

Utkast till Värdeutlåtande

avseende ofri bebyggelse inom del av fastigheterna

Ösby 1:567 och 1:78

Värmdö kommun



2018-02-15

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Värmdö kommun genom Fredrik Nornvall
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Idrottsanläggningen tillhörande Ekvallen Värmdö AB på ofri grund inom del av fastigheterna Ösby 1:567 och 1:78 i Värmdö kommun bestående av ishall, maskinrum, garage mm. Värderingsobjektets ingående delar beskrivs mer utförligt nedan. Disponerat markområde bedöms vara ca 17 000 kvm stort. Värderingen omfattar de byggnader som ligger inom område med blå kantfärg på kartan i bilaga 4.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är februari 2018.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget 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> <p>Mellan Värmdö kommun (fastighetsägare) och Ekvallen Värmdö AB (ägare av byggnaderna) finns inget avtal som reglerar nyttjandet av marken. En köpare av fastigheten bedöms dock sannolikt ha kalkylerat med att någon form av avtal reglerandes detta hade upprättats långsiktigt. I värdebedömningen förutsätts därmed rättigheten till marken vara upplåtet med ett anläggningsarrende där det indirekta besittningsskyddet ej har avtalats bort. Med hänsyn till detta har även en marknadsmässig arrendeavgift bedömts för aktuellt markområde som omfattar byggnaderna på ofri grund samt intilliggande vistelseytor.</p> <p>Marknadsvärdet är bedömt baserat på pågående markanvändning. Förväntningar om annan markanvändning har ej beaktats i värdebedömningen.</p>

- Underlag*
- Besiktning av värderingsobjektet 2017-12-15 av undertecknad tillsammans med Magnus Sundberg från Värmdö kommun.
 - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
 - Lokalhyreskontrakt.
 - Uppgifter om drift- och underhållskostnader från ägarna av byggnaderna på ofri grund.
 - Skriftliga uppgifter om lokalarean från Värmdö kommun.
 - Utdrag ur detaljplan, kartmaterial.
 - Marknadsinformation.

BESKRIVNING

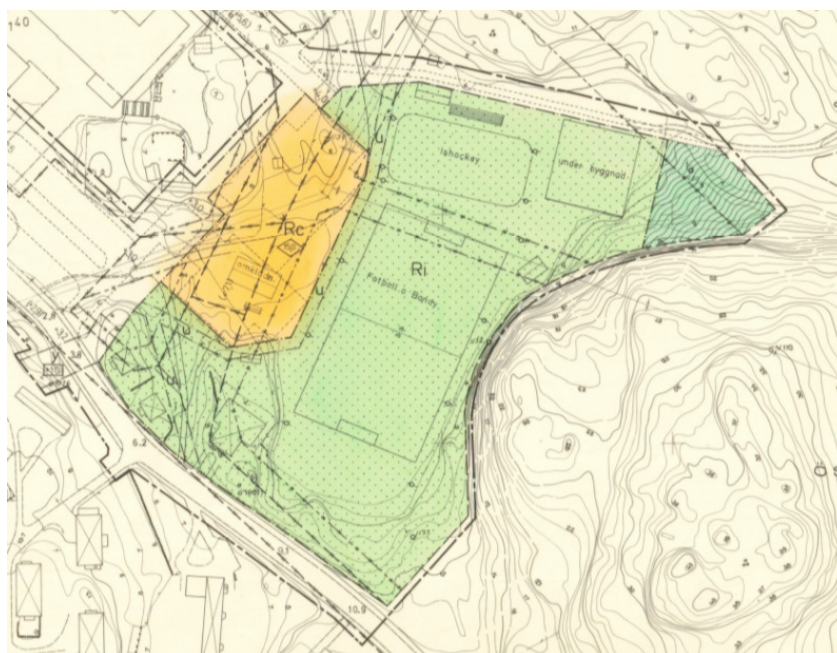
Ägare av ofri bebyggelse Ekvallen Värmdö AB (EVAB) (Org.nr 556541 - 7820)

Fastighetstyp Idrottsanläggning på ofri grund.

