

Värdeutlåtande

1 juli 2024

newsec



Säby 2:39

Sandkilsvägen 6, Österåker

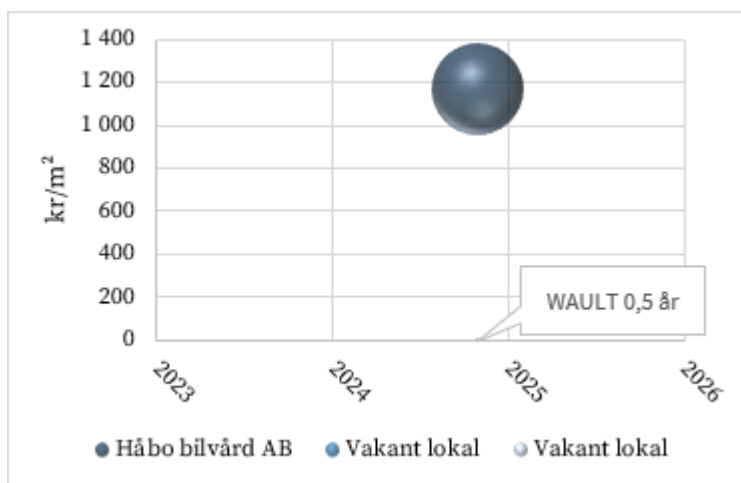
Sammanfattning

Fakta

Värderingsobjekt	Säby 2:39
Adress	Sandkilsvägen 6
Lagfaren ägare	Åkersberga Säby 2:39 AB
Uppdragsgivare	Österåkers kommun
Ändamål	Inför beslut om förvärv
Värdetidpunkt	1 juli 2024

Driftnetto	tkr	kr/m ²
Intäkter	504	258
Drift- och underhåll, (inkl. avsättning till pl. uh)	-435	-222
Fastighetsskatt	-128	-65
Övrigt (tomträttsavgäld etc)	0	0
Summa	-58	-30

Kontrakt



Marknadsvärde

23 000 000 kr

11 756 kr/m²

7,00 %

Direktavkastningskrav,
exit

-0,25 %

Direktavkastning,
initialt

1 957 m²

Area

Innehåll

1. Uppdraget	4
1.1 Uppdragsgivare och syfte	4
1.2 Värderingsdatum	4
1.3 Värdetidpunkt	4
1.4 Värderingsstandard	4
1.5 Värderare	4
1.6 Förutsättningar	4
1.7 Särskilda förutsättningar	4
1.8 Övrigt	4
2. Underlag	5
2.1 Besiktning	5
2.2 Övriga underlag och källor	5
3. Beskrivning av värderingsobjektet	6
3.1 Allmänna uppgifter	6
3.2 Läge	6
3.3 Ägarförhållanden	6
3.4 Tomt	7
3.5 Planförhållanden	7
3.6 Servitut	7
3.7 Taxeringsvärden	7
3.8 Byggnad	8
3.9 Uthyrbar area	8
4. Hållbarhet	9
4.1 Miljö	9
4.2 Energiklass	9
4.3 Miljöcertifiering	9
4.4 Översvämningsrisk	9
5. Ekonomisk redovisning	10
5.1 Hyresintäkter	10
5.2 Vakans/hyresrisk	10
5.3 Kostnader för drift och underhåll	10
5.4 Fastighetsskatt	11
5.5 Belåning	11
6. Värdebedömning	12
6.1 Marknadsvärde	12
6.2 Jämförelsetransaktioner	12
6.3 Kassaflödesanalys	15
6.4 Känslighetsanalys	15
6.5 Slutbedömning	16

Bilagor

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

1. Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Österåkers kommun, genom Fredrik Nestor, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är inför beslut om förvärv. Se villkor för användning av utlåntagandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 1 juli 2024.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 1 juli 2024.

1.4 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan).

1.5 Värderare

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

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

1.6 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtagande".

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.

1.7 Särskilda förutsättningar

Värdet bedöms med den särskilda förutsättningen att fastigheten innehar nu gällande detaljplan, ingen framtida alternativ markanvändning beaktas.

