Värdeutlåtande

avseende tomträtten till fastigheten

Snigelhuset 4

Stockholms kommun

2017-05-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

Uppdragsgivare	REAL Holding i Sverige AB Box 5008 102 41 Stockholm genom Daniel Andersson
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
Värderingsobjekt	Tomträtten till Snigelhuset 4 i Stockholms kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är maj 2017.
Förutsättningar	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.
Underlag	- Översiktlig besiktning av värderingsobjektet 2015-11-20 av undertecknad. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Hyreslista. - Taxeringsuppgifter. - Bygglovshandlingar. - Utdrag ur detaljplan. - Uppgifter om tomträttsupplåtelse. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

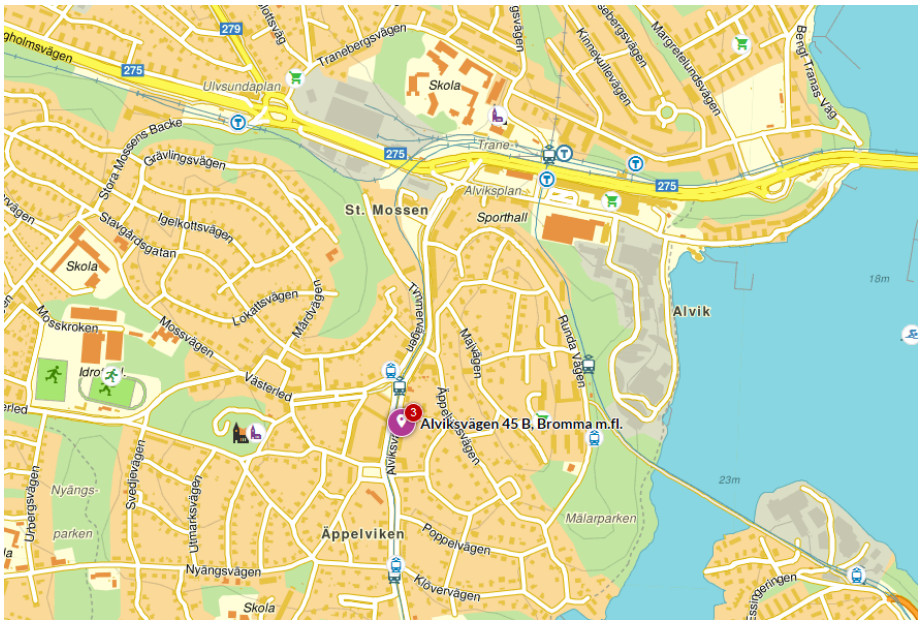
BESKRIVNING

Tomträttsinnehavare Real Fastigheter Alvik AB (Org.nr 556932-6357).

Fastighetstyp Bostadshyresfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Äppelviken i Bromma i Stockholms kommun. Gatuadressen är Alviksvägen 45 och Slättvägen 2.

Näromgivningen utgörs av små flerbostadshus med inslag av lokaler i gatuplan samt villabebyggelse. Alla servicefunktioner finns i Alvik på ca 0,7 km avstånd. Där finns även tunnelbana och tvärbana. Intill värderingsobjektet ligger Nockebybanans station Alléparken.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1922-12-15. Genomförandetiden har gått ut.

Tomträtt Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt med ändamålet bostäder. Se vidare under ”Hyresintäkter och kostnader” nedan.

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.

