

Värdeutlåtande

avseende **del av** fastigheten

Sicklaön 269:1 **(KKV-huset)**

Nacka kommun



2016-03-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Jenny Asmundsson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av Sicklaön 269:1 (KKV-huset) i Nacka kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är mars 2016.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värderingen utgår ifrån tillåten användning enligt gällande detaljplan och skall ej beakta eventuella förväntningsvärden i samband med framtida eventuellt ändrad användning. Markföreningar förutsätts inte finnas. I övrigt gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2015-08-21 av undertecknad tillsammans med förvaltare Stefan Regén.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Nysätra Fastighets AB c/o Nacka kommun (Org.nr 556584-6077)
<i>Fastighetstyp</i>	Industri-/handelsfastighet.
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Sickla i västra Nacka kommun. Till Slussen i Stockholm är det ca 4,5 km. Gatuadressen är Planiavägen 28-30. Näromgivningen utgörs av Sickla köpvarter, kontor, lättindustri, Sickla skola med idrottshall och fotbollsplan samt villaområden.



<i>Planförhållanden</i>	Värderingsobjekten omfattas av en detaljplan från 1954-09-17 . Detaljplanen anger industrianvändning. Genomförandetiden har gått ut.
<i>Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.</i>	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 enheter
	m ²	%	
Butiker	612	15	3
Lager	182	4	2
Industri	2 854	70	3
Garage	415	10	1
Övrigt	-	-	2
Summa	4 063	100	11

Areauppgifterna härrör från hyreslista. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Fastigheten Sicklaön 269:1:s areal uppgår till 6 073 kvm. Planer finns på att stycka av ca 800 kvm i den södra delen av fastigheten som i dagsläget är obebyggd.

Befintlig bebyggelse upptar den största delen av den därefter återstående tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade parkeringsplatser och körytor samt grusade ytor.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med huvudsakligen verkstäder och hantverkslokaler i två våningar. Byggnaden är uppförd 1956. I bottenvåningen finns även butikslokaler.

Byggnaden är grundlagd på halvkällare (suterrängvåning). Stommen utgörs av betong. Fasaderna är klädda med tegel. Fönstren är av äldre tvåglastyp. Taket är täckt med papp.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft. Ett aggregat är dock trasigt.

Byggnaden inrymmer på det övre planet konstnärsvrkstäder som metallgjuteri, metallverkstad, textiltryckeri, grafikavdelning, emaljverkstad etc. Takhöjden är ca 5-6 m, förutom i de två ljusgårdarna där takhöjden är betydligt större. Ljusinsläppet är mycket gott genom stora fönsterpartier. Lokalerna nås via lastbrygga på byggnaden baksida.



På det undre planet finns butikslokaler mot gata, och verkstads-/lagerlokaler i de bakre delarna. Takhöjden är ca 3 m.

Byggnadens underhållsskick är något eftersatt. Bl a fungerar inte ventilationen fullt ut.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

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
Butiker	612	612	1 357	830 664	1 376	842 364
Lager	182	182	373	67 920	600	109 200
Industri	2 854	2 854	680	1 940 000	766	2 186 150
Garage	415	415	843	350 000	843	350 000
Övrigt	-	-	-	22 000	-	29 800
Genomsnitt / Summa	4 063	4 063	790	3 210 584	866	3 517 514

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

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	8	35
> 1 - <= 3 år	3	65
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	11	100

Då planer finns på annan användning av fastigheten har hyreskontrakten i flera fall avsiktligt hållits korta och vissa hyresgäster har avstått från besittningsskydd.