Läge Värderingsobjektet är beläget i centrala Gustavsberg i Värmdö kommun. Gustavsbergs centrum finns i det direkta närområdet.

Näromgivningen utgörs av handelsbebyggelse samt andra idrottsanläggningar såsom tennishallar och badhus. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom kort gångavstånd. I närområdet finns även större parkeringsplats.

Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas i huvudsak en detaljplan från 1976-12-07. Planen anger idrottsändamål. 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 enheter
	m ²	%	
Fritid	5 730	100	1
Summa	5 730	100	1

Areauppgifterna härrör från hyresavtalet mellan Värmdö kommun och Ekvallen Värmdö AB samt baserat på skriftlig uppgift från Värmdö kommun. Kontrollmätning har ej utförts. Tekniska lokaltor har ej tagits med i den ingående lokalarean. Till värderingsobjektet ingår även ett plant och grusat markområde vilket är en konstfryst bandybana, själva bandybanan har en total markareal på 115 x 70 m, dvs ca 8 000 kvm.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area
	m ²
Ishall	2 525
Överbyggd isrink	2 800
Omklädning	270
Garage	100
Förråd	15
Kontor	20
Summa	5 730

*Tomtbeskrivning,
nyttjanderätt*

Markområdet som nyttjas och där byggnaderna/anläggningarna är belägna på ofri grund bedöms, grovt uppskattat på kartan, motsvara ca 17 000 kvm. Mellan fastighetsägaren Värmdö kommun och Ekvallen Värmdö AB finns idag inte gällande avtal. Forum har dock sett ett avtal från 2012 där intentionen vara att Ekvallen Värmdö AB skulle få nyttja markområdet utan kostnad.

Forum bedömer dock att Värmdö sannolikt långsiktigt hade kalkylerat med att hyra ut markområdet via nyttjanderätt eller arrende till ägarna av byggnaderna på ofri grund. En rimlig arrendeavgift bedöms till 425 tkr/årigen vilket i sig baseras på ett underliggande markvärde om 500 kr/kvm markareal x 5 % (avkastning) x 17 000 kvm.

Den inom området obebyggda delen utgörs av asfalterade ytor mellan anläggningarna, körytor samt bandybanan.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av Ekvallens idrottsanläggning vilken omfattas här av fyra byggnadskroppar inom del av aktuella fastigheter samt en konstfrost bandybana. Byggnaderna är uppförda på ofri grund och utgörs av bebyggd ishall, överbyggd isrink, vaktmästarlokal samt byggnad med omklädningsrum och förråd. Byggnaderna beskrivs närmare nedan.

(Ishallen)

Byggnaden uppfördes 1999, isrinken fanns tidigare och i samband med byggnationen kom isrinken att bli omgärdad av väggar. Byggnaden är grundlagd med pålad betongmur utmed fasaden. Stommen utgörs av limträbalkar. Den konstfrysta isrinken utgörs av en grusbädd. Ytterväggarna är av sandwichelement och delvis klädda med träpanel. Taket är täckt med plåt. Sammanbyggt med ishallen finns en lägre byggnad, se byggnaden till vänster på bilden nedan, vilket utgörs av undercentral/aggregatbyggnad för hela området avseende kylning av isarna vilket sker genom kompressorer och förångare.



Uppvärmningen i ishallen sker med ventilationsluft som värms upp av kompressorernas överskottsvärme. Ventilationen utgörs av självdrag. I ishallen finns även avfuktare för att undvika frostbildning. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA. Lokalen nås bl.a. genom port i markplan. Byggnaden inrymmer ishall med tillhörande läktare, omklädningsrum med duschrum, kök och tvättrum. I byggnaden finns även ett entresolplan utgörandes av café och samlingslokal. Byggnadens underhållsskick är normalgott för åldern. Omklädningsrummen har ett gott skick och standard.