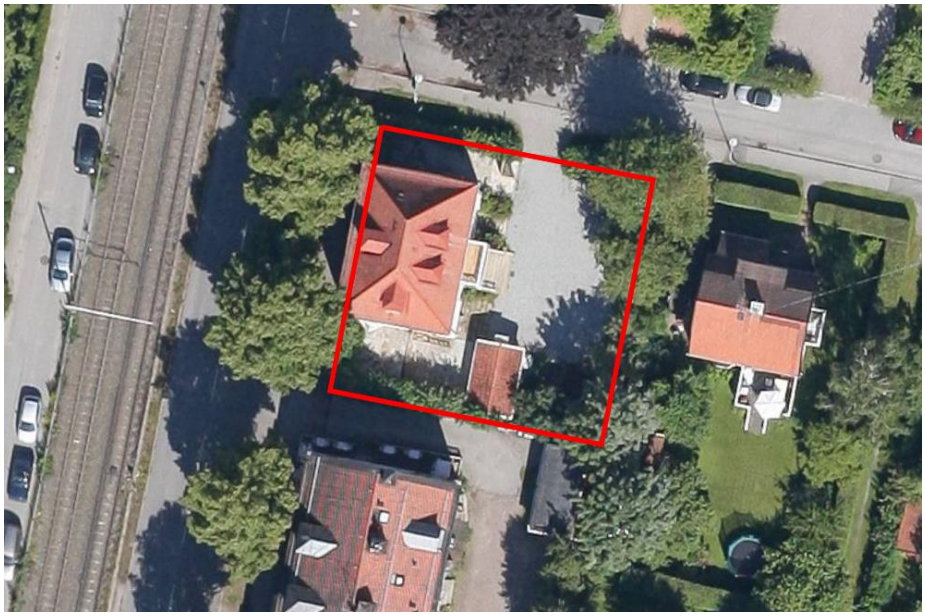
Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m²	%	enheter
Bostäder	211	91	4
Lager	20	9	1
Övrigt	-	-	1
Summa	231	100	6

Areauppgifterna härrör från hyreslistan.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 509 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca ¼ av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grusade parkeringsplatser och planteringar.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med ett flerbostadshus i två våningar, källare och vind. Byggnaden är uppförd på 1920-talet. Ombyggnad från kontor till bostäder har genomförts under 2014.

Byggnaden är grundlagd på betongmurar. Stommen utgörs av trä och tegel. Fasaderna är putsade. Fönstren är av äldre 2-glastyp. Taket är täckt med taktegel.

Uppvärmningen sker med bergvärme. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA.

Byggnaden inrymmer 4 st bostadslägenheter och en källarlokal.

Byggnadens underhållsskick är mycket gott då den totalrenoverats under senare år. Ingen akut underhållsbehov bedöms föreligga.

Bostadslägenheterna är nyrenoverade/nybyggda och har god nybyggnadsstandard.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra Totalt		Marknads-hyra Totalt		Vakant Area	Vakant m-hyra Totalt	
	m²	m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	m²	kr/m²	kr
Bostäder	211	-	-	-	-	-	211	4 000	844 000
Lager	20	-	-	-	-	-	20	1 000	20 000
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	38 400
Genomsnitt / Summa	231	-	-	-	-	-	231	3 906	902 400

Bostäderna förutsätts i kalkylen bli uthyrda som företagslägenheter.

Vakans / Hyresrisk

I värdebedömningen förutsätts alla bostäder vara vakanta vid kalkylstart. Enligt uppgift från uppdragsgivaren är en lägenhet uthyrd utan besittningsskydd.

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Area	Vakansantagande	
		m²	fr.o.m.	t.o.m.
Företagslägenheter	Bostäder	211	2017-05-01	2017-05-31
Lokal	Lager	20	2017-05-01	2017-05-31
Parkering, 4 st	P-platser	-	2017-05-01	2017-05-31

Åsättande av långsiktig vakans/hyresrisk.

Vakans/hyresrisk (%)	2017	2018	2019	2020	2021	Lång-siktig
Bostäder	12,7	-	-	-	-	-
Lager	12,7	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Övrigt	12,7	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	12,7	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
			Admin.	Media	Övr.	
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Bostäder	430	91	30	150	150	100
Lager	280	6	30	150	50	50
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	417	96	30	150	141	96

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 utgående fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-
	Mark	Byggnad	Totalt	skatt, tkr
Bostäder	1 664	6 000	7 664	-
Lokaler	-	100	100	1
Summa	1 664	6 100	7 764	1

Värderingsobjektet bedöms är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 2015.

Initialt utgår ingen kommunal fastighetsavgift för värderingsobjektet. Detta eftersom nyare bostäder med värdeår 2012 eller yngre är helt befriade från fastighetsavgiften under de första femton åren.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 268 kr per år för hyreshus och 7 412 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

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.