1.8 Övrigt

Newsec har under de senaste två åren inte utfört en marknadsvärdering av det aktuella värderingsobjektet.

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

2. Underlag

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2024-06-17 av Marielle Almgren från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då större delen av utrymmen i byggnaden inklusive tekniska utrymmen besiktigades.

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

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresavtal för Håbo Bilvård
- Planritningar
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha/MSCI
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om outnyttjade byggrätter
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen (EBH-kartan)
- Uppgifter om energiklass från Boverket
- Uppgifter om översvämningsrisk från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Muntlig information från Johan Aftén avseende skick, uppgraderingar, driftkostnader och uthyrningsscenarios

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

3. Beskrivning av värderingsobjektet

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt:	Säby 2:39
Fastighetstyp:	Bilhall/industri/lager
Adress:	Sandkilsvägen 6
Område/stadsdel:	Österåker-Östra Ryd
Kommun:	Österåker
Län:	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Säby industriområde i Österåkers kommun, cirka 2 kilometer om centrala Åkersberga.

Kommersiell service finns närmast i Åkersbergas centrala delar men även i närområdet med handel som Willys, Rusta, Coop mm. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Gångavstånd till närmaste busshållplats är cirka 400 meter. Omgivningen utgörs av ett industrifastigheter och handelsfastigheter med närhet till Åkers kanal. Fastigheten har även närhet till Roslagsvägen som ansluter till E18.

Fastighetens läge bedöms som gott utifrån dagens användning.

3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Åkersberga Säby 2:39 AB (org. nr 559113-6444), som innehaft värderingsobjektet sedan 2021-03-30.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 3 525 m² och innehas med äganderätt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad.



3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer:

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Säby industriområde	1976-06-10	01-ÖST-3902

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med industri. Byggnad får uppföras till en maxhöjd om 7 meter.

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

3.6 Servitut

Följande servitut finns inskrivna på fastigheten enligt FDS-utdrag per 2024-06-13:

Ändamål	Rättighetstyp	Rättsförhållande
Fjärrvärme	Ledningsrätt	Last

3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus 2022. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	2 160	10 600	12 760
Summa	2 160	10 600	12 760

3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en nyare byggnad uppförd i ett plan ovan mark utan källarplan samt en äldre byggnad som är hopbyggd med den nya. Den äldre byggnaden fortsätter in i grannfastigheten. Den äldre byggnaden uppfördes 1970 och nyttjas i dagsläget som biltvätt och rekonditionering av bilar. Den nyare byggnaden uppfördes 2006 och inrymmer ca 953 kvm med öppen yta för bilhall samt ca 303 kvm i entresolplan.

Den nyare byggnadsdelen har en stomme av stål, fasader av plåt och yttertak belagt med papp medan innertaket är av plåt. Det finns ingen hiss men trappor till samtliga entresoler. Lokalerna har en takhöjd om 6,5 meter och byggdes för att nyttjas som lackeringsverkstad. Golven till lokalerna är av betong och väggarna är av plåt eller målade. Golven till entresolerna har plastmatta. Det finns fyra kontorsutrymmen och tre möteslokaler i bygganden.

Den äldre byggnadsdelen har en stomme av tegel och taket är belagt med plåt. Förutom biltvätten inrymmer den äldre byggnaden lager, personalrum samt teknikrum. Bygganden har tvåglasfönster med metallramar. Totalt finns det 9 portar, varav två tillsattes år 2015.

Toaletterna varierar i standarden med målade väggar och golv av plastmatta alternativt golv belagda med klinker. Köken har skåp- och bänkinredning är av äldre modell och är i behov och viss uppgradering.

Uppvärmning sker med bergvärme som installerades 2015. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning. Lokalerna saknar komfortkyla.

Vid besiktningsstillfället konstaterades att den nyare byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en god standard. Den äldre byggnaden har sämre skick och standard, men normalt för dess användningsområde och dess byggår.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av cirka 40 utvändiga parkeringsplatser.

3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Bilhall	1 527	78%
Industri	430	22%
Summa area/andel	1 957	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

4. Hållbarhet

4.1 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark eller byggnad per 2024-06-13.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

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.