Överbyggd och konstfryst isrink

Anläggningen uppfördes först 2008 då en isolerad betongplatta på mark samt sarg uppfördes för att utgöra en konstfryst isrink. Under 2010 kompletterades anläggningen med en takkonstruktion. Takets stomme utgörs av en trästomme (limträbalkar) förankrad med betongplintar med innertak av plåt och yttertak klätt med papp. Under taket finns armatur för belysning. Anläggningen är ansluten till nät för el.



Vaktmästarlokaler och garage

Invid ishallen och bandyrinken finns vaktmästarlokalen med tillhörande garage. Byggnaden är uppförd 1999 och tillbyggd under 2016 med ytterligare garage. Byggnaden är uppförd med betongplatta på mark med stomme av trä. Taket är klätt med plåt och fasaderna av träpanel och plåt. Uppvärmning sker genom vattenarteremprar i garagedelen och genom elradiatorer i kontoret. Byggnaden utgörs av tre garage med tillhörande portar i markplan samt kontor och omklädningsrum för domare. Ytskiktet invändigt är normalgott för åldern med plastgolv och väggar av målad väv. Kontorsutrymmet är försett med pentry. Byggnaden är ansluten till när för el och VA.



Byggnad med omklädningsrum och förråd



Byggnaden uppfördes 2000 efter att tidigare byggnad har brunnit ned. Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av trä med bjälklag i trä. Ytterväggarna är klädda med träpanel och taket är belagt med plåt. Fönstren är av isolerglastyp. Ventilationen utgörs av till och frånluft. Uppvärmningen sker genom elradiatorer. Byggnaden utgörs av fyra omklädningsrum i markplan med tillhörande toaletter och duschutrymmen. På övre våningsplanet har respektive lag förrådslokaler för utrustning.

Byggnadens utvändiga skick bedöms som normalgott för åldern. Omklädningsrummen är utsatta för en hög omsättning av utnyttjande och skicket är därmed något eftersatt men sannolikt normalgott i förhållande till andra omklädningsrum i andra anläggningar med samma skick och standard.

Konstfryst bandybana

Förutom ovanstående hus och anläggningar utgörs värderingsobjektet även av en konstfryst bandybana med yttermått på 115 x 70 m. Bandybanan utgörs av en grusbädd med tillhörande anläggningar för konstfrysning.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyra och bedömda marknadshyra redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Hyran kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra		Marknads-hyra	
	m ²	m ²	Totalt	kr	Totalt	kr
Fritid	5 730	5 730	1 590	9 113 000	1 590	9 113 000
Genomsnitt / Summa	5 730	5 730	1 590	9 113 000	1 590	9 113 000

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

Kontraktslängd	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 då den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på dels erfarenhetsmässiga grunder och dels 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
	Totalt	tkr	Admin.	Media	Övr.	
Fritid	922	5 280	50	442	350	80
Genomsnitt/Summa	922	5 280	50	442	350	80

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar 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.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för akut underhållsbehov avseende förvärv av en ny kylmaskin uppgående till 750 000 kr bedöms utfalla under år 2018 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 824 (Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning) 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	1 590	9 113 000
Drift & underhåll	-922	-5 280 400
Fastighetsskatt	-74	-425 000
Driftnetto år 1 (helår)	452	2 587 989
Driftnetto, normaliserat	595	3 407 600

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.

Några kända överlåtelser av ishallar som lös egendom ligger inte för handen varför en direktjämförelse i enlighet med den så kallade ortsprismetoden inte kan göras.

Som alternativ metod har värdet bedöms marknadsvärdet genom en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. I bedömningen beaktats även en arrendeavgift samt att värderingsobjektet utgör byggnad på ofri grund.