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Lokaltyp	Vakans/hyresrisk (%)					Långsiktig
	2016	2017	2018	2019	2020	
Butiker	-	-	1,0	2,0	2,0	2,0
Lager	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Industri	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Garage	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Övrigt	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Totalt	-	0,3	1,1	1,4	1,4	1,4

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och erfarenhetssiffror. Kostnaderna bedöms utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Butiker	322	197	25	137	100	60
Lager	312	57	25	137	100	50
Industri	322	920	25	137	100	60
Garage	312	130	25	137	100	50
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	321	1 304	25	137	100	59

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

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen. Markvärdet har justerats utifrån en tänkt avstyckning med 800 kvm.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	6 252	8 297	14 549	73
Summa	6 252	8 297	14 549	73

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 423 (Industrienhet, metall- och maskinindustri). Värdeår är 1956.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr	
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	799	3 248 304
Drift & underhåll	-321	-1 303 974
Fastighetsskatt	-18	-72 743
Driftnetto år 1 (helår)	461	1 871 587
Driftnetto, normaliserat	515	2 092 309

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet 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, d v s 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 marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Den svenska ekonomin utvecklas starkt och enligt Riksbankens prognos kommer tillväxten i landet att utvecklas snabbare än det historiska genomsnittet under de kommande åren. Till följd av bl.a. lägre förväntade hyreshöjningar och energipriser har dock inflationen under de senaste månaderna varit lägre än vad Riksbanken prognostiserat. För att nå inflationsmålet på 2 % under 2017 valde därför Riksbanken i februari 2016 att sänka reporäntan för första gången sedan juli 2015 med 15 punkter till -0,50 %.

Det låga ränteläget bidrar till att hushållens skulder fortsätter att öka och bostadspriserna stiger. Den svenska ekonomin är därför relativt sårbar för negativa överraskningar. Åtgärder diskuteras för att minska hushållens skuldsättning i form av exempelvis amorteringskrav, minskat ränteavdrag och skuldkvotstak.

På den globala marknaden råder osäkerhet om vart konjunkturen är på väg. Under december föll börsen kraftigt i Kina och osäkerheten spred sig därefter till de finansiella marknaderna runt om i världen. Generellt sett kännetecknas de globala ekonomierna av låg inflation med centralbanker som bedriver en expansiv penningpolitik. De utvecklade ekonomierna har dock stått emot nedgången i tillväxtekonomierna relativt väl p.g.a. en stark inhemsk efterfrågan. Den globala tillväxten förväntas stiga med 2 % under 2016.

Som en effekt av den ökade osäkerheten på de finansiella marknaderna har både statsobligationsräntorna och marknadsräntorna fallit i Sverige.

Arbetslösheten sjunker och sysselsättningen stiger. Arbetslösheten kan dock komma att stiga något framöver p.g.a. stort antal ny-anlända.

Fastighetsmarknaden

För den svenska fastighetsmarknaden innebär landets förhållandevis stabila ekonomi och låga räntenivåer goda förutsättningar för att utvecklas positivt. Efterfrågan på lokaler och bostäder är hög och hyresutvecklingen är positiv. Konkurrensen hårdnar om de fastighetsobjekt som kommer ut på marknaden. Fastigheter är för närvarande, generellt sett, ett av de mest intressanta tillgångslagen att investera i.

Bostadsinvesteringarna är för närvarande höga och står för 4,4 % av BNP. Statistikuppgifter för helår 2015 har ännu inte publicerats men antalet påbörjade bostäder förväntas stiga till 50 000 och enligt Boverkets prognos kommer antalet påbörjade bostäder överstiga 50 000 för 2016. Trots ett högt bostadsbyggande ökar befolkningen i en snabbare takt vilket bidragit till stigande bostadspriser. Byggbolagen har rapporterat att brist på arbetskraft är ett stort hinder för att öka byggandet.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. En successiv utvidgning till andra delmarknader kan dock tydligt noteras. Under 2016 har det hittills varit störst intresse för industri och kontorsfastigheter.

Finansieringsmöjligheterna har försämrats under den senaste perioden som ett resultat av flera olika faktorer. Dels har oroligheterna på de finansiella marknaderna medfört minskad riskbenägenhet hos investerarna samtidigt som bankernas utlåning mot fastighetssektorn har varit för stor i förhållande till andra branscher vilket medfört försämrade finansieringsvillkor.