Tomträttsavgäld

Nuvarande tomträttsavgäld och framtida översiktligt bedömd tomträttsavgäld framgår av tabellen.

Tomträttsavgäld	tkr	kr/m²	Omreglering
Aktuell	17	74	2025-10-01
Bedömd ny	26	111	2035-10-01

FORUM

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m²	kr
Aktuell hyra	3 412	788 219
Drift & underhåll	-417	-96 330
Tomträttsavgäld	-74	-17 100
Fastighetsskatt	-4	-1 000
Driftnetto år 1 (helår)	2 917	673 789
Driftnetto, normaliserat	3 376	779 790

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 marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Sveriges ekonomi är stark och har under de senaste åren haft en hög BNP-tillväxt och sjunkande arbetslöshet. Men inflationen är fortfarande låg, och för att nå inflationsmålet på 2 %, krävs det att Riksbanken fortsätter att bedriva en expansiv penningpolitik för att hålla uppe konjunkturen.

Återhämtningen i den globala ekonomin fortsätter och konjunkturutvecklingen framöver ser ljus ut. Dock finns en risk för ett bakslag p.g.a. den rådande politiska osäkerheten i omvärlden.

Som ett resultat av att nå inflationsmålet och den rådande osäkerheten i omvärlden, valde Riksbanken i april att låta reporäntan vara oförändrad på -0,50 %. Det låga ränteläget bidrar dock med att öka riskerna med hushållens höga och stigande skuldsättning.

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har under det första kvartalet varit relativt stabil. Statsobligationsräntorna föll något under mars och befinner sig nu på samma nivå som vid årsskiftet. Den svenska börsen har utvecklats i linje med aktiemarknaden i övriga Europa. Fastighetsaktierna har återhämtat sig från nedgången i mars. Utlåningen till privatpersoner och företag är hög, även om den mattats av något sedan mitten av 2016.

Konjunkturinstitutet läser månadsvis av det ekonomiska läget hos företag och hushåll i Sverige och sammanställer resultaten i Konjunkturbarometern. Enligt rapporten råder en positiv syn på ekonomin med ett starkare konjunkturläge än normalt.

Fastighetsmarknaden

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort. Transaktionsvolymen uppgick till ca 48 miljarder kr mellan januari och april, vilket är i nivå med samma period föregående år. Institutionerna är kapitalstarka och turbulensen på de globala marknaderna har resulterat att fler utländska aktörer riktat sig mot den svenska marknaden. Utländska investerare har under de senaste två kvartalen varit nettoköpare, något som inte hänt under de senaste tio åren.

Tillgången på kapital är god även om olika aktörer har olika syn på marknadsläget. Fastighetsbolagen anser att tillgången till finansiering förbättrats under året medan bankerna fortfarande tycker att det råder åtstramning på marknaden.

En viss osäkerhet har uppstått på marknaden efter att den s.k. paketeringsutredningen redovisades i slutet av mars. Den föreslår kraftigt ökade transaktionskostnader för fastighetsöverlåtelser i bolagsform. Än så länge är detta ett förslag och det bedöms som troligt att förslaget kommer att justeras.

En stark ekonomi och låga räntor gynnar bostadsbyggandet. Under 2016 påbörjades nybyggnation av 63 100 nya bostäder (varav 50 150 i flerbostadshus), vilket är 34 % fler än 2015. Trots ett högt bostadsbyggande ökar befolkningen i en snabbare takt vilket bidragit till de senaste årens stigande bostadspriser.

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.

KPI steg med närmare 1,2 % oktober 2016 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå, en nivåökning som inte har skett på fem år.

Bostäder

Investerarmarknaden för bostadshyresfastigheter är fortsatt stark och det sker allt fler transaktioner av nybyggda flerbostadsfastigheter. Historiskt har det ansetts svårt att få lön-samhet i att bygga hyresrätter – i synnerhet i förhållande till att istället upplåta projekten som bostadsrätter. Tidigare har det därför varit få privata fastighetsbolag som satsat på ny-byggnation av hyresrätter, annat än då det varit ett markanvisningskrav för att få bygga bostadsrätter. Det vi sett de senaste åren är ett trendbrott.