Marknadsanalys

Allmänt

Sveriges ekonomi är stark och har under de senaste åren haft en hög BNP-tillväxt och sjunkande arbetslöshet som medfört att sysselsättningsgraden nu är historiskt hög. Inflationen är nära två procentsmålet, men för att inflationen ska ligga kvar där har Riksbanken bedömt att penningpolitiken behöver vara fortsatt expansiv. Med anledning av detta beslutade Riksbanken i oktober att låta reporäntan vara oförändrad på -0,5 %. Riksbanken räknar inte med att höja reporäntan förrän i mitten av 2018.

Återhämtningen i den globala ekonomin fortsätter och konjunkturutvecklingen framöver ser ljus ut. Den globala inflationen är däremot dämpad men det finns en risk för ett bakslag för den ekonomiska tillväxten p.g.a. den rådande politiska osäkerheten i omvärlden.

Under hösten har både den svenska börsen och statsobligationsräntor med längre löptider stigit. Fastighetsaktierna har haft en liknande utveckling.

Riksbanken bedömer att konjunkturen fortsätter att vara stark 2018 och 2019, men att tillväxten kommer att mattas av p.g.a. att efterfrågan på exportmarknaderna växer långsammare och ökningstakten i bostadsbyggandet dämpas.

Det finns dock flera risker på bostadsmarknaden som kan komma att påverka konjunkturläget. Dagens höga tillväxt är till en betydande del driven av bostadsinvesteringarnas utveckling. Bostadspriserna har stigit kraftigt under flera år och hushållens skulder har stigit i takt med bostadspriserna. Hushållens höga skulder har gjort dem sårbara för störningar i ekonomin, men det har även gjort banksystemet sårbart. Ca 70 % av bankernas totala utlåning sker med bostäder och andra typer av fastigheter som säkerhet.

Bostadsbyggandets utveckling kan genom två olika scenarion bidra till en lågkonjunktur. Om bostadsbyggandet avtar snabbt från dagens nivåer så sjunker sysselsättningsgraden och arbetslösheten stiger, vilket i sin tur ökar risken med en lågkonjunktur. Men om bostadsbyggandet fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan samtidigt sjunker kan det medföra ett prisfall på bostäder och därmed riskerar hushållen få skuldsättningsproblem.

Riksbankens prognos är att bostadspriserna ökar långsammare de kommande åren bl.a. p.g.a. ett större utbud av bostäder och att bolåneräntorna förväntas att stiga framöver.

Ishallar

Det finns utomordentligt få marknadsmässiga noteringar på hyror för Ishallar. Omständigheterna runt förhyrningar, nyttjandet av och ägandet av ishallar är i mångt och mycket förknippat med kommuners och lokala företags sponsringar av lokala klubbar och anläggningar. Det finns exempel på nybyggnationer av ishallar där hyresavtal tecknats mellan investerare och ett klubbägt arenablag. Dessa lösningar har ofta resulterat i rekonstruktioner eller konkurser när klubbarna inte förmått att betala. Transaktioner av ishallar och sporthallar mellan kommuner och idrottsklubbar förekommer. Oftast är dessa präglade av en intressegemenskap, där kommunen känner sig förpliktigad att stötta föreningen och tecknar därför avtal på icke marknadsmässiga villkor. Någon fungerande och rimligt riskexponerad marknad för denna typ av investeringar, som inte har kommunala garantier, torde inte finnas.

Idrottshallar

Hyresmarknaden för idrottshallar är även begränsad. Det är vanligt att hallar ägs av operatören och att marken antingen arrenderas eller innehas med äganderätt. Om man studerar hyresmarknaden i hela Sverige kan man konstatera att hyresnivån vanligtvis ligger mellan 600 - 900 kr/kvm LOA för idrottshallar med en tyngdpunkt kring 700 - 800 kr/kvm. Den angivna hyresnivån är en kallhyra och hyresgästen står normalt för samtliga drift- och löpande underhållskostnader, även till största delen för det planerade underhållet.