Transaktionsvolymen uppgick 2015 till ca 153 miljarder kr, något lägre än rekordåret 2014 då den uppgick till 161 miljarder kr. Det största segmentet var bostäder med 28 % av den totala volymen. Därefter följde kontor med 21 % av omsättningen, handel 18 % och industri/logistik 10 %.

Under 2016 års inledning har det skett flera stora fastighetsaffärer där den största är Fabeges försäljning av Vattenfalls huvudkontor, Uarda 5, i Solna till Union Investment Real Estate GMBH. Förvärvspriset uppgick till 2,257 miljarder kr, vilket motsvarar en direktavkastning omkring 4,25 %. I februari förvärvade Partners Group en fastighetsportfölj bestående av 10 fastigheter i Storstockholm med en total uthyrningsbar area på nästan 100 000 kvm för 1,65 miljarder kr. Ytterligare två affärer över 1 miljard har genomförts; Rikshems förvärv av 28 bostadsfastigheter i Östersund samt Skandia Fastigheters förvärv av två utvecklingsfastigheter i Backaplan, Göteborg, från KF Fastigheter.

Hyresmarknaden

Kontorshyresnivåerna utvecklas positivt och då särskilt för moderna, yteffektiva, bra belägna och "gröna" kontorslokaler. Detta gäller i synnerhet i storstadsområdena och i regionstäderna där topphyresnivåerna gradvis skjuts uppåt. Det är också framför allt där det byggts moderna kontorshus under de senaste åren. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Butikshyrorna runt om i landet har under en tid haft en svag eller negativ hyresutveckling. I takt med att hushållens konsumtion nu ökar finns det mycket som talar för en positiv uppgång för butikshyrorna.

Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler har generellt sett legat relativt stilla under ett antal år. Undantaget är moderna logistiklokaler där något stigande hyresnivåer kan noteras.

Lättindustri Stockholm

Stockholm präglas av en kunskapsintensiv tjänstesektor som växt under en lång tid på bekostnad av en krympande industrisektor. Den starka befolkningstillväxten har skapat ett stort behov av nya bostäder och i takt med att staden har växt har detta medfört att gamla industriområden i centrala lägen byggts om till nya bostads- och kontorsområden. Den gamla småindustrin som tidigare fanns i exempelvis Hammarby Sjöstad, Liljeholmen och Norra Djurgårdstaden har försvunnit och nu påbörjas omvandlingen av bl.a. Globen- och Slakthusområdet samt Bromsten i Spånga.

Den befintliga industristocken minskar således samtidigt som nyproduktionen är begränsad. Nyproduktionen har främst lokaliserats till industriområdena Länna, Jordbro, Veddesta, Rosersberg, Arlandastad och Brunna. I samband med utvecklingen av Söderstaden, där Globen och Slakthusområdet ingår, kommer livsmedelsproduktionen i området att förflyttas till Larsboda i Farsta. Nyproduktion av s.k. industriradhus har blivit alltmer populärt, vilka ofta ägs via en bostadsrättsförening.

Omsättningen av industrifastigheter är relativt liten. Mindre lager- och industrifastigheter köps ofta av egenanvändare. För dessa fastigheter är det således ingen nackdel om lokalen är outhyrd utan snarare tvärtom. Större industrifastigheter med flera hyresgäster köps vanligen av olika typer av investerare. Flera av dessa är främst intresserade av objekt som kan förädlas på något sätt, t ex genom att minska vakansgrad, bygga till eller omvandla ytor. Det är vanligen svårare att finna köpare till färdigutvecklade större eller mellanstora industriförvaltningsobjekt.

Priserna per kvadratmeter lokal varierar kraftigt. Prispåverkande faktorer är naturligtvis läget och byggnadens egenskaper. Även tomtens storlek med eventuella tillbyggnadsmöjligheter är en viktig faktor. På grund av nämnda faktorer är det ofta svårt att använda ortsprismetoden vid värdering av industrifastigheter.