Förra året påbörjades ca 14 500 nya bostäder i Stockholms län. Nyproduktionen av bostadsrätter var mer än dubbelt så stor än nyproduktionen av hyresrätter. Andelen bostadsrätter ökade med ca 20 % medan andelen hyresrätter minskade med 25 %. Prognosen för 2016 är dock att andelen hyresrätter kommer att öka kraftigt. Boverket prognostiserar att i år kommer 16 000 nya bostäder att påbörjas och ca 17 000 nästa år.

Det finns dock en begränsning på hur mycket nybyggnationen kan öka. Byggbolagen närmar sig kapacitetstaket och uppger att bristen på arbetskraft redan nu fördröjer projekt. Bankerna har dessutom blivit mer restriktiva i sin utlåning vilket drabbar framförallt små och medelstora bolag samt projekt i svagare bostadsmarknader. Konjunkturinstitutet räknar dessutom med i sin långsiktiga prognos att bostadsräntorna kommer att stiga kraftigt samt att utvecklingen av hushållens disponibla inkomster på sikt kommer att försämras, ett scenario som framförallt kan påverka nybyggnationen av småhus och bostadsrätter.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft som påverkar hyresförhandlingarna. Allmännyttans hyresnormerande roll försvann och de privata fastighetsägarna blir en fullvärdig förhandlingspart.

Bostadshyror

Hyreshöjningarna för 2016 ser ut att bli den lägsta på tio år. När nästan 90 % av allmännyttan hade färdigförhandlat med hyresgästföreningen landade höjningen i genomsnitt på 0,62 %, vilket motsvarar 6,14 kr/kvm. För de privata bolagen uppgår hyreshöjningen till 0,72 %.

Den genomsnittliga hyresnivån i Stockholms kommun är ca 1 230 kr/kvm där den högsta genomsnittliga hyresnivån återfinns i innerstaden, ca 1 397 kr/kvm, medan söder och västerförorterna har en lägre hyresnivå på 1 168 kr/kvm respektive 1 126 kr/kvm. Hyresnivån för nyproducerade bostäder i Stockholm ligger normalt på nivån 1 7002 100 kr/kvm för en normaltrea men högre hyresnivåer, kring 2 200-2 450 kr/kvm finns i Norra Djurgårdstan, Sabbatsberg och Södermalm.

Det har blivit vanligare med lägenheter som hyrs ut till företag i Stockholmsområdet. Dessa lägenheter omfattas av bruksvärdesystemet men det är ändå vanligt att dessa hyrs ut till hyresnivåer som vida överstiger dessa, ofta till hyror mellan 3 000 – 5 000 kr/kvm. Lägenheterna hyrs ofta med avstående från besittningsskyddet.

Fastighetsmarknaden bostäder

Vid förvärv av nyproducerade hyresrätter blir det allt vanligare med forward funding, d.v.s. investeraren åtar sig att förvärva fastigheterna till ett förutbestämt pris när de är inflyttningsklara. Denna finansieringsform är dock förenat med risker då bl.a. byggkostnaderna kan stiga och hyresnivån är okänd. Bostadsutvecklaren Magnolia har exempelvis sålt flera projekt genom detta sätt. I maj 2016 tecknade de ett avtal med SPP avseende ett förvärv av Sländan 5 i Södertälje. Projektet består av 436 lägenheter och blir färdigställt under 2018. Köpeskillingen uppgick till 750 miljoner kr, motsvarande ca 34 400 kr/kvm.

Överlåtelsepriserna för bostadshyreshus som i flera år drivits av överlåtelser till bostadsrättsföreningar, framför allt inom tull, motsvarar direktavkastningskrav på nivån 1,0 -2,5 % för äldre objekt, i vissa fall under 1 % för objekt i attraktiva lägen. För nyproducerade eller relativt nyproducerade och ombyggda objekt kan avkastningskraven sökas på nivån 2,5 – 3,5 % för innerstadsobjekt inklusive Hammarby Sjöstad.

