkna ut en potentiell maxhyra som skolorna klarar av att bära. Dock överstiger ibland den aktuella hyran maxhyran. Detta är vanligt vid bl.a. nyproduktion eller i storstäder där hyresnivån är hög. Ersättningen för lokalkostnaderna ska förutom hyran, även täcka kostnader för bl.a. drift, vaktmästare och inredning, vilket medför att hyresnivån vanligtvis hamnar under maxhyran. Dessutom påverkas hyresnivån av lokalernas läge och standard samt i viss mån även hyresnivån på den kommersiella marknaden.

Stockholm

Enligt Stockholm stad har kommunen 2020 ca 101 000 elever i grundskolan varav ca 23 400 går i fristående skolor (23%). Elevantalet beräknas öka till 103 550 till 2022 (2,5%). Antalet gymnasieelever uppgår 2020 till ca 28 600 varav ca 12 900 går i fristående gymnasieskolor (45 %).

Stockholm stad planerar att öka kapaciteten i kommunala skolor med ca 18 900 elevplatser mellan 2021-2030, varav 9 000 via nya skolor och 9 900 genom om- och tillbyggnationer av befintliga skolor. Under samma period beräknas elevkapaciteten i de kommunala gymnasieskolorna öka med 2 800 elevplatser varav 800 i nya gymnasieskolor och 2 000 genom tillbyggnationer.

I tabellen nedan har skolpengen för Stockholm stad 2020 sammanställts. Skolpengen avser exkl momskompensation till fristående skolor.

Skolpeng per elev, år 2020	Lokalkostnader		Hyreskostnad	
	kr/elev	%	kr/elev	%
Förskola:				
1-3 år	158 528	15 800	10%	
4-5 år	133 079	15 800	12%	
Grundskola:				
Åk 0-3	83 014			
Åk 4-6	86 116			
Åk 7-9	100 157			
Snitt	89 762		20 600	23%
Gymnasium:				
Grundschablon	103 049		22 741	22%

I Skolpengen för förskolan har en schablon avsatts för lokalkostnad om 15 800 kr lokalkostnader, dock är det upp till förskolorna hur de vill fördela skolpengen internt. Med ett antagande om att förskolan har 10 kvm per barn, medför det att förskolan kan betala 1 580 kr/kvm för lokalerna (hyra, inventarier etc). Fristående förskolor kan söka bidrag för hög hyra. Hyreskompensation utgår med 80 % för hyror mellan 1 797 – 2 500 kr/kvm samt 40 % för hyror över 2 500 kr/kvm. För hyresnivåer över 3 000 kr/kvm utgår bidrag motsvarande 2/3 av 40 % av hyreskostnaden. Uträkningen baseras bl.a. på lokalens årshyra, area, antal barn och eventuella godkända hyrestillägg.

Den genomsnittliga hyreskostnad 2020 uppgår för kommunala grundskolor till 20 603 kr/elev och för kommunala gymnasieskolor till 22 741 kr/kvm. Med antagande om 8,5 kvm per elev medför det att grundskolor i Stockholms kommun har en genomsnittlig hyreskostnad om ca 2 420 kr/kvm och gymnasieskolor en genomsnittlig kostnad om ca 2 675 kr/kvm.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende förskolefastigheter som köpts sedan 2019.