Hyresnivån för lager-/produktionslokaler i Stockholmsområdet ligger normalt inom intervallet 600-1 400 kr/kvm i bra industrilägen. De högsta hyrorna återfinns i Västberga för bra och moderna lokaler där hyran kan vara kring, och till och med över, 1 200-1 600 kr/kvm. För nyproducerade lokaler och då särskilt specialanpassade lokaler, t ex kyllager, datahallar etc, återfinns ofta hyrorna kring 1 200 – 1 800 kr/kvm i de bättre industriområdena. Det finns dock några områden, med generellt låg kvalitet på lokalerna, där hyrorna är låga. För lager i källarplan och en, eller flera, trappor upp gäller lägre nivåer än för hyrorna i markplan.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende industrifastigheter som köpts sedan 2013 i Stockholms län.

Kommun	Fastighet	Område	TR	LOA m ²	Tomt- areal	Värde- år	Datum	Köpeskilling		Dir avk nedre	Köpare	Not
								tkr	kr/kvm			
Stockholm	Skutkrossen 14	Vinsta	TR	3 206	4 813	1962/1980	2016-02	26 500	8 266	7,25	Svenska Hus AB	1
Nacka	Skarpnäs 12:19			2 500	5 700		2015-11	18 000	7 200		Sagax	
Huddinge	Akkumulatorn 1	Grantorps ind.område		9 275	14 300	1982	2015-11	110 000	11 860	6,50	Sagax	2
Täby	Mallen 3	Arninge		1 357	2 485	1994	2015-09	16 000	11 791		Corem	3
Ekerö	Skå-Väsby 1:8	Skå ind.område		1 232	10 728	1980/2000	2015-06	8 000	6 494		Drottningholms Åkeri	
Stockholm	Gräddö 2	Farsta		31 032	8 110	1982	2015-03	200 000	6 445		Stendörren Fastigh. AB	
Stockholm	Stenskarven 4	Vällingby	TR	8 628	5 811	1978	2015-03	200 000	6 445		Stendörren Fastigh. AB	4
Stockholm	Korsräven 1	Spånga		6 163	9 605	1969	2015-03	200 000	6 445		Stendörren Fastigh. AB	5
Huddinge	Lyftkranen 6	Länna		492	901	2012	2015-03	4 300	8 739		Landex Fastigh. AB	
Stockholm	Alptanäs 1	Kista	TR	8 995	15 277	1981	2015-03	75 000	8 338		AB Karl Hedin Fastighets AB	6
Stockholm	Sundsta gård 2	Årsta, vid Skanstullsbron	TR	1 962	4 561	1987	2015-02	11 602	5 913		Sundstabacken 10	7
Nacka	Sicklaön 403:1	Nacka		638	2 997	2001	2015-01	7 342	11 507		Solnafasti AB	8
Stockholm	Årstaäng 4, del av Måttbandet 10	Årstadal Arninge ind.område	TR	35 437	13 688	1966/2001	2014-10	198 000	5 587		John Mattson Fastigh. Nordum Stockholm 1 Ab	9
Täby	Murmästare-Ämbetet 1	Sätra	TR	11 200	22 659	1971	2014-05	123 000	10 982		Sagax	10
Stockholm	Vandenbergh 9	Mariehäll, Bromma		33 500		1972	2014-02	~ 300 000	8 955	6,25	Niam I.A. Hedin Fastighet AB	11
Stockholm	Varmvattnet 3 Lännersta	Akalla	TR	15 000	24 221	1977	2014-01	180 000	12 000		Fastighet AB	12
Nacka	15:33	Boo		832	2 513	1987	2013-12	8 500	10 216		Genova Lännersta AB	
Nacka	Skarpnäs 5:8	Kummelbergets ind.omr.		612	2 997	1983	2013-10	5 200	8 496		Y.B.Sprängjtjänst AB	
Solna	Tömmen 1	Arenastaden		7 350	3 654	1956	2013-10	85 000	11 565		Fabege AB	13
Stockholm	Stensåtra 17	Sätra	TR	5 000	6 726	1976	2013-07	45 000	9 000		Corem	14
Huddinge	Skiffern 1	Sjödalen Länna		880	9 483	1982	2013-03	8 600	9 773		Fastighets AB Skifferhuset	
Huddinge	Länna 3:89	ind.område		481	4 540	1964	2013-02	4 900	7 195		Kliger, Karol	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Delvis nytt, delvis 60-tal, 1 000 kvm vakant.
- 2) Bl a utbildningslokaler, största hyresgäster: Thorensgruppen (utbildning), Huddinge kommun, Huga Fastigheter AB.
- 3) Mest lager och kontor.
- 4) Portfölj.
- 5) Portfölj.
- 6) Industri och kontor
- 7) Marina (landdel).
- 8) Bilservice.
- 9) Tre hus, varav ett ska förbli kontorshus.
- 10) Bilhandel, verkstad.
- 11) Kontors- och industrifastighet.
- 12) Bilhandel.