Direktavkastningskraven för flerbostadsfastigheter i närförort ligger normalt i intervallet 1,75 -2,5 % för äldre objekt, i mer perifera lägen i intervallet 2,5 3,25 %.

Intresset för miljonprogramshus har ökat kraftigt bland privata investerare under de senaste åren, vilka lockats av den låga prisnivån samtidigt som räntorna har varit låga och bostadsbristen stor. De största privata fastighetsägarna i Stockholmsregionen är D. Carnegie & Co, Akelius, Stena Fastigheter och Einar Mattsson. Idag äger privata fastighetsbolag ca 60 % av beståndet. De senaste förvärven indikerar direktavkastningskrav i intervallet 2,4 – 3,75 % där de lägre nivåerna avser bostadsrättsombildningar.

Direktavkastningskraven för bostäder inrymda i hus med övervägande delen lokaler, och där en ombildning till bostadsrätt inte är att förvänta, ligger högre än ovan redovisade nivåer.

Ortspris

I tabellen framgår köp av flerbostadshus i närområdet. Dessa har bostadshyresgäster som i det här fallet är en belastning för värdet.

Fastighet	Område	TR	LOA	BOA	Datum	Köpeskilling		Norm. Yield	Köpare
			m²	m²		Tkr	kr/kvm	Nedre	
Holaveden 3	Traneberg	TR	-	753	2017-03	31 500	41 833	2,40	Brf Hallebergsvägen 34-36
Synålen 3	Åkeshov		68	524	2017-03	20 500	34 628	2,65	Danielsson Fastigheter i Stockholm
Snasahögarna 4	Traneberg		69	734	2017-03	32 500	40 473	2,35	Brf Snasahögarna 4
Skäppan 4	Abrahamsberg	TR	10	954	2017-03	44 000	45 643	2,40	
Högklippan 2	Traneberg	TR	10	881	2017-02	49 614	55 684	1,60	Brf Högklippan 2
Lexikonet 3	Abrahamsberg	TR	59	804	2017-02	42 000	48 667	2,35	Alexander&Robert Sverige AB
Ströskriften 1	Abrahamsberg	TR	146	1 476	2017-02	53 000	32 676	2,35	Akelius
Tänkespråket 3	Västerled		-	320	2016-12	15 411	48 159		DANIELSSON FASTIGHETER
Kyrkbyn 8	Bromma		243	251	2016-09	24 260	49 118	1,35	Brf Prästgället 2
Ardennern 3	Bromma			248	2016-09	15 250	61 491		Fastbosell Ab
Almanackan 2	Abrahamsberg		131	672	2016-06	31 000	38 605		Qq Fastigheter Stockholm Ab
Bokstödet 3	Abrahamsberg	TR	-	552	2016-06	22 500	40 761	1,30	Brf Bokstödet 3
Halleberg 1	Bromma			759	2016-04	30 000	39 526	2,65	Brf Halleberg 1
Kyrkbyn 8	Bromma		185	215	2016-02	14 000	35 000		Nybkryk AB
Pilspetsen 1	Bromma	TR	195	394	2016-02	23 700	40 237		Pilspetsen 1 Ab

Värderingsobjektet är tomställt och det blir därför svårt att göra en direkt jämförelse med ortspriserna. Med de höga antagna hyresnivåerna bör avkastningskravet för värderingsobjektet överstiga de redovisade i ortsprismaterialet. Värdet i kr/kvm bör dock också ligga högre.

För värderingsobjektet bedöms det högsta värdet finnas om lägenheterna upplåts med bostadsrätt som säljs på den öppna marknaden.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en tomställd, nyrenoverad bostadsfastighet i ett mycket gott bostadsläge i Äppelviken i Bromma.

Värderingsobjektet kan hyras ut som bostad eller företagslägenheter, nyttjas för eget ändamål av ägaren, eller ombildas till bostadsrätter.

I värdebedömningen antas företagslägenheter och ett rimligt avkastningskrav bör därför ligga mellan det för bostäder och det som råder för hotell. Direktavkastningskravet bedöms ligga mellan 4,25-4,75 % och värdet kring 70 000 kr/kvm.