Ortspris och direktavkastningskrav

Eftersom idrottshallar saknar taxeringsinformation om ytor, hyresnivåer mm kan försäljningar av dessa vara svåranalyserade. En förutsättning för en korrekt analys är att man känner till de faktiska förhållandena avseende hyresnivåer och ytor mm.

Därtill sker en stor del av alla fastighetsförvärv 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.

Forum kan dock nämna ett fåtal köp av idrottsanläggningar under de senaste åren.

Timrå kommun köpte under 2016 Ishallen i Timrå för 45,0 milj. kr. Detta avsåg en åtgärd som tillkom för att rädda klubbens ekonomi. Detta avser en anläggning godkänd för SHL-spel. Köpeskillingen motsvarade ca 4 000 kr/kvm.

I en ekonomisk räddningsaktion köpte Mora kommun under 2013 Mora ishall från klubben för ca 12,0 Mkr. Klubben hyr tillbaka ishallen från kommunen. Moras ishall är godkänd för spel i SHL och Allsvenskan. Köpeskillingen motsvarade ca 1 900 kr/kvm.

I Boden försålades under april 2014 Boden Arena och Medborgarhuset på 158,7 Mkr motsvarande knappt 14 000 kr/kvm LOA. Boden Arena invigdes 2008 och är således knappt 10 år gammal.

I Uppsala kommun försålades fastigheten Håga 10:43 av Uppsalahem AB till L1 Sportcenter AB. Fastigheten ligger i Håga strax utanför tätorten Uppsala i dess västra delar. Köpeskillingen motsvarade 3,5 Mkr eller ca 3 100 kr/kvm LOA och ett direktavkastningskrav på nivån 7,5 - 8,0 %. Byggnaden utgörs av en idrottshall med bl.a. simhall, sporthall, gym, omklädningsrum mm.

I Eskilstuna kommun förvärvade kommunen av Skandrenting tre fastigheter vilka utgjorde arenor för friidrott, fotboll och speedway. Kommunen hade köpoption och utnyttjade även denna. Förvärvspriset motsvarade 80 Mkr. Likt ovan nämnt är det svårt att tillgå mer information eftersom det saknas uppgift om taxeringsvärden eftersom fastigheterna sannolikt är taxerade som specialenheter.

I Lund förvärvades ett större gym för 15 000 kr/kvm under 2010 av Dagon. Förvärvspriset bedöms ha motsvarat ett direktavkastningskrav på ca 8,0 %.

Med anledning av det få antal förvärv av motsvarande fastigheter görs istället en jämförelse med industri- och kontorsmarknaden i Värmdö kommun och Gustavsberg. Direktavkastningskraven för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 6,75 – 7,75 % för bra lägen och 7,25–8,75 % i övriga lägen. Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter i motsvarande läge bedöms ligga på nivån 6,5 - 7,5 %.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en väl fungerande idrottsanläggning på ofri grund bestående av en större ishall, en överbyggd isrink med tillhörande omklädningsrum, förråd och kontorslokaler samt en konstfryst bandybana. Läget får anses som gott för nuvarande verksamhet med hänsyn till bl.a. skolor i närområdet. Skicket på byggnaderna bedöms överlag vara gott.

Nuvarande hyresnivå bedöms vara marknadsmässig i förhållande till värderingsobjektets storlek och skick samt beaktat att stor del av mediakostnaderna (el, va, etc) ingår i förhyrningen. Byggnadernas underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Direktavkastningskravet bedöms kunna sökas på en nivå på runt 7,0 - 8,0 % i det fall värderingsobjektet hade utgjort fast egendom och byggnaderna således ej hade varit på ofri grund. Att byggnaden står på ofri grund medför sämre belåningsmöjligheter för arrendatorn eftersom ägaren av byggnaden ej kan erhålla pant i fast egendom. Vidare bedöms antalet potentiella köpare till värderingsobjektet vara färre än om det hade utgjort en egen fastighet för att nu istället vara säkerställt med arrendeavtal. Med hänsyn till det ovanstående och beaktat Forums marknadskännedom bedöms ett påslag om 1,0 – 2,0 % vara rimligt varpå direktavkastningskravet bedöms sökas på nivån 8,5 - 9,5 %.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är kommunen eller en idrottsklubb.