- 13) Kontor och industri.
- 14) Tryckeri, åkeri, verkstad..

Fastigheterna i ortsprismaterialet har köpts till priser mellan ca 5 600 och 12 300 kr/kvm. Användning, standard och läge varierar.

Värderingsobjektet ligger avsevärt mer centralt än merparten av jämförelseobjekten. Samtidigt har det ett äldre värdeår, 1956. Ett av byggnadsplanen ligger i halvkällarplan/suterrängplan, vilket drar ned det genomsnittliga värdet per kvm. Inslaget av handel är positivt. Driftkostnaden är förhållandevis hög och fastighetsägaren står för uppvärmning m m, vilket inte alltid är fallet när det gäller industri. Utgående hyror är delvis något låga. Tomtmarken är relativt högt exploaterad.

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 är beläget i Sickla i västra Nacka kommun och utgörs huvudsakligen av verkstäder och hantverkslokaler i två våningar. Byggnaden är uppförd 1956. I bottenvåningen finns butikslokaler.

Byggnadens standard, skick och hyresnivå matchar inte längre det alltmer centrala läget.

Värderingsobjektet är fullt uthyrt och ytterligare potential bedöms finnas i några av de utgående hyrorna.

Byggnadens underhållskick innebär bl a att ventilationen skulle behöva åtgärdas. Även andra installationer m m behöver sannolikt ses över.

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är en egenanvändare, ett mindre fastighetsbolag eller en fastighetsutvecklare. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur och skick att det är måttligt attraktivt på marknaden, bortsett från för en egenanvändare. En alternativ användning i form av t e x bostäder bedöms betydligt mer attraktiv, men skall inte beaktas i aktuell värdering.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 6,0 – 6,5 % och värdet i intervallet 8 000 – 9 000 kr/kvm LOA.

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	6,18 %
- Butiker	6,00 %
- Lager	6,25 %
- Industri	6,25 %
- Garage	6,25 %
- Övrigt	6,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,13 %
Inflation/KPI: 1% 2016, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2016-04-01 - 2020-12-31)	

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.

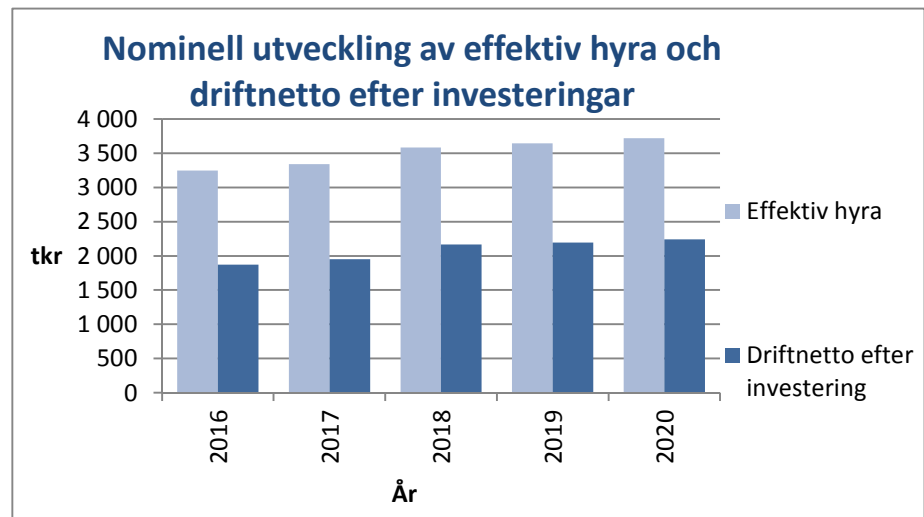
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	34 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	25 568 852 kr
- Nuvärde av driftnetton	8 387 154 kr
Direktavkastning, år 1	5,50 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,18 %
Värde kr/m ²	8 368 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,34