4.2 Energiklass

Byggnaden är ej energiklassad.

4.3 Miljöcertifiering

Byggnaden är ej miljöcertifierad.

4.4 Översvämningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat områden i Sverige med risk för översvämningsrisker. Identifieringen är gjord för vattendrag, specifika orter samt havsnivåer vid kustbelägna städer och områden. De olika karteringarna visar områden som statistisk sett har en risk att översvämmas 1 gång per 50, 100 respektive 200 årsflöde. Översvämningskarteringarna är framtagna med höjddata som underlag och visar vattnets utbredning för flera olika flödessituationer.

Nedanstående information är en upplysning. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte har någon form av miljömässig belastning.

Översvämningskartering (Vattendrag)

Enligt översvämningskarteringen från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningsområde.

Hot- och riskkartor enligt förordningen om översvämningsrisker (Orter)

Enligt hot- och riskkartan om översvämningsrisker för orter befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej på en av de orter som bedöms ha en betydande översvämningsrisk. Värderingsobjektet är ej inom den angivna riskzonen.

Kustöversvämning (Kustbelägna områden)

Enligt Kustöversvämningskartan från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningsområde på grund av ökade havsnivåer.

5. Ekonomisk redovisning

5.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		andel
	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	
Bilhall	0	0	1 527	1 000	76%
Industri	504	1 172	473	1 100	24%
Summa	504	1 172	1 999	1 022	100%

Summa area/andel	504	1 172	1 999	1 022	100%
-------------------------	------------	--------------	--------------	--------------	-------------

Fastigheten har en nyare byggnadsdel som är hopbyggd med en äldre byggnad. Den äldre är uthyrd till ett bolag som bedriver bilvård i form av tvätt och/eller rekonditionering. Lokalen är av äldre karaktär och har en utgående hyra om 1 170 kr/kvm på ett kort hyresavtal. Bedömningen är att de kan sitta på längre tid men att det behöver investeras något i lokalen, marknadshyran har därför sänkts till 1 100 kr/kvm. Den nyare lokalen används idag av fastighetsägaren och bör kunna hyras ut i befintligt skick till 1 000 kr/kvm i befintligt skick. Verksamheten kommer att kräva en del anpassningar och bedömningen är att en ny eventuell hyresgäst kommer att vilja anpassa det själv och därav ligger hyresnivån lägre än den i äldre lokalen.

5.2 Vakans/hyresrisk

Nedan redovisas nuvarande uthyrningssituation.

Lokalslag	Vakant area, m ²	Andel	Vakant hyra, tkr	Andel
Bilhall	1 527	100%	1 527	100%
Industri	0	0%	0	0%
Total vakans	1 527	78%	1 527	75%
Total vakans			1 527	75%

Fastigheten är vid värdetidpunkten till större delen vakant, men nyttjas av fastighetsägaren utan hyresavtal. Bedömningen är att den kan hyras ut inom 6–12 månader till en hyra om minst 1 000 kr/kvm i befintligt skick.

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

5.3 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 70 kr/m² långsiktigt (År 1: 172 kr/m²). Den nuvarande hyresgästen betalar alla sina driftkostnader och reparationer själva. Första året tar hyresvärden den andra delen av fastighetskostnaderna, därav en högre kostnad under första året. Efter

uthyrning bedöms de angivna kostnaderna exklusive VA, värme, el och inre underhåll vilka i sin helhet kommer att ersättas av den potentiella hyresgästen separat.

Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 50 kr/m².

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

5.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet. Utgående fastighetsskattredovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Lokaler	12 760	1,0 %	127 600
Summa	12 760		127 600

Fastighetsskatten motsvarar 65 kr/m² för lokaler. Bedömningen är att när fastigheten är fullt uthyrd kan fastighetsskatten föras över på hyresgästerna via hyrestillägg.

5.5 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2024-06-13 uppgår till 10 000 000 kr.