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 värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	9,00 %
- Fritid	9,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	11,18 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2018-02-01 - 2022-12-31)	

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.

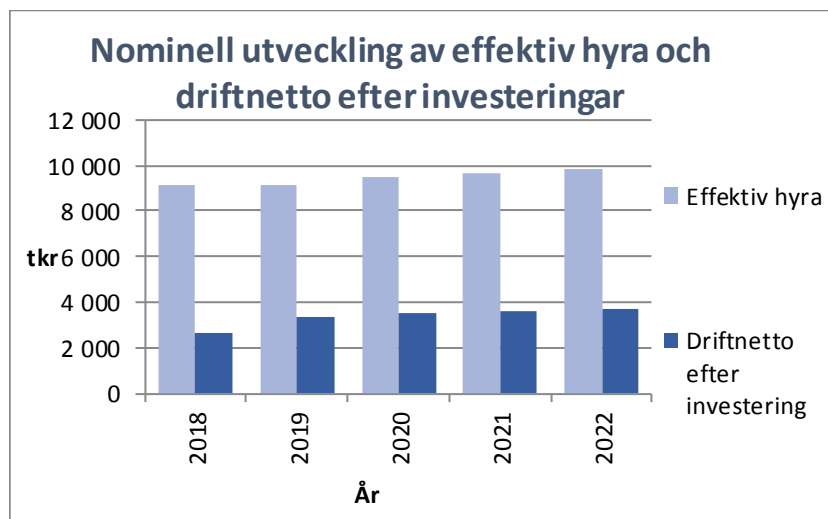
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	38 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	24 834 578 kr
- Nuvärde av driftnetton	13 262 718 kr
Direktavkastning, år 1	6,81 %
Direktavkastning vid kalkylslut	9,00 %
Värde kr/m ²	6 632 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	8 692	23
Vakansgrad	%-enheter	10	-10 292	-27
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-3 091	-8
Inflation	%-enheter	1	3 917	10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-3 678	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	4 613	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av byggnaderna på ofri grund inom del av fastigheten **Ösby 1:567 och 1:78 i Värmdö kommun** bedöms, under ovan angivna förutsättningar vid värdetidpunkten februari 2018 till:

**Trettioåtta miljoner kronor
[38 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2018-02-15

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt februari 2018 (kalkylstart 2018-02-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	13 263
Nuvärde av restvärde (tkr)	24 835
SUMMA (tkr)	38 097

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 38 000

Kassaflöde

	ÅR	2018 del	2019	2020	2021	2022
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2018</i>					
Hyror, lokaler	1 590	8 339	9 113	9 481	9 671	9 864
Effektiv hyra	1 590	8 339	9 113	9 481	9 671	9 864
Drift & Löpande underhåll	-842	-4 412	-4 918	-5 017	-5 117	-5 219
Periodiskt underhåll	-80	-419	-468	-477	-486	-496
Extraordinärt underhåll	-131	-750	-	-	-	-
Arrendeavgift	-74	-389	-434	-442	-451	-459
Kostnader	-1 139	-5 971	-5 820	-5 936	-6 054	-6 175
Driftnetto	452	2 368	3 293	3 545	3 617	3 690

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	2 658	Restvärde kalkylslut (tkr)	41 822
Norm. driftnetto, helår (tkr)	3 408		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	11,18		
Kalkylränta restvärde (%)	11,18	Marknadsvärde kr/m ²	6 632
Direktavkastning, initial, %	6,99		
Direktavkastning vid kalkylslut, %	9,00		