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värde-tillägg 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	5 220	15
Vakansgrad	%-enheter	10	-5 702	-17
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-1 208	-4
Inflation	%-enheter	1	2 383	7
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-4 666	-14
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	6 487	19

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av **del av** fastigheten **Sicklaön 269:1 (KKV-huset)**
i **Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2016 till:

Trettiofyra miljoner kronor
[34 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2016-03-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Sofia Moberg
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor:

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt mars 2016 (kalkylstart 2016-04-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	8 387
Nuvärde av restvärde (tkr)	25 569
SUMMA (tkr)	33 956

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 34 000

Kassaflöde

	ÅR	2016 del	2017	2018	2019	2020
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2016</i>					
Hyror, lokaler	707	2 158	2 965	3 232	3 297	3 363
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-2	-33	-43	-44
Hyror, mark, garage mm	-	282	384	391	399	407
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-	-8	-8	-8	-8
Effektiv hyra	799	2 441	3 338	3 582	3 645	3 718
Drift & Löpande underhåll	-262	-801	-1 077	-1 098	-1 120	-1 143
Periodiskt underhåll	-59	-179	-240	-245	-250	-255
Fastighetsskatt etc	-18	-55	-73	-73	-81	-81
Kostnader	-339	-1 034	-1 390	-1 416	-1 452	-1 479
Driftnetto	461	1 406	1 949	2 166	2 194	2 239

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 834	Restvärde kalkylslut (tkr)	37 011
Norm. driftnetto, helår (tkr)	2 092	Värdeförändring (snitt %/år)	1,8
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,13		
Kalkylränta restvärde (%)	8,13	Marknadsvärde kr/m ²	8 368
Direktavkastning, initial, %	5,39	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,34
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,18		

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	
Mats Sonnesjö	Lager	110	16-12-31	60 660	551	-	-	-	66 000	600	66 000	600	-
Eva Ziggy Berglund	Industri	400	16-09-30	120 000	300	-	-	-	160 000	400	160 000	400	-
Peder Karlsson	Lager	72	16-08-31	7 260	101	-	-	-	43 200	600	43 200	600	-
Play Production Yada Yada AB	Verkstad	239	16-06-30	120 000	502	-	-	-	143 400	600	143 400	600	-
Spabadspecialisten	Butik	135	17-09-30	192 000	1 422	-	-	-	192 000	1 422	192 000	1 422	-
KKV i Nacka Servicebolag AB	Verkstad	2 215	17-12-31	1 700 000	767	-	-	-	1 882 750	850	1 882 750	850	-
Mockfjärds Fönstermästaren AB	Butik	135	17-09-30	188 664	1 398	-	-	-	188 664	1 398	188 664	1 398	-
Fordonsmäklarna AB	Butik	342	16-12-31	450 000	1 316	-	-	-	461 700	1 350	461 700	1 350	-
Fordonsmäklarna AB	Gar./P-hus	415	16-12-31	350 000	843	-	-	-	350 000	843	350 000	843	-
Nacka kommun (arrende)	Mark	-	16-08-31	1 000	-	-	-	-	1 000	-	1 000	-	-
Fordonsmäklarna AB, 6 ppl	Mark	-	16-06-30	21 000	-	-	-	-	28 800	-	28 800	-	-
Summor / Genomsnitt		4 063		3 210 584	790				3 517 514	866	3 517 514	866	