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

6. Värdebedömning

6.1 Marknadsvärde

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

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

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

6.2 Jämförelsetransaktioner

I ortsprisanalysen återfanns inga utförda transaktioner inom Österåkers kommun i vår sökning de senaste fyra åren. Sökningen har därför utökats med jämförbara lagfarna sålda fastigheter inom Stockholms län under år 2023 fram till värdetidpunkten. Transaktionerna är hämtade från Newsec egna databas samt utdrag från Lantmäteriet. Vidare har urvalet har gjorts med avseende på ett storleksintervall på 1 000–4 000 kvm och fastighetstyp 3 och 4 inom Skatteverkets typkoder för fastighetstaxering, vilket motsvarar hyreshusenheter respektive industrienheter. Även likvärdiga transaktioner på nationell nivå i liknande lägen för industri, bilhall och verksamhetslokaler som kan liknas med värderingsobjektet är med bland jämförelseköpen nedan. Dessa transaktioner utökade tidsintervallet till 2022 till värdetidpunkten.

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

I tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.

Köpe-tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets-typ	Säljare	Köpare	Area (m ²)	Köpeskilling (Mkr)	kr/m ²	Kommentar
maj 2024	Södertälje	Tuvängen 4	Industri	J.B. Bilbärnings akt	JB Fastighetsförvaltning AB	1 039	17	15 973	Från Lantmäteriet
december 2023	Sigtuna	Märsta 23:7	Industri	UPS SCS (Sweden) AB	W&G Fastighetsförvaltning AB	2 456	21	8 346	Från Lantmäteriet
november 2023	Norrtälje	Bergbacken 1	Industri	Tälje Däckservice	Tälje Fastigheter AB	1 700	19	11 221	Från Lantmäteriet. Sale- and leaseback affär

Köpe- tidpunkt	Ort	Objekt	Fastighets- typ	Säljare	Köpare	Area (m ²)	Köpeskilling (Mkr)	kr/m ²	Kommentar
november 2023	Haninge	Söderbymalm 6:4	Bilrelaterad	Coeli	okänd	6 162	92	14 849	Uppskattad yield från Datscha ca 6,25–6,5%
juli 2023	Skövde, Varberg, Halmstad och Enköping	Macken 2, Drönaren 1, Getinge-Brogård 2:16 och Hagalund 1:27	Bilanläggning	Hedin Group	Backaheden Fastighets AB	10 217	150	14 700	Bedömd Initial yield 7,5%
juni 2023	Sigtuna	Märsta 24:8	Lokaler	Corem Märsta AB	Tantalos Söderbyväge n AB	1 141	14	11 831	Från Lantmäteriet
juni 2023	Stockholm	Hallsten 19	Industri	Oljemarks Verkstäde	Ellevio AB	1 731	26	15 020	Från Lantmäteriet
maj 2023	Linköping	Ilos 1	Lätt industri	Vasaparken	Emilshus	4 000	67	16 750	Bedömd Yield 6,5-7%
april 2023	Huddinge	Bågsågen 8	Industri	Skadetjänst Sverige	Bågsågen 8 Fastighets AB	2 700	24	8 987	Från Lantmäteriet
oktober 2022	Kalmar och Västervik	2 objekt	Bilanläggning	Privat person	Emilshus	3 574	42	11 600	Bedömd Yield 6,5-7%
juli 2022	Borås	Lagern 9	Industri	hemlig	Nivika	4 706	65	13 700	
juli 2022	Varberg	Bikupan 2	Lager/logistik	Privat person	Nivika	5 500	44	8 000	
januari 2022	Helsingborg	Gymnasten 1 och Mörsaren Mellersta 15	Lager/Lätt industri	Östersjöhus AB	Randviken fastigheter	3 700	41	11 700	
MEDEL						3 740	48	12 514	

Försäljningspriserna varier i intervallet 8 000–16 750 kr/kvm, med ett medeltal som återfinns runt 12 500 kr/kvm.