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	4,56	%
- Bostäder	4,50	%
- Lager	5,75	%
- Övrigt	5,75	%
Kalkylränta på totalt kapital		
- avseende driftnetton, snitt	6,58	%
- avseende restvärde	6,58	%
Inflation/KPI: 1,5% 2017, och därefter 2% per år.		
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2017-05-01 - 2021-12-31)		

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.

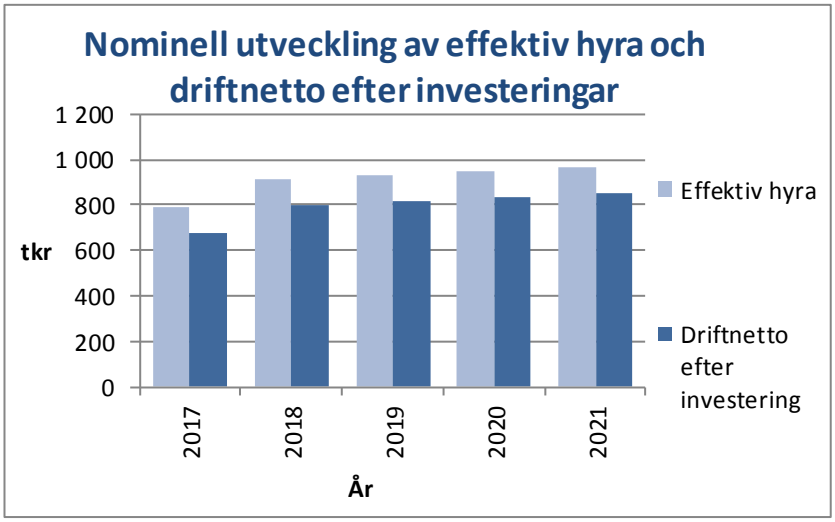
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	17 300 000	kr
- Nuvärde av restvärde	14 086 043	kr
- Nuvärde av driftnetton	3 224 985	kr
Direktavkastning, år 1	3,89	%
Direktavkastning vid kalkylslut	4,56	%
Värde kr/m²	74 892	kr/m²
Värde/taxeringsvärde	2,23	

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		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	97	1
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 994	-12
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-137	-1
Inflation	%-enheter	1	883	5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-3 099	-18
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	4 859	28

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av tomträtten till fastigheten **Snigelhuset 4 i Stockholms kommun** bedöms vid värdetidpunkten maj 2017 till:

Sjutton miljoner trehundratusen kronor
[17 300 000 kr]

Stockholm 2017-05-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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

FORUM

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt maj 2017 (kalkylstart 2017-05-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	3 225
Nuvärde av restvärde (tkr)	14 086
SUMMA (tkr)	17 311
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	**17 300**

Kassaflöde

	ÅR	2017 del	2018	2019	2020	2021
Bedömd helårsinflation		1,50	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2017					
Hyror, bostäder	4 000	567	857	874	891	909
Vakans/hyresrisk, bost.	-506	-72	-	-	-	-
Hyror, lokaler	1 000	13	20	21	21	22
Vakans/hyresrisk, lokaler	-127	-2	-1	-1	-1	-1
Hyror, mark, garage mm	-	26	39	40	41	41
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-3	-2	-2	-2	-2
Effektiv hyra	**3 412**	**529**	**913**	**931**	**950**	**969**
Drift & Löpande underhåll	-321	-50	-75	-77	-78	-80
Periodiskt underhåll	-96	-15	-22	-23	-23	-24
Fastighetsskatt etc	-4	-1	-1	-1	-1	-1
Tomträttsavgäld	-74	-11	-17	-17	-17	-17
Kostnader	**-495**	**-77**	**-116**	**-118**	**-120**	**-122**
Driftnetto	**2 917**	**452**	**797**	**813**	**830**	**847**

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-114	Restvärde kalkylslut (tkr)	18 945
Norm. driftnetto, helår (tkr)	780	Värdeförändring (snitt %/år)	2,0
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,58		
Kalkylränta restvärde (%)	6,58	Marknadsvärde kr/m²	74 892
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,23
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,56		