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-03-11

Fastighet			
Beteckning Nacka Sicklaön 269:1	Senaste ändringen i allmänna delen 1987-11-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-06-19	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-03-10
Nyckel: 010383540			
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104		
Adress			
Adress Planiavägen 28-32 131 54 Nacka			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6578078.9	E (SWEREF 99 TM) 678355.5	Registerkarta NACKA
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 073 kvm	6 073 kvm	
Lagfart			
Ägare 556584-6077 Nysätra Fastighets AB C/O Nacka Kommun/Sik Nacka Kommun 131 81 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-07-10	Akt 14977
Köp (även transportköp): 2000-07-01 Köpeskilling: 4.514.640 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 13.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	675.000 SEK	1984-05-15	21210A
Anmärkning: Utbyte 93/24349			
6	673.800 SEK	1984-05-15	21210B
Anmärkning: Utbyte 93/24349			
7	3.900.000 SEK	1984-05-15	21212
8	772.500 SEK	1986-06-17	30126
9	953.700 SEK	1986-06-17	30128
10	3.025.000 SEK	2003-01-22	3096
11	3.300.000 SEK	2007-06-19	27895

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa	1927-08-29	235
2	Avtalsservitut villa	1929-04-15	296
3	Avtalsservitut villa	1930-04-09	291
4	Avtalsservitut villa	1936-12-02	6815

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM8-27/235.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM8-29/296.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM8-30/291.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM8-36/6815.1
Väg	Förmån	Officialservitut	01-NAC-199.1
Väg	Förmån	Officialservitut	01-NAC-234.1
Väg	Förmån	Officialservitut	01-NAC-235.1
Vatten,avlopp	Last	Ledningsrätt	0182K-87/100.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: S 6	1954-09-17	0182K-2445
Tomtindelning: Diplomet	1954-12-29	0182K-2460
Anmärkning: Tomt 1		
Stadsplan: S 16	1960-04-01	0182K-2976
Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Arbetsplan för allmän väg: Gc-vägar nackanäsvägen mm	2004-02-11 Giltig till: 2008-12-31	0182K-2004/158

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, metall- och maskinindustri (423)

116148-1

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2015

2013

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

därav
byggnadsvärde

därav markvärde

16.404.000 SEK

9.204.000 SEK

7.200.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyyp

556584-6077

1/1

Aktiebolag

Lagfart eller Tomträtt

Nysätra Fastighets Aktiebolag

C/O Nacka Kommun/Sik

Nacka Kommun

131 81 Nacka

Värderingsenhet industrimark 030263043.

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

7.200.000 SEK

0182122

Tomtareal

Byggrätt ovan mark

Riktvärde tomtareal

6 073 kvm

1 200 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 030267043.

Taxeringsvärde

Yta

Standardklass

907.000 SEK

360 kvm

Enkla

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1930

1950

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 030265043.

Taxeringsvärde

Yta

Standardklass

1.987.000 SEK

680 kvm

Normala

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1956

1956

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 030266043.

Taxeringsvärde

Yta

Standardklass

1.629.000 SEK

1 060 kvm

Enkel

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1956

1956

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 030264043.

Taxeringsvärde

Yta

Standardpoäng

4.681.000 SEK

2 160 kvm

21

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1956

1956

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-01-22	0182K-2470
Sammanläggning	1955-11-16	0182K-2506
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1987-11-11	0182K-87/100

Ursprung		
Nacka Sicklaön 10:264, 10:288-290		

Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Diplomet 1	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 269:1	1983-06-15	0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet	
Adress Nortälje	Kontorbeteckning: AI21 Telefon: 0771-636363

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 besikningstillfället.
- 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 speciallistkompetens 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, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88