Nedan nämns några av ovan transaktioner med reflektion till värderingsobjektet:

I slutet av juli 2023 förvärvade Backaheden Fastighets AB fyra fastigheter för ca 150 Mkr, motsvarande ca 14 700 kr/kvm från Hedin Group. Direktavkastningen bedöms till 7,5% initialt. Fastigheterna finns i Skövde, Varberg, Halmstad och Enköping. Fastighetsportföljen som förvärvades från Hedin inkluderar fastigheterna Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Halmstad och Hagalund 1:27 i Enköping, dvs. värderingsobjektet ingår i försäljningen. Fastighetsportföljen består av moderna bilanläggningsfastigheter som tillsammans omfattar ca 10 217 kvm där majoriteten av hyresavtalen är triple-net, vilket innebär att hyresgästerna ansvarar för drift- och underhållskostnaderna. Hyresintäkterna för portföljen bedöms uppgå till ca 11,6 Mkr, vilket motsvarar 1 135 kr/kvm. Värderingsobjektet bedöms ha ett lägre värde i kr/kvm än dessa fastigheter då de är fullt utvecklade fastigheter med långa gällande hyresavtal.

I juni 2023 köper Tantalos Söderbyvägen AB fastigheten Märsta 24:8 av Corem Märsta AB. Fastigheten består av lokaler om 1 141 kvm och såldes till ett pris om 14 Mkr, vilket motsvarar 11 831 kr/kvm. Objektet bedöms vara särskilt jämförbart med värderingsobjektet med avseende på dess läge och storlek.

I oktober 2022 förvärvade Emilshus två bilhallar i Kalmar och Västervik. Uthyrningsbar yta uppgår till 3 574 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bil och Motor i Sydost AB och genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen är ca 9 år. Årligt hyresvärde uppgår till ca 3,3 mkr. Köpeskillingen uppgick till 41,5 Mkr, vilket motsvarar ca 11 600 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms återfinnas kring 6,5–7%. Jämförelseobjektet bedöms vara i linje med värderingsobjektet med avseende på storlek och dess logistiska läge.

I början av januari 2022 tecknade Randviken Fastigheter avtal om förvärv av fastigheterna Gymnasten 1 och Mörsaren Mellersta 15 i Helsingborg av Östersjöhus AB. Fastigheterna utgörs till största del av lokaler avsedda för lager/lätt industri och den uthyrbara arean uppgår till ca 3 700 kvm. Den totala hyresintäkten uppgår till ca 2,8 mkr per år och de största hyresgästerna är plastleverantören Nordic Plastics Group AB och Veldi AB som erbjuder vuxenutbildning inom industri. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 41 Mkr, motsvarande knappt 11 700 kr/kvm. Jämförelseobjektet bedöms vara i linje med värderingsobjektet med avseende på storlek och dess logistiska läge.

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

Direktavkastningskravet för jämförelseköpen har uppskattats ligga i intervallet 6,5–7,75 procent.

Utifrån urvalet av jämförbara transaktioner bedöms värderingsobjektets kvadratmeterpris återfinnas under medelpriset om 12 500 kr/kvm. Marknaden för lager/industrifastigheter har sedan toppen av marknaden 2021/2022 försämrats och avkastningskraven ökat. Värderingsobjektet har en större vakans som straffas mera i nuvarande marknadsläge.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 7,00 procent för lokaldelen.

6.3 Kassaflödesanalys

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

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

- Inflation 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets driftnetto uppgår till 7,00 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 9,1 procent

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

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för fastigheten Österåker Säby 2:39 vid värdetidpunkten 1 juli 2024 om **23 000 000 kr (23 Mkr)**, motsvarande **11 756 kr/m²**.

6.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-0,8	0,8
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-0,8	1,0
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	1,3	-1,3
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,3	0,3
Drift och underhåll +/- 10 procent	-0,4	0,4

6.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet, under särskilda förutsättningar enligt punkten 1.7, för fastigheten Österåker Säby 2:39 vid värdetidpunkten 1 juli 2024 bedöms till **23 000 000 kr (23 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 1 juli 2024

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



Marielle Almgren

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Beteckning **Säby 2:39**
 Adress **Sandkilsvägen 6**
 Område **Österåker-Östra Ryd**
 Kommun **Österåker**
 Län **Stockholm**

Värdetidpunkt **2024-07-01**
 Kalkylen utförd av **Marielle Almgren**
 Datum **2024-07-01**
 Besiktningsdatum **2024-06-17**
 Tomtareal **3 525 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 2006