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	
Värmdö kommun	Fritid	5 730	19-12-31	9 113 000	1 590	-	-	-	9 113 000	1 590	9 113 000	1 590	-
Summor / Genomsnitt		5 730		9 113 000	1 590				9 113 000	1 590	9 113 000	1 590	



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2018-02-15

Fastighet			
Beteckning Värmdö Ösby 1:78	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-11-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-11-28	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-02-13
Nyckel: 010432519	UUID: 909a6a46-c89c-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Gustavsberg Socken: Gustavsberg	Distriktskod 215034		
Observera			
Pågående ärenden			Ärende
Status			16 2081
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget			
Adress			
Adress			
Skärgårdsvägen 9 134 41 Gustavsberg			
Läge, karta			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6581160.9	693250.2	VÄRMDÖ
2	6580926.5	693434.8	VÄRMDÖ
3	6581135.9	693457.0	VÄRMDÖ
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	16 8710 kvm	14 6659 kvm	2 2051 kvm
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0035	1/1	1984-01-09	1188
Värmdö Kommun 134 81 Gustavsberg			
Köp (även transportköp): 1983-04-08 Köpeskilling: 2.500.000 SEK, avser även annan fastighet. Anmärkning: Anmärkning 84/14239 Anmärkning: Anmärkning 04/60012			

Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1921-09-19	45
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46608			
2	Avtalsservitut kraftledning	1921-12-30	206
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46610			
3	Avtalsservitut kraftledning	1939-11-15	6590
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46612			
4	Avtalsservitut kopplingskiosk	1941-07-09	1844
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46615			
5	Nyttjanderätt tele	1973-12-12	6093
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46618			
6	Avtalsservitut kraftledning	1982-11-29	63841
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46619			
7	Avtalsservitut ledning mm	2006-09-29	50487
8	Avtalsservitut	2017-11-15	2017-00579509:1
Anmärkning: Ändamål kraftledning			

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-21/45.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-21/206B.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-39/6590.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kopplingskiosk	Avtalsservitut	01-IM4-41/1844.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-82/63841.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	0120IM-06/50487.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	D201700579509:1.1
Väg	Last	Officialservitut	0120-83/95.1
Väg	Last	Officialservitut	0120-84/100.1
Utrymme,röjningsrätt,bryggor	Last Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd	Officialservitut	0120-93/121.1
Ledning expr fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM4-40/797.2
Vatten och avlopp	Last Anmärkning: Ytterligare kartor: 6086924, 6086926 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0120-00/60.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0120-92/57.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: Gustavsbergs samhälle	1965-02-24	01-GUB-454	0120 S4
Stadsplan: Gustavsbergs centrum	1976-12-07	01-GUB-582	0120 S20
Stadsplan: Ösby 1:66 mfl(skogsbo)	1983-11-01 Genomf. slut: 1992-06-30	0120-P83/1101	
Detaljplan: Simhall m m	2005-01-26 Laga kraft: 2005-03-10 Genomf. start: 2005-03-11 Genomf. slut: 2010-03-10	0120-P05/0126	0120
		D 135	
Detaljplan: För ösby 1:79, M.fl	2016-05-25 Laga kraft: 2016-06-27 Genomf. start: 2016-06-28 Genomf. slut: 2021-06-27	0120-P16/14	0120
		D223	
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt	
Naturresevat: Ösbyträsk	2006-03-29 Laga kraft: 2009-05-28	0120-P09/7	Objektnumme
		2005584	
		0120 04KS/0399-301	
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning (824)			Taxeringsår
129457-1			2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
212000-0035 Värmdö Kommun 134 81 Gustavsberg	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd	Datum	Akt
Fastighetsrättsliga åtgärder		
Avstyckning	1983-09-09	0120-83/95
Fastighetsreglering	1984-08-29	0120-84/69
Fastighetsreglering	1984-12-18	0120-84/100
Fastighetsreglering	1985-06-25	0120-85/44
Fastighetsreglering	1986-03-26	0120-86/19
Fastighetsreglering	1986-09-30	0120-86/67
Fastighetsreglering	1986-10-27	0120-86/72
Fastighetsreglering	1988-02-12	0120-87/96
Fastighetsreglering	1989-01-17	0120-88/149
Fastighetsreglering	1990-08-10	0120-90/67
Fastighetsreglering	1991-05-06	0120-91/35
Ledningsåtgärd	1992-05-15	0120-92/57
Fastighetsreglering	1997-09-15	0120-97/71
Fastighetsreglering	1997-06-02	0120-97/33
Fastighetsreglering	2005-08-18	0120-02/141
Fastighetsreglering	2006-09-08	0120-05/36
Fastighetsreglering	2009-05-11	0120-09/19
Fastighetsreglering	2009-07-01	0120-09/22
Fastighetsreglering	2009-09-21	0120-07/105
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1987-12-09	0120-83/95
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1990-06-05	0120-84/100
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1988-06-29	0120-84/100
Avskild mark		
Värmdö Ösby 1:79-82, 1:91, 1:92, 1:176, 1:195, 1:567		
Ursprung		
Värmdö Ösby 1:1		
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2018-02-15