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Köpare	Anm.
								Tkr	kr/kvm		
Stockholm	Godsvagnen 13	Hammarby Sjöstad		Förskola	1 173		2020-12			Vacse	
Växjö	Växjö 13:35 (del av)	Telestadshöjden		Förskola, Skola, idrottshall	7 200		2020-12	300 000	41 667	Hemsö	
Upplands Väsby	Hammarby-Smedby 1:27			Äldreboende, förskola	3 785		2020-11			Altura	1
Upplands-Bro	Kungsängens-Tibble 25:1	Kungsängen		Förskola	1 241		2020-11	40 000	32 232	4,60 Genova	2
Lindesberg	Fanthyttan 3:16	Fanthyttan		förskola	540		2020-09	2 395	4 435	Föräldrakoop. Kokillen I Guldsmedshyttan Ek.För.	
Södertälje	Almen 10	Centrum		Kyrka, förskola, butik	3 466		2020-08	39 000	11 252	5,80 Lilla Almen i Södertälje AB	3
Falun	Stenjärnet 16	Gamla Berget		tom förskola	202		2020-06	2 750	13 613	Privatperson	
Borlänge	Gyllehemmet 2			Trygghetsboende, förskola	7 650		2020-06	335 000	33 500	SBB	
Kalmar	Djurängen 2:4 & Enbäret 1 (del av)			Radhus, förskola	900	3 200	2020-06	150 000	36 585	Klippudden Fastigheter	
Uddevalla	12 Fastigheter			Förskola, skola & äldreboende			2020-03			Hemsö	
Trelleborg	Högalid 63	Högalid		Förskola	948		2020-03	2 000		Trelleborgs kommun	
Jönköping	Lilla Åsa 34:1	Norra Hammar		Förskola	643		2020-03	8 000	12 442	Marta & Michel Restaurang AB	
Kalmar	5 Fastigheter			Bostäder, förskola, LSS	2 349	2 143	2020-02	130 000	28 940	Klippudden Fastigheter	4
Kalmar	Eleven 2			Förskola	1 260		2020-02	130 000	28 940	Klippudden Fastigheter	5
Stockholm	23 Fastigheter	Norra Ängby, Älvsjö, Farsta, Enskede mfl	TR	Skola, förskola	17 454		2019-11	421 500	24 149	4,25-4,75 SBB	6
Helsingborg	Nackstycket 8-9	Tygelvägen 5		Förskola	316		2019-10	9 100	28 797	Brinova	
Västerås	Tvättstugan 2	Skälby	TR	Skola & förskola	4 475		2019-10			Rikshem	
Karlstad	Duvkullan 2	Sommaro		Förskola	1 300		2019-05	15 000	11 538	Karlstad kommun	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Portfölj om två nyproducerade äldreboende och förskola i Täby och Upplands Väsby.

2) Nyrenoverad förskola.

3) Kyrka, förskola och butikslokaler.

4-5) Pris avser fem fastigheter i Kalmar (3 bostäder, 1 skola, 1 LSS-boende).

6) Pris och direktavkastning avser portfölj om 23 skolor/förskolor i Stockholm (söder och västerförorter).

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 4 400 och 41 700 kr/kvm med ett medeltal kring 23 700 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 4,25 och 5,8 %. Vacse förvärvade Godsvagnen i december 2020. Godsvagnen är en nyproducerad förskola med kommunen på ett 10-årigt hyresavtal. Direktavkastningskravet bedöms till ca 3,5 %. Värderingsobjektet bedöms vara jämförbart med snittet i ortsprismaterialet varför marknadsvärdet bör sökas i mitten av värdeintervallet.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en förskola belägen i Säby inom Österåker kommun.

Skolverket redovisar inte längre nivåer för lokalkostnader för skolor. Utifrån rapport från 2018 bedöms den aktuella hyran vara något låg.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är fastighetsbolag eller en s.k. egenanvändare. Försäljningstiden bedöms vara 4-8 månader.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga kring 4,25 %.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	4,25 %
- Vård	4,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	6,23 %
Inflation/KPI: 1,5% 2021, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: 5 år (2021-01-01 - 2025-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

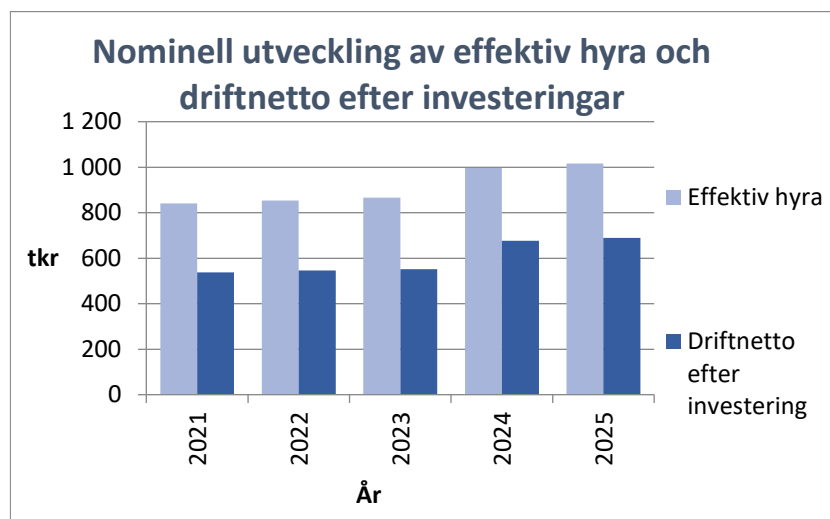
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	14 800 000 kr
- Nuvärde av restvärde	12 234 961 kr
- Nuvärde av driftnetton	2 597 242 kr
Direktavkastning, år 1	3,63 %
Direktavkastning vid kalkylslut	4,25 %
Värde kr/m ²	23 529 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 961	13
Vakansgrad	%-enheter	10	-2 197	-15
Drift & underhåll	%	10	-363	-2
Inflation	%-enheter	1	957	6
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-2 839	-19
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	4 597	31

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Säby 2:30** i **Österåkers kommun** bedöms vid värdetidpunkten januari 2021 till:

Fjorton miljoner åttahundratusen kronor
[14 800 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2021-01-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Jonas Petersson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt januari 2021 (kalkylstart 2021-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	2 597
Nuvärde av restvärde (tkr)	12 235
SUMMA (tkr)	14 832

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 14 800

Kassaflöde

	ÅR	2021	2022	2023	2024	2025
Bedömd helårsinflation		1,50	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2021</i>					
Hyror, lokaler	1 336	841	853	866	996	1 016
Effektiv hyra	1 336	841	853	866	996	1 016
Drift & Löpande underhåll	-382	-240	-244	-249	-254	-259
Periodiskt underhåll	-100	-63	-64	-65	-66	-68
Kostnader	-482	-303	-308	-314	-320	-326
Driftnetto	855	537	546	552	676	690

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	537	Restvärde kalkylslut (tkr)	16 555
Norm. driftnetto, helår (tkr)	640		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,23		
Kalkylränta restvärde (%)	6,23	Marknadsvärde kr/m ²	23 529
Direktavkastning, initial, %	3,63	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	-
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,25		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m ²	index%	kr	kr	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Österåkers kommun	Barnoms.	629	23-12-31	840 600	1 336	-	-	-	943 500	1 500	943 500	1 500	-
Summor / Genomsnitt		629		840 600	1 336		-	-	943 500	1 500	943 500	1 500	

038 Allmän 2021-01-25

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Österåker Säby 2:30	909a6a43-6318-90ec-e040-ed8f66444c3f	2011-05-04
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010209505	0117	2013-09-19
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Österåker-östra Ryd	215046	2021-01-22
Socken: Österåker		

Adress

Adress
Norrövägen 3
184 42 Åkersberga

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6599590.5	685378.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 177 kvm	4 177 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556791-2596	1/1	2009-10-29	09/41038

Armada Kommunfastigheter AB

C/O Armada Fastighets AB
Box 505
184 25 Åkersberga

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

Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar
Anmärkning: Namn 13/30302

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Detaljplan: Säby industriområde		2006-02-21	0117-P06/0221/3
		Laga kraft: 2006-03-28	0117 404
		Genomf. start: 2006-03-29	
		Genomf. slut: 2011-03-28	
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Specialenhet, vårdbyggnad (823)			
111224-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2019			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556791-2596	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Armada Kommunfastigheter AB C/O Armada Fastighets AB Box 505 184 25 Åkersberga			
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Österåker Norrö GA:1			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1977-03-10	01-ÖST-3934
Fastighetsreglering		1981-09-04	01-ÖST-4147
Ändrat andelstal		2011-05-04	0117-11/7
Ursprung			
Österåker Säby 2:4			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Säby 2:30		1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Säby 2:30		1981-04-01	01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi 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. Santliga 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 värderingstidpunkten.

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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88