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m²
Lokaler	2 160	10 600	12 760	1,0 %	127 600	65
Summa	2 160	10 600	12 760		127 600	65

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area		Därav vakant		Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
	m²	andel	m²	andel	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²	tkr	kr/m²
Bilhall	1 527	78 %	1 527	100 %	0	0	0	0	1 527	1 000	1 527	1 000
Industri	430	22 %	0	0 %	504	1 172	473	1 100	0	0	473	1 100
Summa	1 957	100 %	1 527	78 %	504	1 172	473	1 100	1 527	1 000	1 999	1 022
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	504	1 172	473	1 100	1 527	1 000	1 999	1 022

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

SÄBY 2:39, ÖSTERÅKER

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q3-Q4

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt		24,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	75%	15%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
INTÄKTER	(kr/m ² år 1)	(initialt 75%)										
Lokaler	(1 038)	1 015	2 039	2 080	2 122	2 164	2 208	2 252	2 297	2 343	2 390	2 437
Tillägg fastighetsskatt	(0)	0	0	135	135	144	144	144	152	152	152	162
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	-(780)	-763	-306	-111	-113	-115	-118	-120	-122	-125	-127	-130
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(258)	252	1 734	2 105	2 144	2 193	2 234	2 276	2 327	2 370	2 415	2 469
KOSTNADER	(kr/m ² år 1)											
Driftkostnad	(70)	168	190	142	145	148	151	154	157	160	164	167
Avsättning för periodiskt underhåll	(50)	49	100	102	104	106	108	110	112	115	117	119
Fastighetsskatt lokaler	(65)	64	135	135	135	144	144	144	152	152	152	162
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(287)	281	425	380	385	398	403	408	422	428	433	448
Driftnetto, tkr	-(30)	-29	1 309	1 725	1 760	1 795	1 831	1 868	1 905	1 943	1 982	2 021
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		-29	1 309	1 725	1 760	1 795	1 831	1 868	1 905	1 943	1 982	2 021

Kalkylränta 9,14%
Direktavkastning sista årets netto 7,00%

Restvärde slutet år 10, tkr 28 874
Nuvärde restvärde år 10, tkr 12 580
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 10 425
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0

Avrundning -4

MARKNADSVÄRDE 23 000 000 kr

Värdetidpunkt jul-2024
Besiktningsdatum jun-2024
Uthyrbar area 1 957 m²
Marknadsvärde, kr/m² 11 756
Första årets driftnetto/marknadsvärde -0,3%
Marknadsvärde/första årets hyra 45,6
Marknadsvärde/marknadshyra 11,5
Taxeringsvärde, tkr 12 760
Marknadsvärde/taxeringsvärde 1,8