Fastighet

Beteckning Värmdö Ösby 1:567	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-11-30	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-11-29	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-02-13
Nyckel: 010503286	UUID: 909a6a47-bb0a-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Gustavsberg Socken: Gustavsberg	Distriktskod 215034		

Adress

Adress
Ösby Badväg (2)
Ösby Badväg 1
134 38 Gustavsberg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6581503.9	693331.0	VÄRMDÖ

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 0625 kvm	3 6163 kvm	4 462 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0035 Värmdö Kommun 134 81 Gustavsberg	1/1	1984-01-09	1188

Köp (även transportköp): 1983-04-08
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/14239
Anmärkning: Anmärkning 04/60012

Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1921-09-19	45
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46608			
2	Avtalsservitut kraftledning	1921-12-30	206
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46610			
3	Avtalsservitut kraftledning	1939-11-15	6590
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46612			
4	Avtalsservitut kopplingskiosk	1941-07-09	1844
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46615			
5	Nyttjanderätt tele	1973-12-12	6093
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46618			
6	Avtalsservitut kraftledning	1982-11-29	63841
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 06/46619			
7	Avtalsservitut ledning mm	2006-09-29	50487
8	Avtalsservitut	2017-11-15	2017-00579507:1
Anmärkning: Ändamål kraftledning			

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-21/45.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-21/206B.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-39/6590.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kopplingskiosk	Avtalsservitut	01-IM4-41/1844.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	01-IM4-82/63841.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	0120IM-06/50487.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	D201700579507:1.1
Väg	Last Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vägen x för utfart.	Officialservitut	0120-08/22.1
Väg	Last	Officialservitut	0120-85/25.1
Vatten och avlopp	Last Anmärkning: Ytterligare kartor: 6086924, 6086926 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0120-00/60.1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Detaljplan: Simhall m m		2005-01-26	0120-P05/0126
		Laga kraft:	0120
		2005-03-10	D 135
		Genomf. start:	
		2005-03-11	
		Genomf. slut:	
		2010-03-10	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), tax.värde 0 kr (498)

713907-1

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2013

Industritillbehör saknas

Taxerad Ägare

212000-0035
Värmdö Kommun
134 81 Gustavsberg

Andel

1/1

Juridisk form

Kommun

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

2007-05-15

0120-07/12

Fastighetsreglering

2011-10-05

0120-11/89

Avskild mark

Värmdö Ösby 1:571

Ursprung

Värmdö Ösby 1:78

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 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 fastighets-ägarens 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, 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