FORUM

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Total area	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
		m²		kr	kr/m²	index%	kr	kr	kr	kr/m²	kr	kr/m²	
Företagslägenheter	Bostäder	211	-	-	-	-	-	-	844 000	4 000	844 000	4 000	-
Lokal	Lager	20	-	-	-	-	-	-	20 000	1 000	20 000	1 000	-
Parkering, 4 st	P-platser	-	-	-	-	-	-	-	38 400	-	38 400	-	-
Summor / Genomsnitt		231		-	-		-	-	902 400	3 906	902 400	3 906	

FORUM

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Snigelhuset 4	2016-06-15	2017-05-02

Nyckel:
010115248

Distrikt	Distriktskod
Västerled	215012

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Slättvägen (2)

Alviksvägen 45A-C
167 53 Bromma

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6580360.3	669208.3	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	509 kvm	509 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556932-6357 Real Fastigheter Alvik AB Box 5008 102 41 Stockholm	1/1	2013-07-15	11708

Köp (även transportköp): 2013-06-18
Köpeskilling: 636.278 SEK, avser hela tomträtten.

FORUM

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1915-10-06	10	1915-09-28
Ändamål	**Avgäld**	
Bostäder	17.100 SEK	
Avgäldsperiod	**Perioddatum från**	
10 år	1974-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	**Efterföljande uppsägningsperiod**	**Inskränkningar**
1975-10-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Nytt ändamål d-2016-00074183:1, ny avgäld d-2016-00074183:2, ny avgäld 93/19362, ny avgäld 03/3097

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1909-07-15	176

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret

Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1909-03-15
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 84/18570

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18

Totalt belopp: 12.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1 Innehavare: 71/69 Uplandsbanken Box 14 16321 Spånga	12.000 SEK	1915-10-06	11
2 Innehavare: 37/1661 Ab Stockholms Tomträttskassa Box 216 10122 Stockholm	4.800 SEK	1920-03-01	8
3	133.200 SEK	1970-12-23	6164
4 Innehavare: 82/9586 Handelsbanken Box 3173 10363 Stockholm	25.000 SEK	1971-03-17	749
5 Innehavare: 82/9587 Handelsbanken Box 3173 10363 Stockholm	25.000 SEK	1971-03-17	750
6	25.000 SEK	1971-03-17	751
7	30.000 SEK	1971-03-17	752
8	30.000 SEK	1971-03-17	753
9 Innehavare: 82/9588 Handelsbanken Box 3173 10363 Stockholm	20.000 SEK	1971-12-01	4877
10 Innehavare: 82/9589 Handelsbanken Box 3173 10363 Stockholm	25.000 SEK	1972-02-16	479
11 Innehavare: 82/9590 Handelsbanken Box 3173 10363 Stockholm Anmärkning: Utbyte 78/9176	5.000 SEK	1972-02-16	480A
12 Anmärkning: Utbyte 78/9177	20.000 SEK	1972-02-16	480B
13	15.000 SEK	1973-12-12	6683
14 Innehavare: 74/1387 Pkbanken Box 83 30102 Halmstad	10.000 SEK	1974-02-13	1386
15	50.000 SEK	1977-10-19	7226
16	50.000 SEK	1977-11-30	8189
17 Innehavare: 83/16819 Handelsbanken Äppelviken Box 15002 16115 Bromma	100.000 SEK	1980-07-31	25884
18 Innehavare: D-2016-00265676:2 Linden Bengt Nybrogatan 16 1303 11439 Stockholm	11.420.000 SEK	2016-06-08	2016-00265676:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Äppelviken del av	1922-12-15	0180-219 Arkivplats: R20:4 0180 KGL.BREV5P111

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

	Uppgiftsår	Taxeringsår
419521-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2016	2016

Taxeringsvärde

7.764.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556932-6357 Real Fastigheter Alvik AB Box 5008 102 41 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1922-09-26	0180-122:5P1331

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Snigelhuset 4	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2016 Metria

Källa: Lantmäteriet

FORUM

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 förutsätts 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 förutsätts 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.

2010-12-01

FORUM

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

FORUM