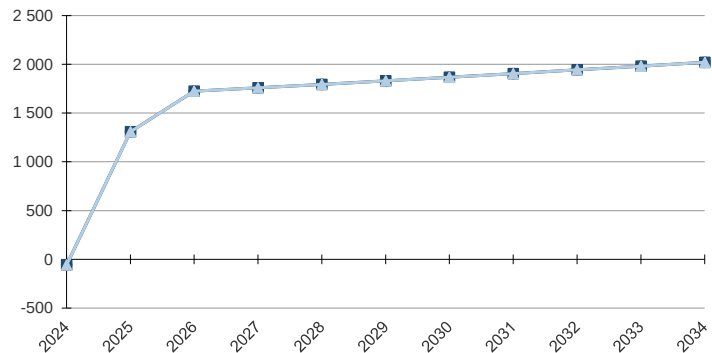


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

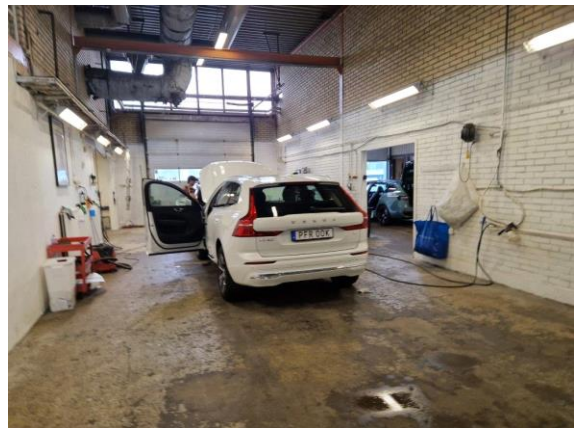
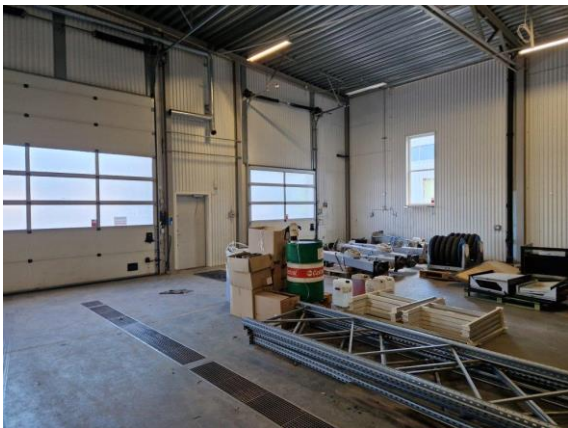
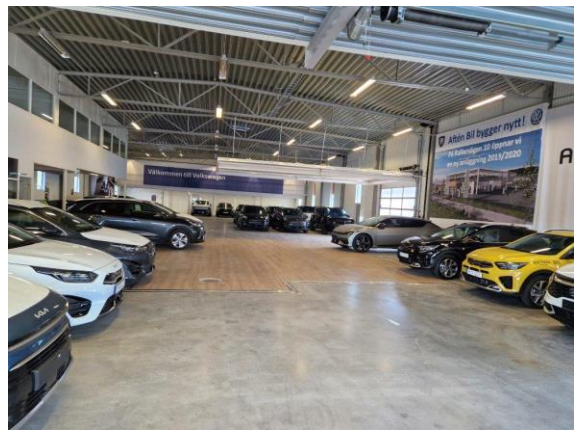
Belopp i tkr om inget annat anges

Vakant lokal
Akersberga Säby 2:39 AB, som äger fastigheten, nyttjar lokalen men har inget avtal och kommer inte fortsätta att nyttja den framöver. Bedöms som vakant och marknadshyran är bedömd i befintligt skick.

Håbo bilvård AB
Den äldre delen av fastigheten.

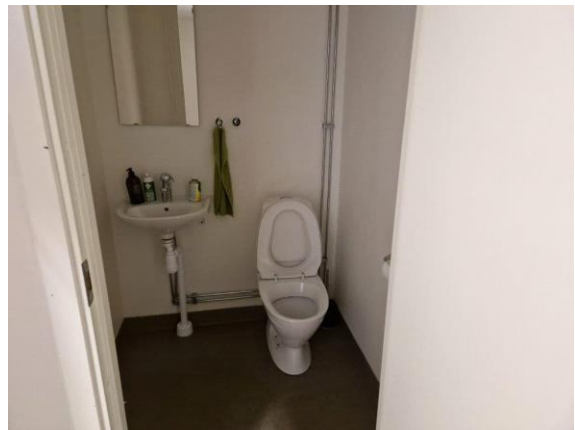
SÄBY 2:39, ÖSTERÅKER

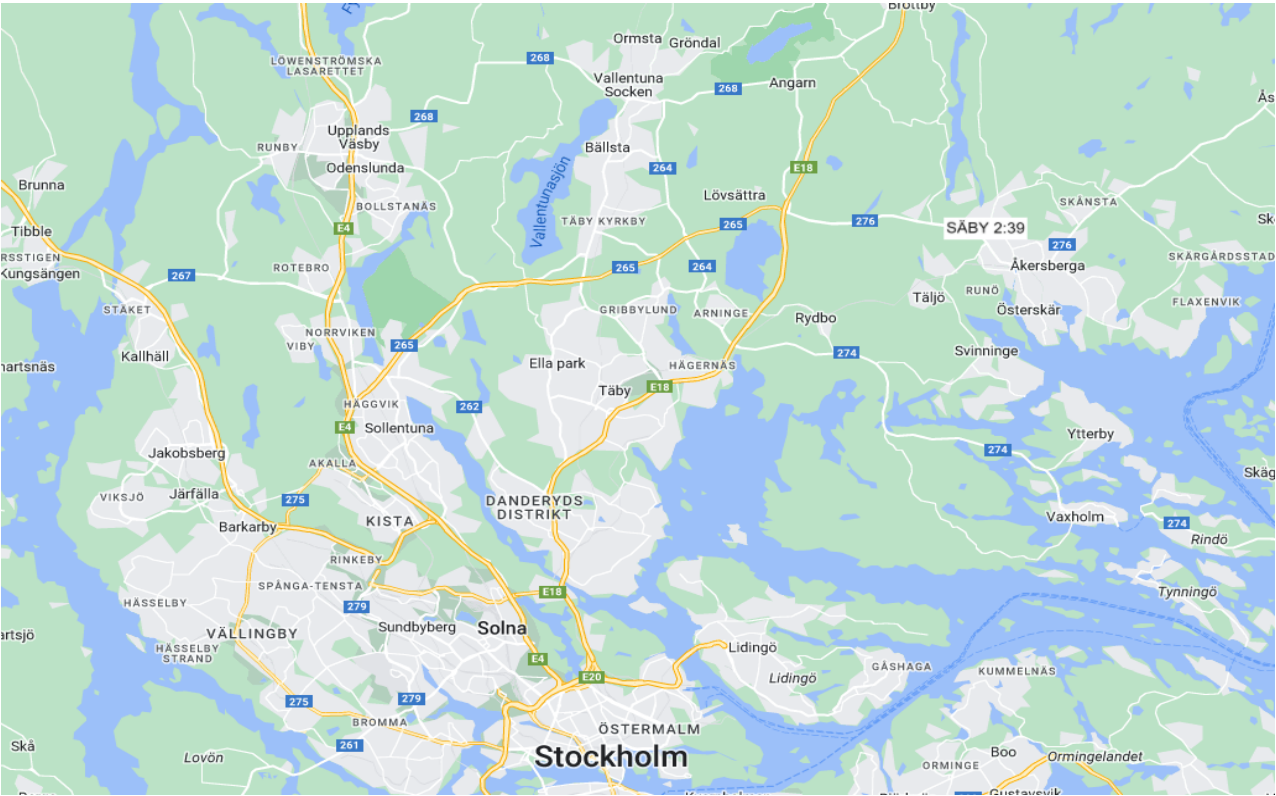
Foton



SÄBY 2:39, ÖSTERÅKER

Foton







038 Allmän+Taxering 2024-06-13

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Österåker Säby 2:39	752da0aa-0a2a-400f-ab08-5e50af9f57c0	2022-09-29
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
010542991	0117	2021-06-08
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Österåker-östra Ryd	215046	2024-06-12
Socken: Österåker		

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6599360.7	685503.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 525 kvm	3 525 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559113-6444	1/1	2021-04-30	D-2021-00179799:1
Åkersberga Säby 2:39 AB			
Box 483			
184 26 Åkersberga			
Inskrivet ägarhamn: Avstyckningen Säby 2:25 AB			
Köp (även transportköp): 2021-03-30			
Köpeskilling: 13.500.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 10.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000.000 SEK	2021-05-26	D-2021-00223793:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0117-04/103.1
Anmärkningar: Ytterligare kartblad: 10898, 11807, 11808			
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Säby industriområde	1976-06-10	01-ÖST-3902

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

756062-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	12.760.000 SEK	10.600.000 SEK	2.160.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
559113-6444 Åkersberga Säby 2:39 AB Box 483 184 26 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 301782956.

Taxeringsvärde 2.160.000 SEK	Riktvärdeområde 0117044
Byggrätt ovan mark 1 440 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301782955.

Taxeringsvärde 10.600.000 SEK	Lokalyta 1 200 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.782.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2006	Tillbyggnadsår	Värdeår 2006

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2021-03-01

Akt

0117-2018/43

Ursprung

Österåker Säby 2:25

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt