

Värdeutlåtande

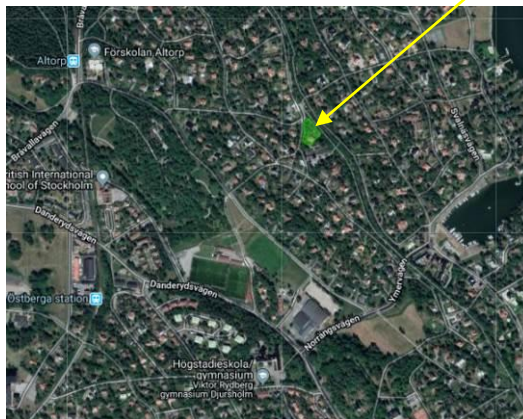
Fastigheten Danderyd Embla 10
(UTKAST)



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	8
5. Värderingsmetodik	14
6. Värdering	14
7. Slutsatser	19

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Danderyd Embla 10.
Uppdragsgivare:	Danderyds kommun genom Fredrik Lindberg.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid förvärv och interna beslut.
Värdetidpunkt:	2018-11-21.
Särskilda förutsättningar:	Det har inom ramen för detta uppdrag inte ingått att utreda något alternativt värde för fastigheten. Således avser det i värdebedömningen bedömda marknadsvärdet, värdet av pågående användning. Invändig besiktning var vid besiktningstillfället inte möjlig varför kunskap och lägenheternas skick och standard delvis är begränsad.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms bostäder.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

6 000 000 Kronor

(Sex miljoner kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	34 884
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,98
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	33,5
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,5%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,5%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	1,5%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Danderyd Embla 10.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Danderyds kommun, genom Fredrik Lindberg.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid förvärv och interna beslut.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2018-11-21.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

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

Särskilda förutsättningar

Det har inom ramen för detta uppdrag inte ingått att utreda något alternativt värde för fastigheten. Således avser det i värdebedömningen bedömda marknadsvärdet, värdet av pågående användning.

Invändig besiktning var vid besiktningstillfället inte möjlig varför kunskap och lägenheternas skick och standard delvis är begränsad.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2018-10-26 av Roine Stenius på Svefa. Vid besiktningen deltog Lina Wahlström Sjödén som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning
- Ritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Danderyds kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Djursholm i Danderyds kommun. Gatuadressen är Alevägen 1 + m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av villabebyggelse. Service finns närmast i Djursholms centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss alternativt spårväg via Östberga station eller Altorp station. Större trafikleder (E18) finns på ca 2,5 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 2 337 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns två byggnader (varav ett kallförråd på gården) som upptar cirka 10 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och gårdsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1929 och inrymmer 2 plan ovan mark samt källare. I källare inryms undercentral, lägenhetsförråd och tvättstuga. Plan 1 – 2 inrymmer bostadslägenheter. 2017 – 2018 installerades bergvärme i fastigheten.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 172 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Bostäder	172	100	-
Summa/Medel	172	100	0

Bostadsarean fördelar sig på 4 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 43 kvadratmeter.

Konstruktion

Grundläggning	Källargrund i betong
Stomme	Betong och trä (bedömt)
Bjälklag	Betong och trä (bedömt)
Fasadmaterial	Träpanel för plan två, puts på plan 1 och betongsockel i källare
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas
Balkonger	Nej

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdreg
OVK	Ja
Hissar	Nej

Övrigt

Parkering	Markparkering
Cykelrum	I källare
Tvättstuga	I källare
Förråd	Kallförråd på gård

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt.

Byggnadens inre skick bedöms som normalt till något eftersatt.

Lägenheterna bedöms hålla 90 – 00 -talsstandard.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara mindre anpassningsbara i sin utformning på grund av bostäder.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

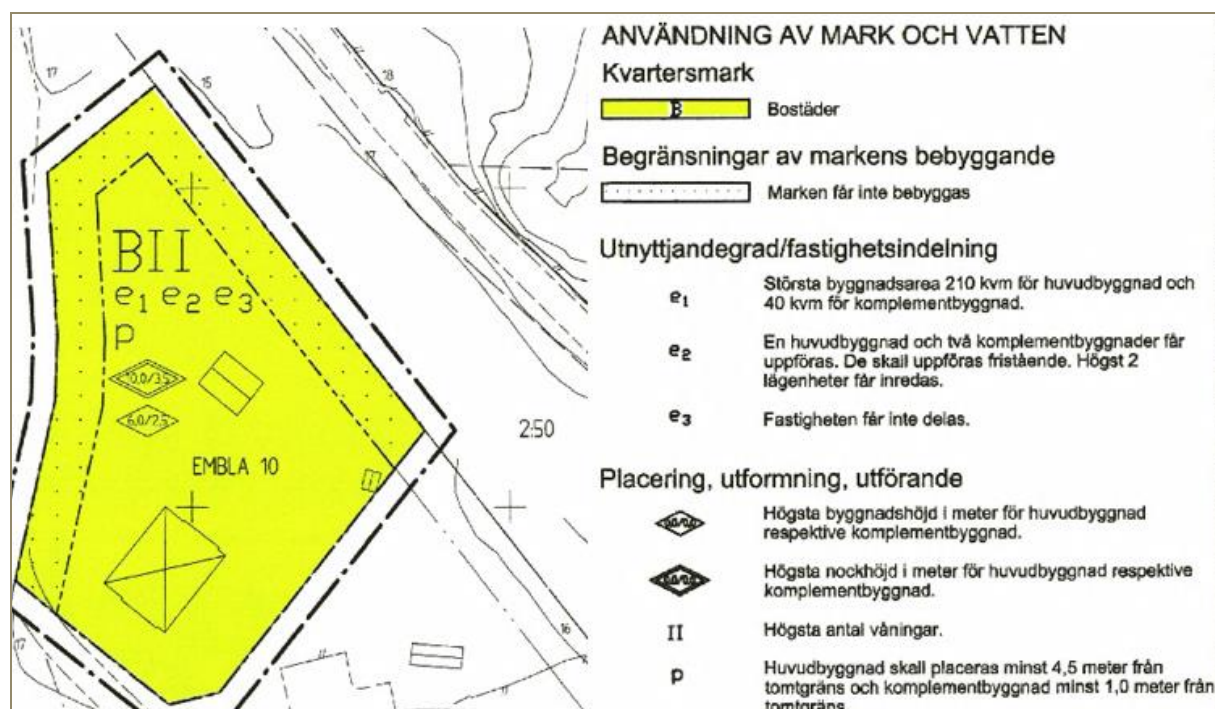
Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, Embla 10, lagakraftvunnen 2008-01-31.

Planbestämmelserna anger bostadsändamål med en största byggnadsarea om 210 kvadratmeter för huvudbyggnad. Maximalt två våningar får bebyggas. Fastigheten får inte delas.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är alltjämt stark, men den rådande högkonjunkturen väntas mattas av under återstoden av 2018. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Utmaningar finns dock, till exempel på bostads- och arbetsmarknaden.

BNP för Q2 ökade med 2,5 % jämfört med motsvarande period 2017 (och med 0,8 % jämfört med Q1-18, vilket kan jämföras med de senaste 10 årens genomsnitt om 0,4 %). En fortsatt expansiv finanspolitik, stark arbetsmarknad och fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrar till att BNP under 2018 väntas uppgå till 2,5 % (att jämföra med 2,4 % under 2017). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP väntas minska framöver. Under 2019 väntas tillväxten växla ner, bland annat som en följd av att penningpolitiken börjar normaliseras och att finanspolitiken blir något åtstramande. Prognosen för 2019 ligger på 1,9 %. Exporten, stärkt av den goda investeringskonjunkturen i omvärlden, väntas utgöra en allt viktigare del av tillväxten framöver.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi. Ett betydande prisfall skulle få negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramning av finanspolitiken är att vänta.

Riksbanken beslutade i september att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 %. Den svenska konjunkturen bedöms vara fortsatt stark och inflationen ligger nära målet om 2 %, men den underliggande inflationen tyder på att inflationstrycket är måttligt vilket motiverar en fortsatt expansiv penningpolitik. Osäkerheterna kring den ekonomiska utvecklingen i omvärlden kvarstår, bland annat till följd av handelsrestriktioner och Brexit. Riksbanken indikerar att en räntehöjning om 0,25 procentenheter kan komma redan i december. (Konjunkturinstitutets prognos är en höjning med 0,25 procentenheter i februari). Innehavet av statsobligationer uppgår nu till 330 mdkr (förfall och kupongbetalningar återinvesteras). Varningarna för hushållens höga och stigande skuldsättning kvarstår, något Riksbanken anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på en relativt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den expansiva penningpolitiken, trots högkonjunktur, medför en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med klart begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark, men den goda utvecklingen väntas dämpas något framöver. Under 2018 och 2019 väntas sysselsättningen öka med 78 000 respektive 67 000 personer (lägre än 2017, men en ökning jämfört med föregående prognos). Arbetslösheten väntas minska, från 6,8 % 2017 till cirka 6,5 % under 2018 och 2019. Bristen på utbildad arbetskraft bromsar nyanställningar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mognare fas vilket dämpar tillväxten av nya jobb.

Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda. Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Danderyds Kommun

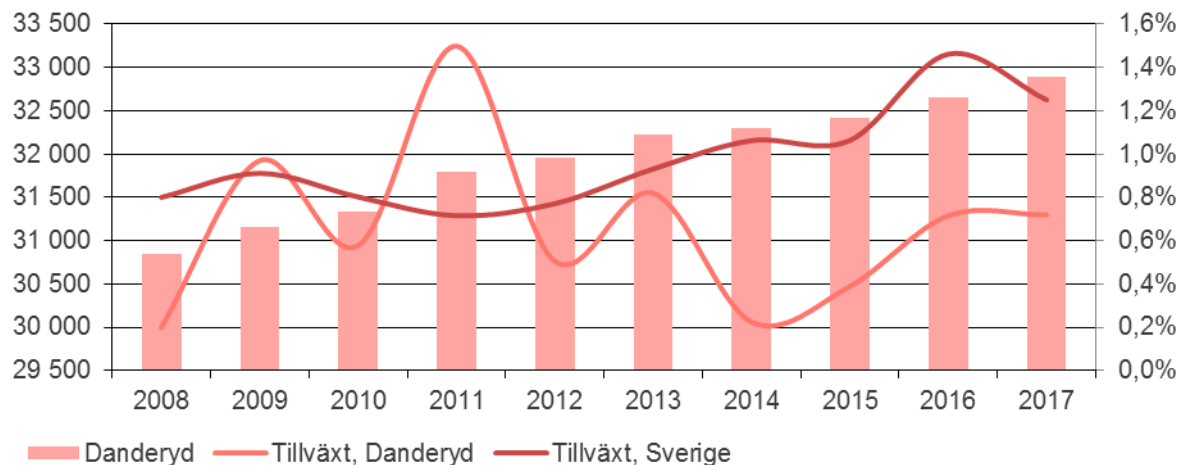
Befolkning

Befolkningen i Danderyd uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 32 888 invånare, en ökning med drygt 0,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Danderyd	30 851	31 150	31 330	31 799	31 960	32 222	32 295	32 421	32 653	32 888
Tillväxt, Danderyd	0,2%	1,0%	0,6%	1,5%	0,5%	0,8%	0,2%	0,4%	0,7%	0,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%

Källa: SCB

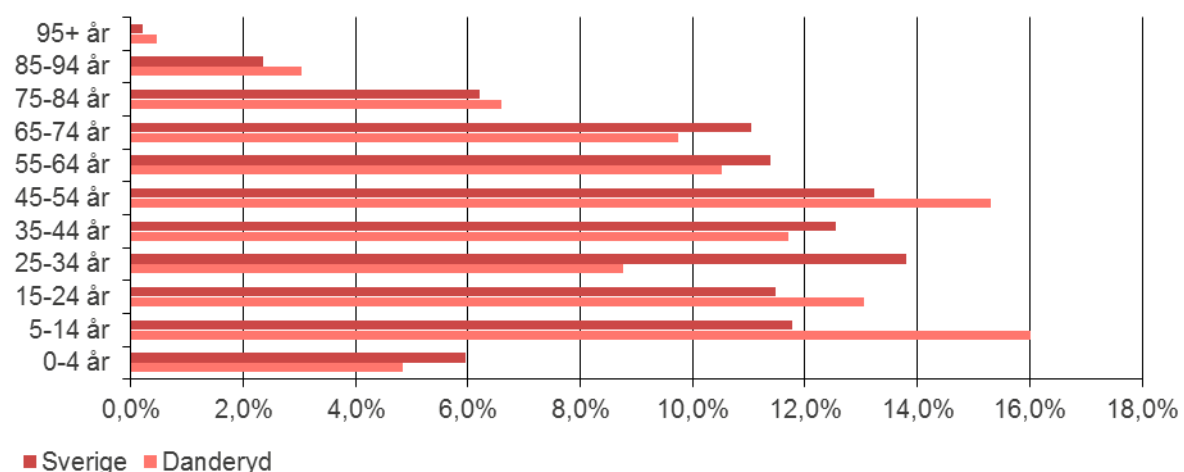
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 55 år eller äldre är mindre än riket i övrigt.

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Danderyd är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier.

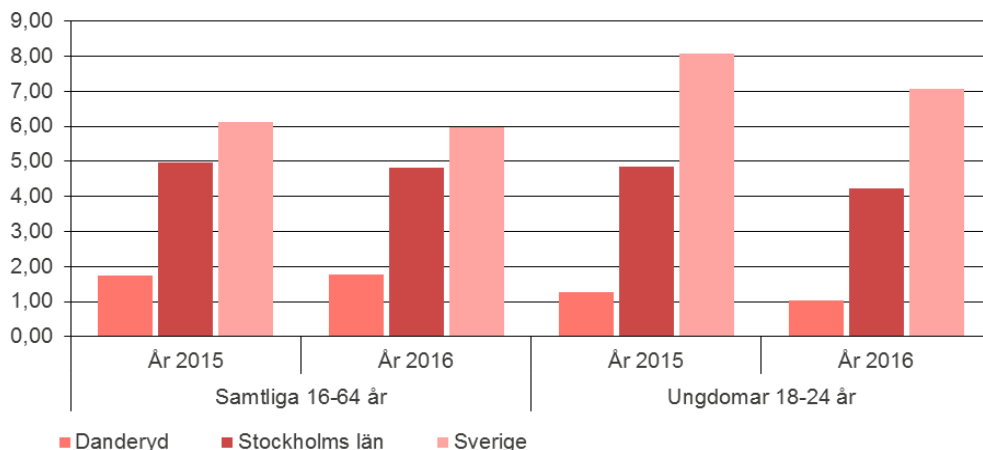
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	104,6	146,2	147,9
25-29 år	219,7	245,8	227,4
30-44 år	603,8	377,6	327,7
45-64 år	771,0	434,3	372,1
65+ år	391,2	285,5	242,4
Totalt 20+ år	537,5	344,7	295,9

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2016 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Danderyd till 1,8% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 4,8% och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,0%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

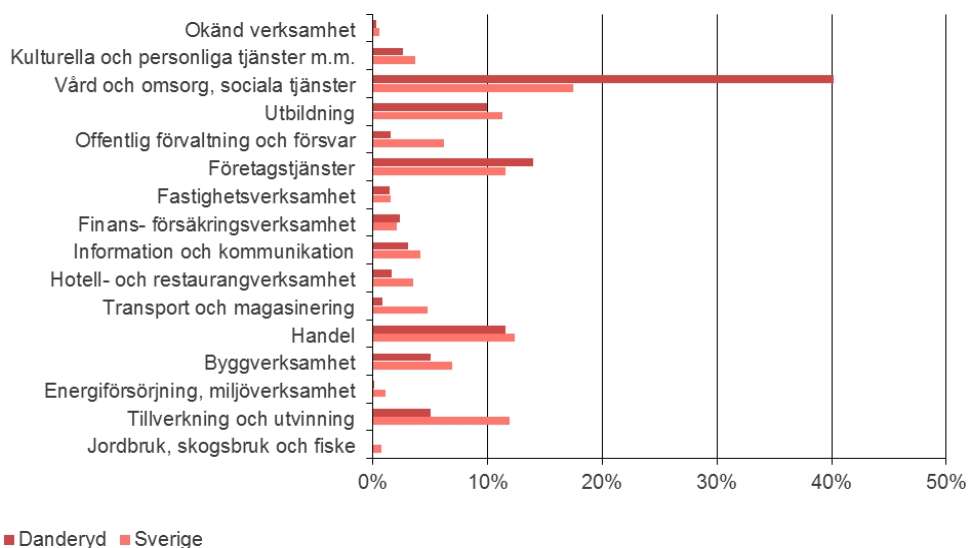


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på handel, vård och omsorg, sociala tjänster och på utbildning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Danderyd på plats 5 i rankingen för 2017.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Transaktionsvolymen för Q1 – Q3 uppgick till cirka 95 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Sett på årsbasis indikerar detta förvisso en minskning jämfört med 2017, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 180 mdkr på årsbasis, med det bedöms fortfarande som en relativt god omsättningsvolym.

Till köparna hör främst svenska investerare, men även utländska aktörer visar intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare det stora segmentet med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader och även för olika typer av nischade boenden. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha svalnat något. Samhällsfastigheter är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Med låga direktavkastningskrav – och stor konkurrens om det förhållandevis begränsade utbudet av kvalitativa objekt – har investerare under senare år i allt större utsträckning sökt sig till vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Framöver bedöms värdetillväxten främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav. Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det kvarstår en underliggande "politisk osäkerhet" på investeringsmarknaden (ränteavdragsbegränsningar, paketeringsutredningen) som skapar viss oro och osäkerhet på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Inom vissa delmarknader bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms den goda utvecklingen ha planat ut. Risk för stigande avkastningskrav under de kommande 6 – 12 månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader. Med stigande räntor framöver torde detta även reflekteras i direktavkastningskraven.

Marknaden för bygggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in något på grund av en svagare utveckling på privatmarknaden och fortsatt stigande bygg- och exploateringskostnader. På flera regionala delmarknader noteras dock fortfarande rekordnivåer för bostadsbygggrätter.

Såväl banker som fastighetsbolag har nu överlag en något mer positiv syn på kreditmarknaden än för sex månader sedan. De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har relativt lätt att erhålla finansiering, särskilt för kvalitativa objekt. För projektfastigheter och mindre aktörer är kreditmarknaden fortsatt restriktiv.

Segment - Hyresbostäder

Det råder en fortsatt god aktivitet på transaktionsmarknaden gällande hyresbostäder. Enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex har en bostadsportfölj levererat en årlig genomsnittlig totalavkastning om 8,2 % under den senaste 10-årsperioden. Totalavkastningen för 2017 var 8,0 % vilket kan jämföras med 11,6 % under 2016.

Större delen av transaktionsmarknaden i landet avseende flerbostadshus domineras av lokala aktörer. En kategori köpare som har minskat under den senaste tiden är bostadsrättsföreningar i samband med ombildningar. Anledningen till detta är avmattningen på bostadsrättsmarknaden. För investeringar av rikstäckande och större bostadsfastigheter/portföljer är det främst större kapitalstarka aktörer, fonder och institutionella investerare som varit mest aktiva under de senaste åren. Under senare år har vi sett en del stora utförsäljningar från allmännyttan och det finns ett fortsatt intresse bland många kommuner att avyttra delar av beståndet för att få kapital till mer angelägna behov men också för att få in nya aktörer på marknaden.

Intresset från utländska aktörer att investera på den svenska bostadsmarknaden har historiskt sett varit måttlig men där vi under 2018 har sett ett ökat intresse. Exempel på detta är amerikanska Starwood och tyska Vonovia där sistnämnda numera är majoritetsägare i börsnoterade Victoria Park.

Behovet av bostäder är fortsatt stort. I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger 243 kommuner att man har underskott på bostäder, totalt sett. På tre års sikt bedömer 196 kommuner att man fortfarande har underskott. Som en följd av bostadsbristen har efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år. Flera nya aktörer inom segmentet har etablerat sig på marknaden och med ett uttalat fokus på nyproduktion samt förvärv av nya hyreslägenheter. Det finns även exempel på joint ventures mellan byggbolag och pensionsbolag med ett uttalat fokus på nyproducerade hyresrätter med efterfrågan både i A- och B-lägen samt inte bara i storstadsregionerna.

Vad gäller bostadstadsbyggandet har aktiviteten totalt sett minskat under 2018 med anledning av turbulensen på privatbostadsmarknaden. Aktiviteten avseende nyproduktion av hyresrätter bedöms dock vara fortsatt god då turbulensen under det senaste året delvis gynnat hyresrättsmarknaden. Vi noterar (främst i Stockholmsregionen) exempelvis ett flertal bostadsrättsprojekt som ställts om till hyresrättsprojekt. Det utökade statliga investeringsstödet bedöms också vara positivt för marknaden för hyresrätter.

Fastigheter inom de så kallade miljonprogramsområdena är alljämt attraktiva investeringsobjekt under förutsättning att fastigheterna är belägna inom tillväxtregioner och där potentialen till driftnettooptimering är det som främst driver värdeutvecklingen i dagsläget.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion.

Lokala marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett relativt attraktivt läge i Danderyd, Djursholm, vilket sammanlagt bedöms som ett gott A-läge för bostäder i Danderyd.

För objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet vad gäller storlek, skick och standard, bedöms bruksvärdeshyran vanligen ligga mellan 1 000 till 1 300 kronor per kvadratmeter per uthyrbar area och 77 kvm.

Värderingsobjektet har idag en hyra vilken motsvarar ca 985 kr/kvm i normhyra (77 kvm).

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken för objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet bedöms i som i de närmaste obefintlig för bostäder varför ingen vakans bedömts i kalkylen. Direktavkastningskraven för objekt liknande värderingsobjektet bedöms för bostäder i motsvarande lägen och hyresnivåer ligga mellan 2,25 till 3,00 procent. Med tanke på läget och hyresnivå bedöms direktavkastningskravet till ca 2,5 procent.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket bedöms som ett A-läge för bostäder i Danderyd.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal/regional aktör, egenanvändare eller bostadsrättsförening.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknads förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Det har sedan 2016 totalt skett 18 lagfarna försäljningar av bostadsfastigheter (typkod 320 och 321) i Danderyds kommun. Efter gallring med avseende på användning K/T <1 återstod 4 köp. Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca 19 900 och 37 500 kr/kvm uthyrbar area med ett vägt medel av köpesummorna om ca 31 200 kr/kvm.

#	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T
2	Danderyd	DOMHERREN 1	2018-01-15	Goetze,Bernt Tommie Tino	Bonnier,Bo Thure	30 500	37 515	2,24
3	Danderyd	BLÄMESEN 1	2018-01-15	Goetze,Bernt Tommie Tino	Bonnier,Nils Eric	35 500	36 261	2,40
5	Danderyd	EKLÖVET 3	2017-03-31	Shams,Katayoun	Pettersson,Alice Birgitta	9 650	19 938	3,16
16	Danderyd	RÖDBETAN 1	2016-09-30	Betan Utvecklings AB	FASTIGHETSBOLAGET RÖDBETAN KB	36 878	27 707	5,78
Medel ovägt						28 132	30 355	3,40
Medel vägt							31 197	

Nedan redovisas ett urval av övriga transaktioner vilka Svefa har kännedom om:

Fastigheten Lexikonet i Stockholm, Stora Mossen med adress Grundläggargvägen 18 förvärvades under februari 2017 av Alexander & Roberts Sverige AB till ett underliggande fastighetsvärde av 42 000 000 kronor. Säljare var Fastighetsbolaget Kamvingen HB. Objektet omfattar cirka 860 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en kontorslokal. Byggnaden på objektet uppfördes 1938. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick en bra standard. Priset motsvarar cirka 49 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,3 %.

Fastigheterna Jungfruholmen 1, Pastellen 3 och Älta 101:4 med adress Vårbergsplan 1, Pastellgränd 1, Torvmossevägen 10A, m.fl. förvärvades under juni 2017 av Wonna I de Jong Fastigheter AB till ett underliggande fastighetsvärde av 230 000 000 kronor. Säljare var HSB Stockholm. Objekten omfattar cirka 11 300 kvadratmeter och innehåller främst bostäder men även en mindre lokal samt en livsmedelsbutik. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 19 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,6 % för bostäderna och 5,6 % för lokalerna.

Objektet ingick i ett paket beläget på Lidingö. Fastigheten Gammelmoran 1 i Hersby i Lidingö kommun med adress Dannemansvägen 25-35 förvärvades under juni 2017 av Podium till ett underliggande fastighetsvärde av 75 000 000 kronor. Säljare var Lidingöhem. Objektet omfattar cirka 2 400 kvadratmeter och innehåller bostäder. Lidingö stad är största hyresgäst. Byggnaderna på objektet uppfördes 1954 och genomgick en omfattande renovering 2013. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 31 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,3 %.

Objektet ingick i ett paket beläget på Lidingö. Fastigheten Tärnan 3 i Hersby i Lidingö kommun med adress Svalvägen 31 och Oskarsvägen 84-88 förvärvades under juni 2017 av Podium till ett bedömt underliggande fastighetsvärde av 27 000 000 kronor. Säljare var Lidingöhem AB. Objektet omfattar cirka 840 kvadratmeter och innehåller bostäder och en mindre andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1947 och rotades 2001 (nytt värdeår). Objektet bedöms som helhet ha ett bra normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 32 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 %.

Objektet ingick i ett paket beläget på Lidingö. Fastigheten Lidingö Trasten 1 i Hersby i Lidingö kommun med adress Svalvägen 33-39 och Oskarsvägen 71 förvärvades under juni 2017 av Podium till ett underliggande fastighetsvärde av 58 000 000 kronor. Säljare var Lidingöhem AB. Objektet omfattar cirka 1 800 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en mindre andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1948 och rotades 2001.

Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 32 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar och exklusive värdet av byggrätten på vinden, till cirka 1,8 %. Byggrätt på vinden uppgår till cirka 210 kvadratmeter BOA.

Fastigheten Lövdalen 2 i Råsunda i Solna kommun med adress Backvägen 7 förvärvades under maj 2017 av Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 till ett underliggande fastighetsvärde av 101 000 000 kronor. Säljare var en privatperson (Mats Carl Jäghammar). Objektet omfattar cirka 2 700 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en liten andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1955 och är ej renoverat i någon större omfattning. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 42 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,5 %.

Fastigheten Förarsätet 11 i Älvsjö i Stockholms kommun med adress Gamla Huddingevägen 424 A-B förvärvades under maj 2017 av BRF Förarsätet till ett underliggande fastighetsvärde av 25 000 000 kronor. Säljare var en privatperson. Objektet omfattar cirka 900 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en mindre andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1950. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 27 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,1 %.

Tomträtten till Snasahögarna 4 i Bromma, Stockholm med adress Tranebergsvägen 72-74 förvärvades under mars 2017 av Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 4 till ett underliggande fastighetsvärde av 32 500 000 kronor. Säljare var två privatpersoner. Objektet omfattar cirka 780 kvadratmeter och innehåller hyresbostäder samt en mindre lokal. Byggnaden på objektet uppfördes 1938. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 41 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,2 %.

Fastigheten Sicklaön 13:80 i Nacka Strand med adress Augustendalsvägen 24-32 förvärvades under januari 2016 av BRF Himmelsbågen till ett underliggande fastighetsvärde av 415 000 000 kronor. Säljare var Carlyle. Objektet omfattar cirka 10 237 kvadratmeter och innehåller bostäder och lokaler. Fastigheten innehåller 125 lägenheter, varav 16 st. med hyresrätt och resterande som bostadsrätter. Bostadshyresgästerna är således största hyresgäst. Byggnaderna på objektet uppfördes 1994. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 40 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,85 procent.

Fastigheten Papperet 24 i Enskede i Stockholms kommun med adress Bandhagsvägen 25 m.fl. förvärvades under september 2016 av Pappiret 24 AB till ett underliggande fastighetsvärde av 15 800 000 kronor. Säljare var en privatperson. Objektet omfattar cirka 350 kvadratmeter och innehåller hyresbostadslägenheter. Byggnaden på objektet uppfördes 1928. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 45 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,35 procent.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet.

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan 1,25 – 1,75 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 32 000 - 36 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 5 500 000 – 6 200 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2018-11-21.

Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokaler har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 1,5%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 1,5%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra. Utgående hyresnivåer bedöms vara bruksvärdesmässig.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	179	1 041	-	179	1 041	-	0	-	-	179	1 041	-
Summa/Medel	179	1 041		179	1 041	0	0	0	0	179	1 041	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknung, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighets beskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrd area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	172	100	-	172	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	172	100	0	172	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som i princip obefintliga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 0 %.

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärvas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme/fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering etc har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	86	500	-	60	350	-	19	110	-	7	40	-
Summa/Medel	86	500		60	350		19	110		7	40	

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade kostnader.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid den fastighetstaxeringen 2016 åsatts typkod 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Byggnaden har åsatts värdeår 1930.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 118 000
Byggnadsvärde	895 000
Totalt	2 013 000
Varav bostad	2 013 000
Varav lokaler	0
Totalt	2 013 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2018 till 1337 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen. Fastighetsskatt utgår därmed under år 2018 med cirka 5 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 33 991 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 5 800 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 5 500 000 – 6 200 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 5 800 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2018-11-21 till:

6 000 000 Kronor

Sex miljoner konor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	34 884
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,98
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	33,5
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,5%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,5%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	1,5%

Stockholm, 2018-11-21



Roine Stenius
Fastighetsvärderare
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Jan Tärnell
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Danderyd Embla 10

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2018-11-21											
Vårdeår: 1930											
Tax. värde: 2 013											
Typkod: 320											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Kalkylränta	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											1,5%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kassaflöde (tkr)											
År 1 (kr/m ² , styck)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyra bostäder (+)	1 041	179	183	186	190	194	198	202	206	210	214
Hyra lokaler (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 041	179	183	186	190	194	198	202	206	210	214
Drift och underhåll (-)	-500	-86	-88	-89	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103
Fastighetsskatt (-)	-31	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7
Fastighetsskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	510	88	89	91	93	95	97	99	101	103	105
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	510	88	89	91	93	95	97	99	101	103	105

Nuvärde driftnetto

807

Nuvärde restvärde

5 039

Marknadsbaserat avkastningsvärde**5 846**

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	33 991
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	2,90
Bruttokapitalisering, år 1	32,6
Direktavkastning, initial	1,5%
Direktavkastning, år 1	1,5%
Marknadsmässig direktavkastning	1,5%

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Danderyd Embla 10										Bilaga 1:2									
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Momspliktig (J/N)	Ingår värme **)	Uppsagt för avlytt / (A/O)	Egenanvändar (J/N)	Bedömd HG-anpassning		Not	
				m ² , st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr					Kr/m ²	Kr/m ²		År
Bostäder	Bo	Bostäder	172	2018-11-21	2018-12-31	179	1 041	100%	179	1 041	100%	0	0	N	J	-	N	-	-	-	-
Summa/Medel			172			179	1 041		179	1 041		0	0						0		

* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	172	100	-	172	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	172	100	0	172	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	179	1 041	-	179	1 041	-	0	0	-	179	1 041	-
Summa/Medel	179	1 041		179	1 041	0	0	0	0	179	1 041	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	86	500	-	60	350	-	19	110	-	7	40	-
Summa/Medel	86	500		60	350		19	110		7	40	





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DANDERYD EMBLA 10 Nyckel: 010221622 UUID: 909a6a43-918a-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Danderyd	2003-11-17	2015-03-16 12:43	2018-11-06

ADRESS
Adress Alevägen 1A-D 182 67 Djursholm

LÄGE, KARTA			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6589605.4	E (SWEREF 99 TM) 675094.3	Registerkarta DANDERYD

AREAL			
Område Totalt	Totalareal 2 337 kvm	Därv landareal 2 337 kvm	Därv vattenareal 0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-0126 DANDERYDS KOMMUN EKONOMIAVDELNINGEN DJURSHOLMS SLOTT 182 63 DJURSHOLM Gåva: 1983-08-08	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1983-08-29	Akt 83/41173

INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller inteckning.

ANTECKNINGAR		
Innehåll Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769613-4217 BRF EMBLA 10 I DJURSHOLM)	Inskrivningsdag 2005-11-28	Akt 05/52255
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (Bostadsrättsföreningen Embla 10 Djursholm 769613-4217)	2015-03-06	D-2015-00091098:1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: EMBLA Avregistrerad	1948-02-16 Senast ajourföring: 2001-04-18	0162-T3/1948
Stadsplan: KV EMBLA Avregistrerad	1947-06-19 Senast ajourföring: 1988-09-02	0162-S3/1947 0162 173
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Fastighetsplan: EMBLA 9 OCH 10	2000-12-12	0162-P00/1212/1 0162 FP 1/2001
Detaljplan: EMBLA 10	2008-01-31 Laga kraft: 2008-01-31 Genomf. start: 2008-02-01 Genomf. slut: 2013-01-31 Registrerad: 2008-05-21	0162-P08/0131 0162 D225

TAXERINGSPÅGÅRNING			
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 130359-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2016
Taxvärde 2 013 000 SEK	Taxvärde byggnad 895 000 SEK	Taxvärde mark 1 118 000 SEK	Areal 2337 kvm
Taxerad ägare 212000-0126 DANDERYDS KOMMUN EKONOMIAVDELNINGEN DJURSHOLMS SLOTT 182 63 DJURSHOLM	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 59445045 Id hyresmark: 59446045			
Taxvärde 895 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak	
Värdeår 1930	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	
Bostadsyta 172 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 115 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 59446045			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	

TAXERINGINFORMATON

1 118 000 SEK	162078
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt
215 kvm	5200 SEK/kvm

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-01-18	0162-M1/1954
Sammanläggning	1954-05-13	0162-R7/1954
Fastighetsreglering	2003-11-17	0162-03/26

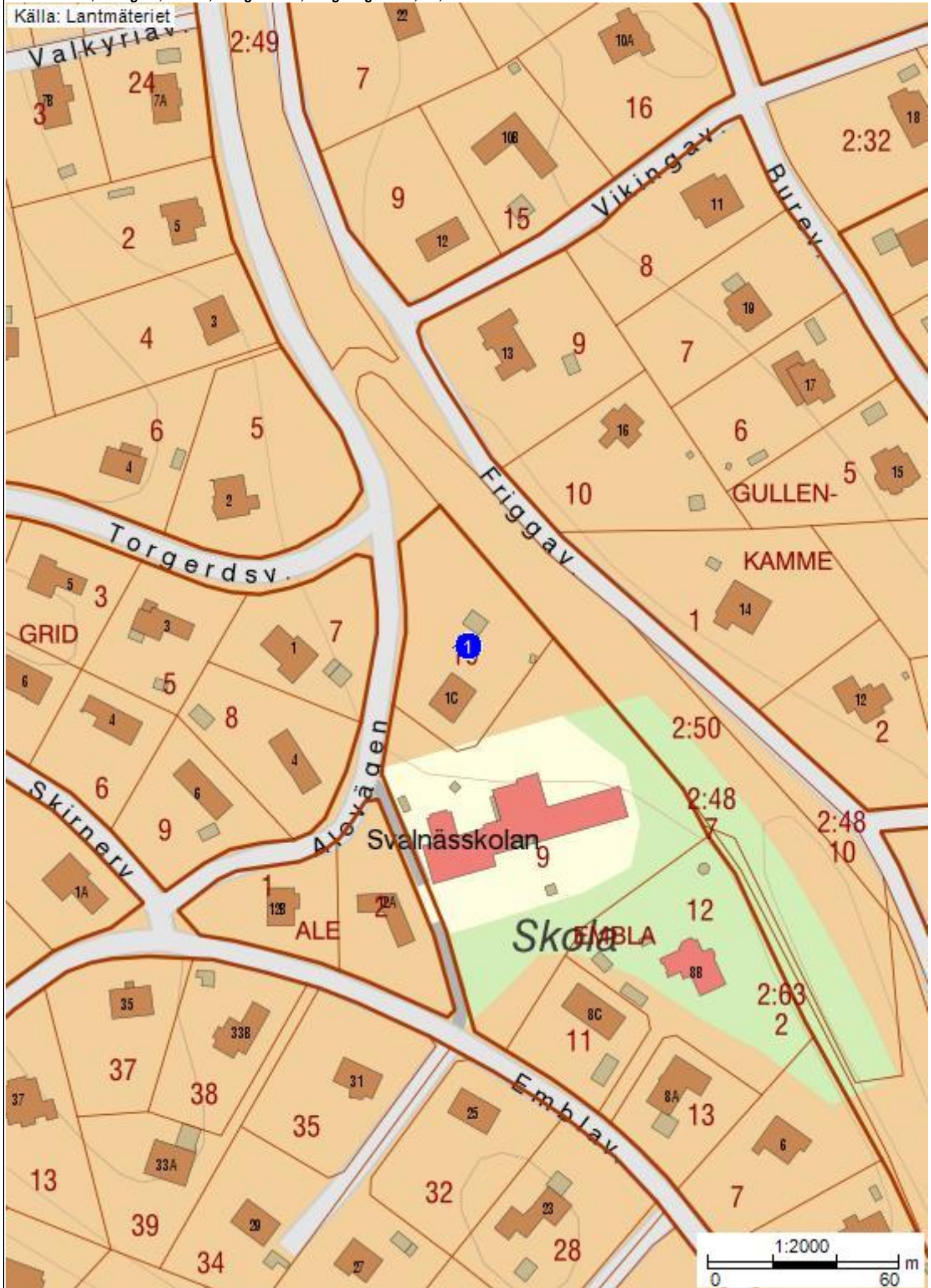
TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-DJURSHOLM EMBLA 10	1981-07-01	01-DAR-1459

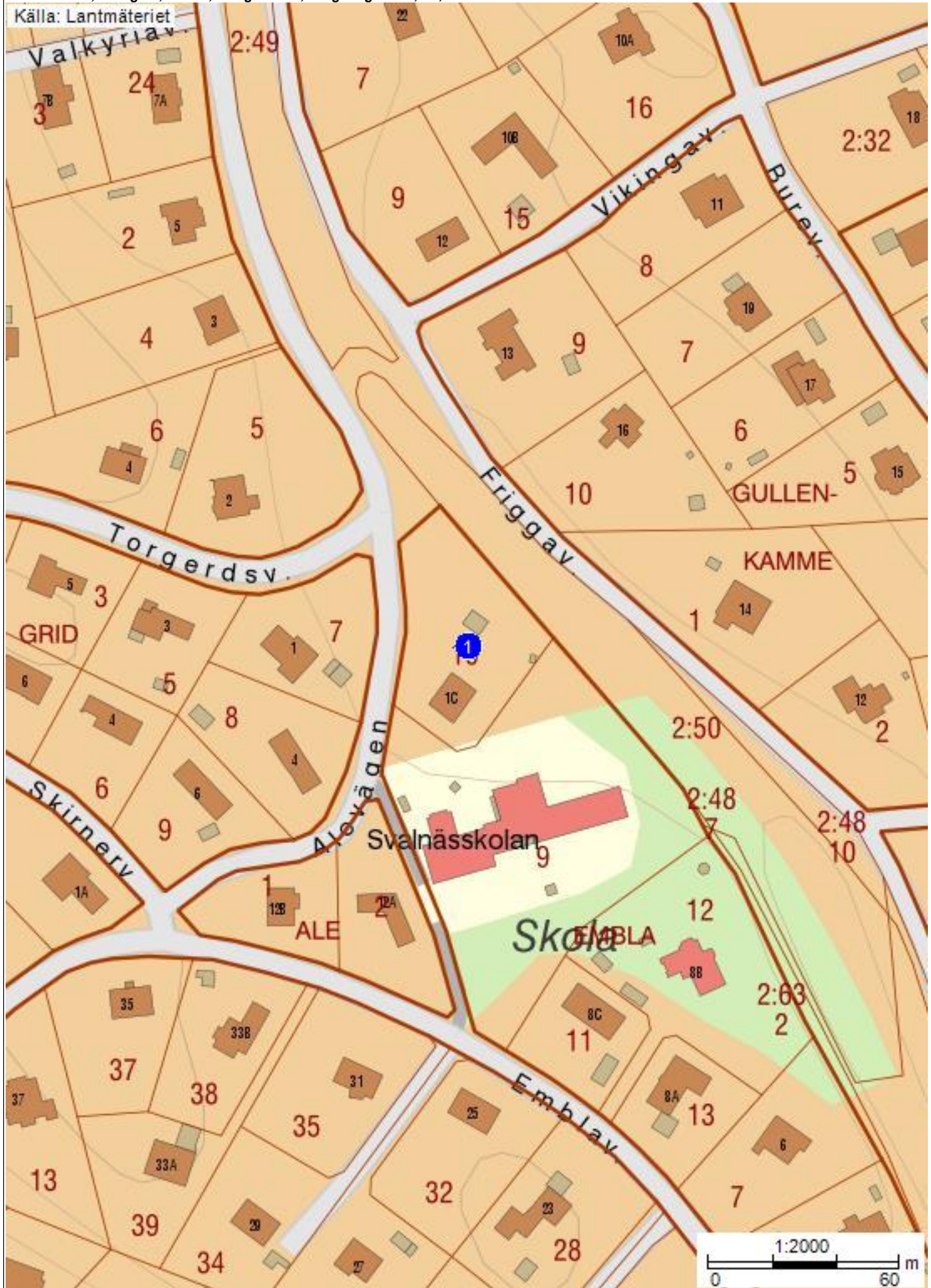
URSPRUNG

DANDERYD DJURSHOLM 2:38, 2:48

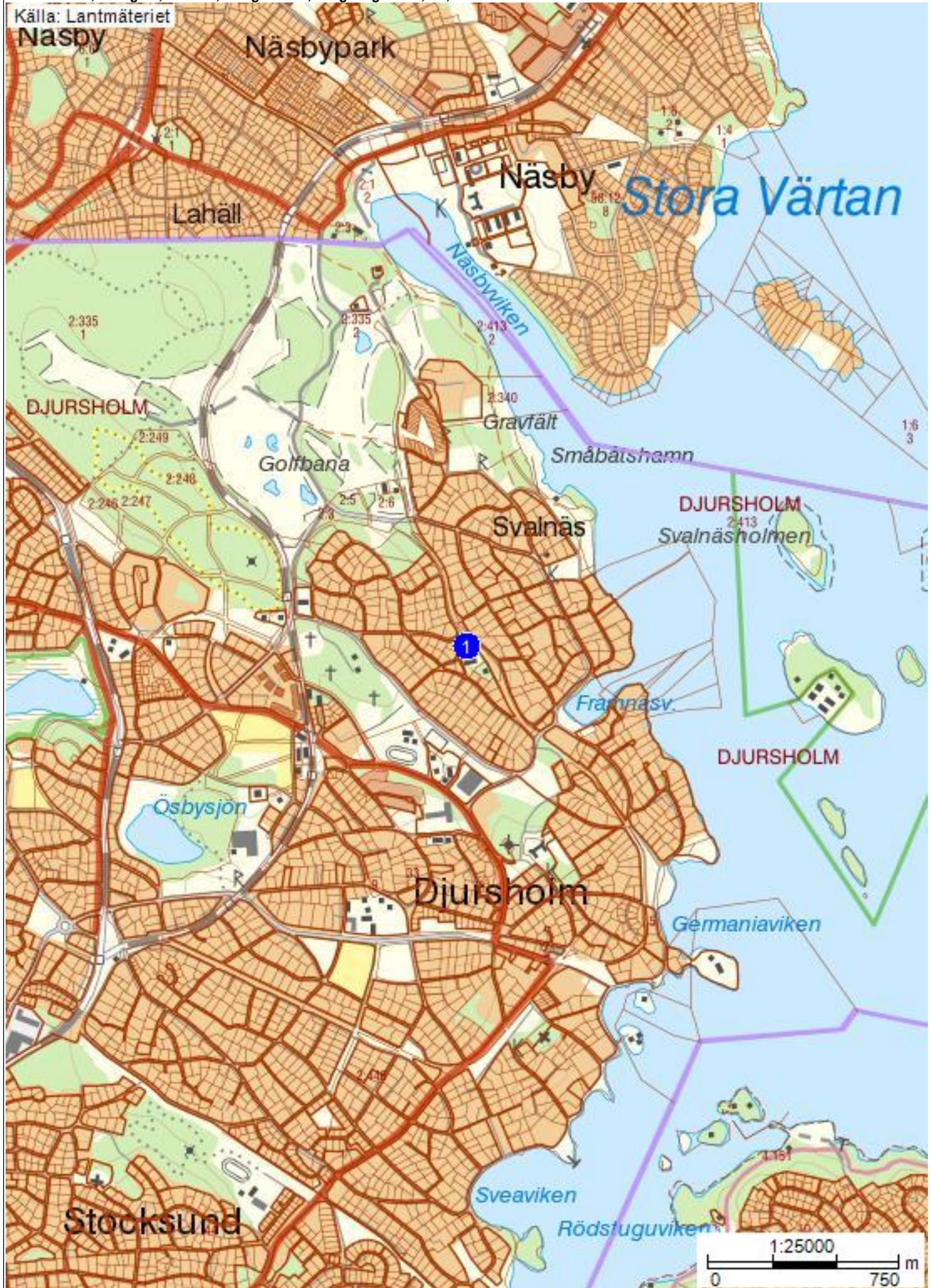
Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



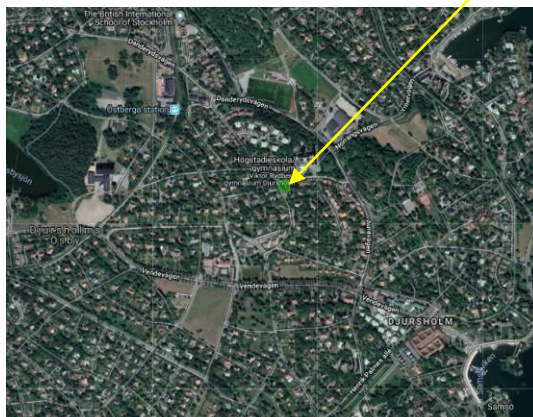
Värdeutlåtande
Fastigheten Danderyd Svitiod 40
(UTKAST)



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	8
5. Värderingsmetodik	14
6. Värdering	14
7. Slutsatser	19

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Danderyd Svitiod 40.
Uppdragsgivare:	Danderyds kommun genom Fredrik Lindberg.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid förvärv och interna beslut.
Värdetidpunkt:	2018-11-21.
Särskilda förutsättningar:	Det har inom ramen för detta uppdrag inte ingått att utreda något alternativt värde för fastigheten. Således avser det i värdebedömningen bedömda marknadsvärdet, värdet av pågående användning. Invändig besiktning var vid besiktningstillfället inte möjlig varför kunskap och lägenheternas skick och standard delvis är begränsad. Uppdragsgivaren har dock levererat invändiga bilder av lägenheterna.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms bostäder.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

8 500 000 Kronor

(Åtta miljoner femhundra tusen kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	34 137
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,43
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	33,0
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,6%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,6%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	1,6%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Danderyd Svitiod 40.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Danderyds kommun, genom Fredrik Lindberg.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid förvärv och interna beslut.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2018-11-10.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

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

Särskilda förutsättningar

Det har inom ramen för detta uppdrag inte ingått att utreda något alternativt värde för fastigheten. Således avser det i värdebedömningen bedömda marknadsvärdet, värdet av pågående användning.

Invändig besiktning var vid besiktningstillfället inte möjlig varför kunskap och lägenheternas skick och standard delvis är begränsad. Uppdragsgivaren har dock levererat invändiga bilder av lägenheterna.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2018-10-26 av Roine Stenius på Svefa. Vid besiktningen deltog Lina Wahlström Sjödén som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning
- Ritningar
- Invändiga bilder av lägenheter

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Danderyds Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Djursholm i Danderyds kommun. Gatuadressen är Viktor Rydbergs väg 33. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av villabebyggelse. Direkt norr och angränsande fastighet i öster inryms Viktor Rydbergs Samskola och gymnasium. Service finns närmast i Djursholms centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss alternativt spårväg via Östberga station. Större trafikleder (E18) finns på ca 2,5 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 1 539 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 10 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och gårdsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1920 och inrymmer 2 plan ovan mark samt källare. I källare inryms undercentral, lägenhetsförråd och tvättstuga. Plan 1 – 2 inrymmer bostadslägenheter. 2017 installerades FTX aggregat med återvinning i lägenheterna (1 aggregat/ lägenhet). Under 2017 – 2018 har bergvärme installerats.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 249 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Bostäder	249	100	-
Summa/Medel	249	100	0

Bostadsarean fördelar sig på 4 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 62 kvadratmeter.

Konstruktion

Grundläggning	Källargrund i betong
Stomme	Betong (bedömt)
Bjälklag	Trä (bedömt)
Fasadmaterial	Träpanel med betongsockel
Yttertak	Plåt
Fönster	2-glas
Balkonger	Bottenlägenhet

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme (2017/2018)
Ventilation	FTX med återvinning (2017)
OVK	Ja
Hissar	Nej

Övrigt

Parkering	Markparkering
Cykelrum	I källare
Tvättstuga	I källare

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt. Fönster bedöms dock vara i behov av upprustning. Kostnad för detta bedöms inrymmas i det bedömda periodiska underhållet.

Byggnadens inre skick bedöms som normalt till något eftersatt.

Lägenheterna har plastmatta i badrum och kök med sent 90 till tidigt 2000-talsstandard.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara mindre anpassningsbara i sin utformning på grund av bostäder.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

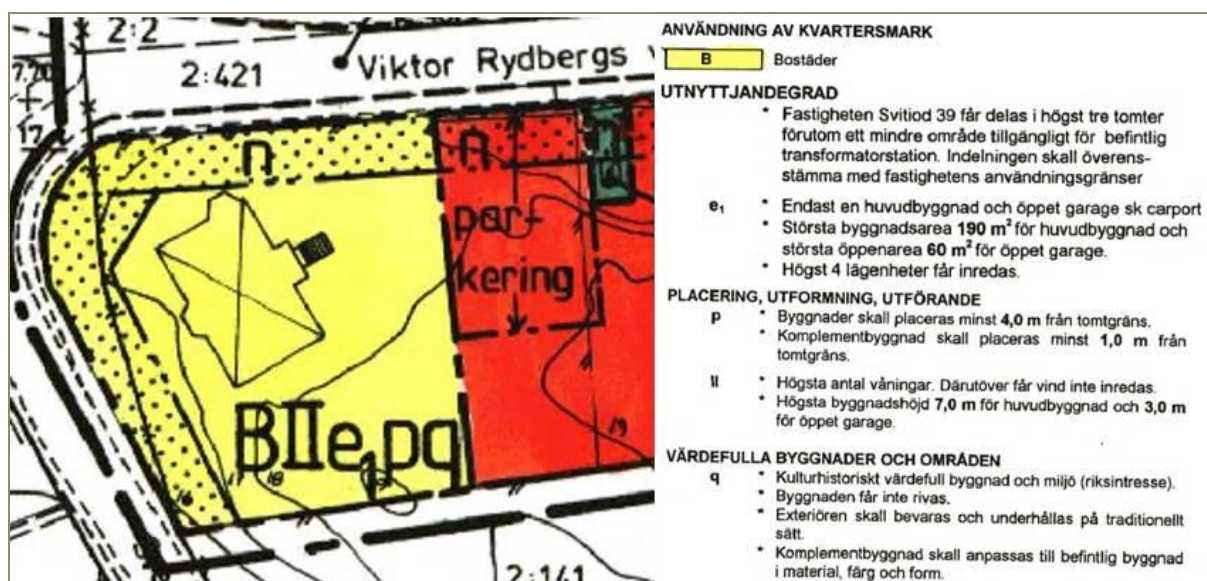
Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, Svitiod 39 mfl i Djursholm, lagakraftvunnen 1998-01-14.

Planbestämmelserna anger bostadsändamål med en största byggnadsarea om 190 kvadratmeter för huvudbyggnad. Maximalt två våningar får bebyggas och totalt får inrymmas fyra lägenheter. Byggnaden är q-klassad. Detta innebär bl.a. att fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och miljö samt rivningsförbud råder.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är alltjämt stark, men den rådande högkonjunkturen väntas mattas av under återstoden av 2018. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Utmaningar finns dock, till exempel på bostads- och arbetsmarknaden.

BNP för Q2 ökade med 2,5 % jämfört med motsvarande period 2017 (och med 0,8 % jämfört med Q1-18, vilket kan jämföras med de senaste 10 årens genomsnitt om 0,4 %). En fortsatt expansiv finanspolitik, stark arbetsmarknad och fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrar till att BNP under 2018 väntas uppgå till 2,5 % (att jämföra med 2,4 % under 2017). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP väntas minska framöver. Under 2019 väntas tillväxten växla ner, bland annat som en följd av att penningpolitiken börjar normaliseras och att finanspolitiken blir något åtstramande. Prognosen för 2019 ligger på 1,9 %. Exporten, stärkt av den goda investeringskonjunkturen i omvärlden, väntas utgöra en allt viktigare del av tillväxten framöver.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi. Ett betydande prisfall skulle få negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramning av finanspolitiken är att vänta.

Riksbanken beslutade i september att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 %. Den svenska konjunkturen bedöms vara fortsatt stark och inflationen ligger nära målet om 2 %, men den underliggande inflationen tyder på att inflationstrycket är måttligt vilket motiverar en fortsatt expansiv penningpolitik. Osäkerheterna kring den ekonomiska utvecklingen i omvärlden kvarstår, bland annat till följd av handelsrestriktioner och Brexit. Riksbanken indikerar att en räntehöjning om 0,25 procentenheter kan komma redan i december. (Konjunkturinstitutets prognos är en höjning med 0,25 procentenheter i februari). Innehavet av statsobligationer uppgår nu till 330 mdkr (förfall och kupongbetalningar återinvesteras). Varningarna för hushållens höga och stigande skuldsättning kvarstår, något Riksbanken anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitik, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på en relativt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den expansiva penningpolitiken, trots högkonjunktur, medför en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med klart begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark, men den goda utvecklingen väntas dämpas något framöver. Under 2018 och 2019 väntas sysselsättningen öka med 78 000 respektive 67 000 personer (lägre än 2017, men en ökning jämfört med föregående prognos). Arbetslösheten väntas minska, från 6,8 % 2017 till cirka 6,5 % under 2018 och 2019. Bristen på utbildad arbetskraft bromsar nyanställningar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mognare fas vilket dämpar tillväxten av nya jobb.

Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda. Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Danderyds Kommun

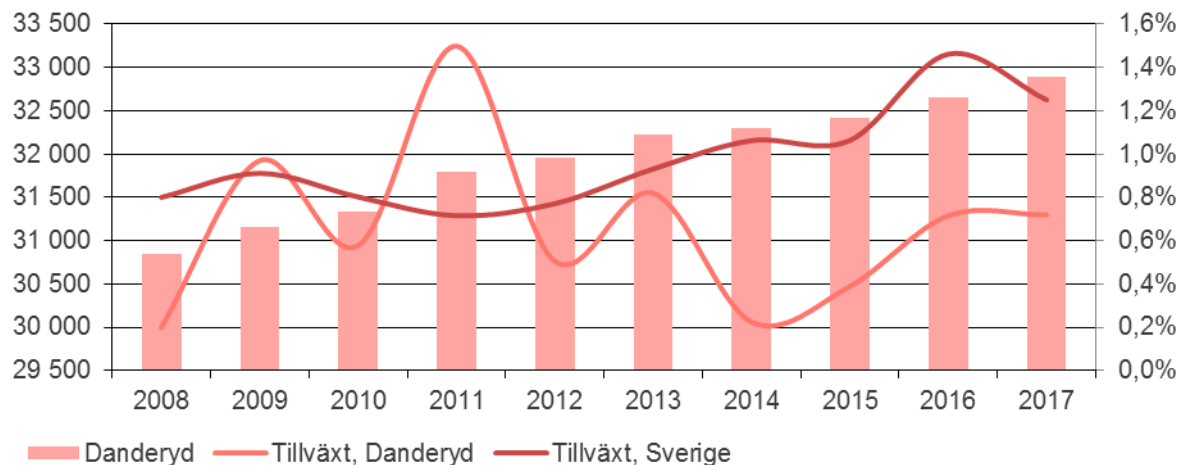
Befolkning

Befolkningen i Danderyd uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 32 888 invånare, en ökning med drygt 0,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Danderyd	30 851	31 150	31 330	31 799	31 960	32 222	32 295	32 421	32 653	32 888
Tillväxt, Danderyd	0,2%	1,0%	0,6%	1,5%	0,5%	0,8%	0,2%	0,4%	0,7%	0,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%

Källa: SCB

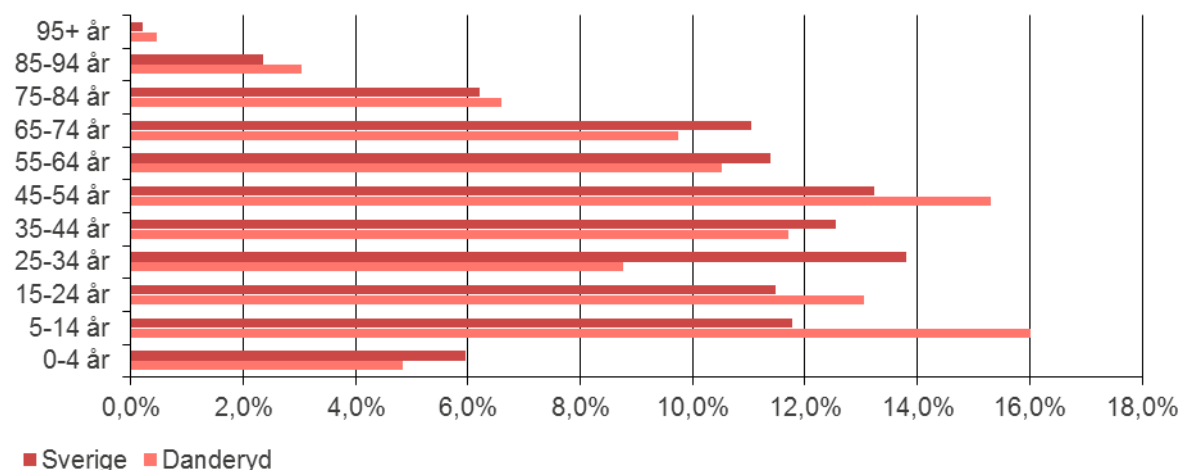
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 55 år eller äldre är mindre än riket i övrigt.

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Danderyd är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier.

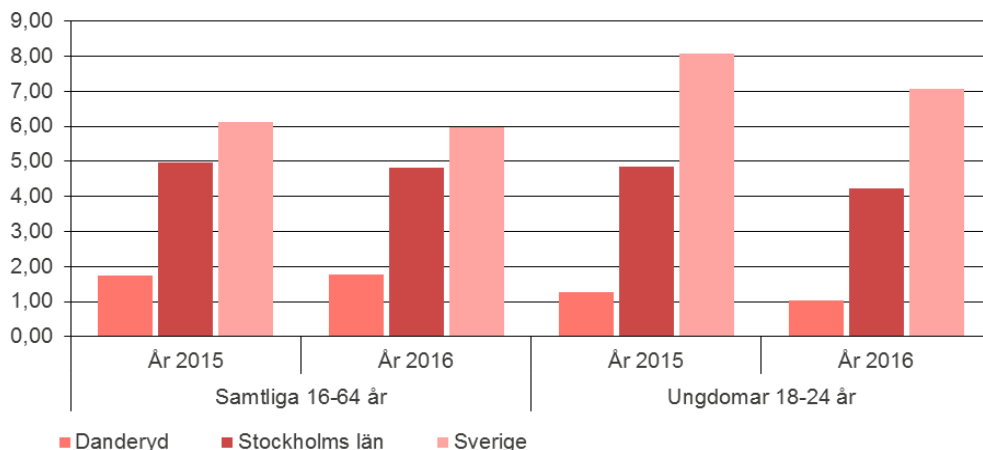
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	104,6	146,2	147,9
25-29 år	219,7	245,8	227,4
30-44 år	603,8	377,6	327,7
45-64 år	771,0	434,3	372,1
65+ år	391,2	285,5	242,4
Totalt 20+ år	537,5	344,7	295,9

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2016 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Danderyd till 1,8% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 4,8% och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,0%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

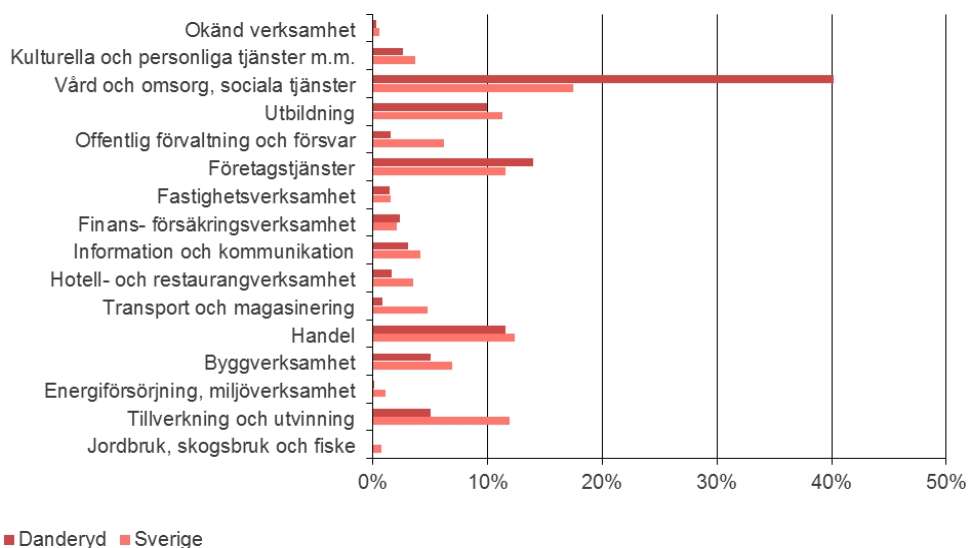


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på handel, vård och omsorg, sociala tjänster och på utbildning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Danderyd på plats 5 i rankingen för 2017.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Transaktionsvolymen för Q1 – Q3 uppgick till cirka 95 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Sett på årsbasis indikerar detta förvisso en minskning jämfört med 2017, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 180 mdkr på årsbasis, med det bedöms fortfarande som en relativt god omsättningsvolym.

Till köparna hör främst svenska investerare, men även utländska aktörer visar intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare det stora segmentet med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader och även för olika typer av nischade boenden. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha svalnat något. Samhällsfastigheter är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Med låga direktavkastningskrav – och stor konkurrens om det förhållandevis begränsade utbudet av kvalitativa objekt – har investerare under senare år i allt större utsträckning sökt sig till vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Framöver bedöms värdetillväxten främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav. Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det kvarstår en underliggande "politisk osäkerhet" på investeringsmarknaden (ränteavdragsbegränsningar, paketeringsutredningen) som skapar viss oro och osäkerhet på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Inom vissa delmarknader bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms den goda utvecklingen ha planat ut. Risk för stigande avkastningskrav under de kommande 6 – 12 månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader. Med stigande räntor framöver torde detta även reflekteras i direktavkastningskraven.

Marknaden för bygggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in något på grund av en svagare utveckling på privatmarknaden och fortsatt stigande bygg- och exploateringskostnader. På flera regionala delmarknader noteras dock fortfarande rekordnivåer för bostadsbygggrätter.

Såväl banker som fastighetsbolag har nu överlag en något mer positiv syn på kreditmarknaden än för sex månader sedan. De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har relativt lätt att erhålla finansiering, särskilt för kvalitativa objekt. För projektfastigheter och mindre aktörer är kreditmarknaden fortsatt restriktiv.

Segment - Hyresbostäder

Det råder en fortsatt god aktivitet på transaktionsmarknaden gällande hyresbostäder. Enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex har en bostadsportfölj levererat en årlig genomsnittlig totalavkastning om 8,2 % under den senaste 10-årsperioden. Totalavkastningen för 2017 var 8,0 % vilket kan jämföras med 11,6 % under 2016.

Större delen av transaktionsmarknaden i landet avseende flerbostadshus domineras av lokala aktörer. En kategori köpare som har minskat under den senaste tiden är bostadsrättsföreningar i samband med ombildningar. Anledningen till detta är avmattningen på bostadsrättsmarknaden. För investeringar av rikstäckande och större bostadsfastigheter/portföljer är det främst större kapitalstarka aktörer, fonder och institutionella investerare som varit mest aktiva under de senaste åren. Under senare år har vi sett en del stora utförsäljningar från allmännyttan och det finns ett fortsatt intresse bland många kommuner att avyttra delar av beståndet för att få kapital till mer angelägna behov men också för att få in nya aktörer på marknaden.

Intresset från utländska aktörer att investera på den svenska bostadsmarknaden har historiskt sett varit måttlig men där vi under 2018 har sett ett ökat intresse. Exempel på detta är amerikanska Starwood och tyska Vonovia där sistnämnda numera är majoritetsägare i börsnoterade Victoria Park.

Behovet av bostäder är fortsatt stort. I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger 243 kommuner att man har underskott på bostäder, totalt sett. På tre års sikt bedömer 196 kommuner att man fortfarande har underskott. Som en följd av bostadsbristen har efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år. Flera nya aktörer inom segmentet har etablerat sig på marknaden och med ett uttalat fokus på nyproduktion samt förvärv av nya hyreslägenheter. Det finns även exempel på joint ventures mellan byggbolag och pensionsbolag med ett uttalat fokus på nyproducerade hyresrätter med efterfrågan både i A- och B-lägen samt inte bara i storstadsregionerna.

Vad gäller bostadstadsbyggandet har aktiviteten totalt sett minskat under 2018 med anledning av turbulensen på privatbostadsmarknaden. Aktiviteten avseende nyproduktion av hyresrätter bedöms dock vara fortsatt god då turbulensen under det senaste året delvis gynnat hyresrättsmarknaden. Vi noterar (främst i Stockholmsregionen) exempelvis ett flertal bostadsrättsprojekt som ställts om till hyresrättsprojekt. Det utökade statliga investeringsstödet bedöms också vara positivt för marknaden för hyresrätter.

Fastigheter inom de så kallade miljonprogramsområdena är alljämt attraktiva investeringsobjekt under förutsättning att fastigheterna är belägna inom tillväxtregioner och där potentialen till driftnettooptimering är det som främst driver värdeutvecklingen i dagsläget.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion.

Lokala marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett relativt attraktivt läge i Danderyd, Djursholm, vilket sammanlagt bedöms som ett gott A-läge för bostäder i Danderyd.

För objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet vad gäller storlek, skick och standard, bedöms bruksvärdeshyran vanligen ligga mellan 1 000 till 1 300 kronor per kvadratmeter per uthyrbar area och 77 kvm.

Värderingsobjektet har idag en hyra vilken motsvarar ca 985 kr/kvm i normhyra (77 kvm).

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken för objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet bedöms i som i de närmaste obefintlig för bostäder varför ingen vakans bedömts i kalkylen. Direktavkastningskraven för objekt liknande värderingsobjektet bedöms för bostäder i motsvarande lägen och hyresnivåer ligga mellan 2,25 till 3,00 procent. Med tanke på läget och hyresnivå bedöms direktavkastningskravet till ca 2,5 procent.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket bedöms som ett A-läge för bostäder i Danderyd.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mycket bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal/regional aktör, egenanvändare eller bostadsrättsförening.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknads förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Det har sedan 2016 totalt skett 18 lagfarna försäljningar av bostadsfastigheter (typkod 320 och 321) i Danderyds kommun. Efter gallring med avseende på användning K/T <1 återstod 4 köp. Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca 19 900 och 37 500 kr/kvm uthyrbar area med ett vägt medel av köpesummorna om ca 31 200 kr/kvm.

#	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T
2	Danderyd	DOMHERREN 1	2018-01-15	Goetze,Bernt Tommie Tino	Bonnier,Bo Thure	30 500	37 515	2,24
3	Danderyd	BLÄMESEN 1	2018-01-15	Goetze,Bernt Tommie Tino	Bonnier,Nils Eric	35 500	36 261	2,40
5	Danderyd	EKLÖVET 3	2017-03-31	Shams,Katayoun	Pettersson,Alice Birgitta	9 650	19 938	3,16
16	Danderyd	RÖDBETAN 1	2016-09-30	Betan Utvecklings AB	FASTIGHETS BOLAGET RÖDBETAN KB	36 878	27 707	5,78
Medel ovägt						28 132	30 355	3,40
Medel vägt							31 197	

Nedan redovisas ett urval av övriga transaktioner vilka Svefa har kännedom om:

Fastigheten Lexikonet i Stockholm, Stora Mossen med adress Grundläggargvägen 18 förvärvades under februari 2017 av Alexander & Roberts Sverige AB till ett underliggande fastighetsvärde av 42 000 000 kronor. Säljare var Fastighetsbolaget Kamvingen HB. Objektet omfattar cirka 860 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en kontorslokal. Byggnaden på objektet uppfördes 1938. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick en bra standard. Priset motsvarar cirka 49 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,3 %.

Fastigheterna Jungfruholmen 1, Pastellen 3 och Älta 101:4 med adress Vårbergsplan 1, Pastellgränd 1, Torvmossevägen 10A, m.fl. förvärvades under juni 2017 av Wonna I de Jong Fastigheter AB till ett underliggande fastighetsvärde av 230 000 000 kronor. Säljare var HSB Stockholm. Objekten omfattar cirka 11 300 kvadratmeter och innehåller främst bostäder men även en mindre lokal samt en livsmedelsbutik. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 19 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,6 % för bostäderna och 5,6 % för lokalerna.

Objektet ingick i ett paket beläget på Lidingö. Fastigheten Gammelmoran 1 i Hersby i Lidingö kommun med adress Dannemansvägen 25-35 förvärvades under juni 2017 av Podium till ett underliggande fastighetsvärde av 75 000 000 kronor. Säljare var Lidingöhem. Objektet omfattar cirka 2 400 kvadratmeter och innehåller bostäder. Lidingö stad är största hyresgäst. Byggnaderna på objektet uppfördes 1954 och genomgick en omfattande renovering 2013. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 31 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,3 %.

Objektet ingick i ett paket beläget på Lidingö. Fastigheten Tärnan 3 i Hersby i Lidingö kommun med adress Svalvägen 31 och Oskarsvägen 84-88 förvärvades under juni 2017 av Podium till ett bedömt underliggande fastighetsvärde av 27 000 000 kronor. Säljare var Lidingöhem AB. Objektet omfattar cirka 840 kvadratmeter och innehåller bostäder och en mindre andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1947 och rotades 2001 (nytt värdeår). Objektet bedöms som helhet ha ett bra normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 32 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 %.

Objektet ingick i ett paket beläget på Lidingö. Fastigheten Lidingö Trasten 1 i Hersby i Lidingö kommun med adress Svalvägen 33-39 och Oskarsvägen 71 förvärvades under juni 2017 av Podium till ett underliggande fastighetsvärde av 58 000 000 kronor. Säljare var Lidingöhem AB. Objektet omfattar cirka 1 800 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en mindre andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1948 och rotades 2001.

Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 32 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar och exklusive värdet av byggrätten på vinden, till cirka 1,8 %. Byggrätt på vinden uppgår till cirka 210 kvadratmeter BOA.

Fastigheten Lövdalen 2 i Råsunda i Solna kommun med adress Backvägen 7 förvärvades under maj 2017 av Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 till ett underliggande fastighetsvärde av 101 000 000 kronor. Säljare var en privatperson (Mats Carl Jäghammar). Objektet omfattar cirka 2 700 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en liten andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1955 och är ej renoverat i någon större omfattning. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 42 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,5 %.

Fastigheten Förarsätet 11 i Älvsjö i Stockholms kommun med adress Gamla Huddingevägen 424 A-B förvärvades under maj 2017 av BRF Förarsätet till ett underliggande fastighetsvärde av 25 000 000 kronor. Säljare var en privatperson. Objektet omfattar cirka 900 kvadratmeter och innehåller bostäder samt en mindre andel lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1950. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 27 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,1 %.

Tomträtten till Snasahögarna 4 i Bromma, Stockholm med adress Tranebergsvägen 72-74 förvärvades under mars 2017 av Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 4 till ett underliggande fastighetsvärde av 32 500 000 kronor. Säljare var två privatpersoner. Objektet omfattar cirka 780 kvadratmeter och innehåller hyresbostäder samt en mindre lokal. Byggnaden på objektet uppfördes 1938. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 41 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,2 %.

Fastigheten Sicklaön 13:80 i Nacka Strand med adress Augustendalsvägen 24-32 förvärvades under januari 2016 av BRF Himmelsbågen till ett underliggande fastighetsvärde av 415 000 000 kronor. Säljare var Carlyle. Objektet omfattar cirka 10 237 kvadratmeter och innehåller bostäder och lokaler. Fastigheten innehåller 125 lägenheter, varav 16 st. med hyresrätt och resterande som bostadsrätter. Bostadshyresgästerna är således största hyresgäst. Byggnaderna på objektet uppfördes 1994. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 40 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,85 procent.

Fastigheten Papperet 24 i Enskede i Stockholms kommun med adress Bandhagsvägen 25 m.fl. förvärvades under september 2016 av Pappiret 24 AB till ett underliggande fastighetsvärde av 15 800 000 kronor. Säljare var en privatperson. Objektet omfattar cirka 350 kvadratmeter och innehåller hyresbostadslägenheter. Byggnaden på objektet uppfördes 1928. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 45 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,35 procent.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet.

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan 1,25 – 1,75 %.

Sammantaget bedöms orsprismetoden ge ett värde mellan 32 000 - 36 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 8 000 000 – 9 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2018-11-15.

Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokaler har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 1,6%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 1,6%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra. Utgående hyresnivåer bedöms vara bruksvärdesmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	257	1 033	-	257	1 033	-	0	0	-	257	1 033	-
Summa/Medel	257	1 033		257	1 033	0	0	0	0	257	1 033	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknings, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	249	100	-	249	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	249	100	0	249	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som i princip obefintliga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 0 %.

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärvas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme/fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering etc har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	116	466	-	79	316	-	27	110	-	10	40	-
Summa/Medel	116	466		79	316		27	110		10	40	

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade kostnader.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid den fastighetstaxeringen 2016 åsatts typkod 320(hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Byggnaden har åsatts värdeår 1929.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 617 000
Byggnadsvärde	1 878 000
Totalt	3 495 000
Varav bostad	3 495 000
Varav lokaler	0
Totalt	3 495 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2018 till 1337 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen. Fastighetsskatt utgår därmed under år 2018 med cirka 5 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 34 090 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 8 500 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 8 000 000 – 9 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 8 500 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2018-11-21 till:

8 500 000 Kronor

Åtta miljoner femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	34 137
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,43
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	33,0
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,6%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,6%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	1,6%

Stockholm, 2018-11-21

Roine Stenius
Fastighetsvärderare
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Jan Tärnell
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Danderyd Svitiod 40

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2018-11-15											
Värdeår: 1929											
Tax. värde: 3 495											
Typkod: 320											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Kalkylränta	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											1,6%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kassaflöde (tkr)											
År 1 (kr/m ² , styck)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyra bostäder (+)	1 033	257	262	268	273	278	284	290	295	301	307
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 033	257	262	268	273	278	284	290	295	301	307
Drift och underhåll (-)	-466	-116	-118	-121	-123	-126	-128	-131	-133	-136	-139
Fastighetsskatt (-)	-21	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	546	136	139	141	144	147	150	153	156	159	162
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	546	136	139	141	144	147	150	153	156	159	162

Nuvärde driftnetto

1 244

Nuvärde restvärde

7 245

Marknadsbaserat avkastningsvärde**8 488**

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	34 090
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	2,43
Bruttokapitalisering, år 1	33,0
Direktavkastning, initial	1,6%
Direktavkastning, år 1	1,6%
Marknadsmässig direktavkastning	1,6%

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Danderyd Svitiod 40											Bilaga 1:2								
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area		Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms- pliktig (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avlytt / (A / O)	Egen- användar (J / N)	Bedömd HG-anpassning		Not
			m ² st		Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²					Kr/m ²	År	
Bostäder	Bo	Bostäder	249		2018-11-15	2018-12-31	257	1 033	100%	257	1 033	100%	0	0	N	J	-	N	-	-	
Summa/Medel			249				257	1 033		257	1 033		0	0						0	

* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	249	100	-	249	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	249	100	0	249	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	257	1 033	-	257	1 033	-	0	0	-	257	1 033	-
Summa/Medel	257	1 033		257	1 033	0	0	0	0	257	1 033	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	116	466	-	79	316	-	27	110	-	10	40	-
Summa/Medel	116	466		79	316		27	110		10	40	







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DANDERYD SVITIOD 40 Nyckel: 010476190 UUID: 909a6a47-522f-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Danderyd	1998-06-26	2018-01-30 09:06	2018-11-05

ADRESS
Adress Viktor Rydbergs väg 33 182 62 Djursholm

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6588830.6	674920.5	DANDERYD

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	1 539 kvm	1 539 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0126 DANDERYDS KOMMUN EKONOMIAVDELNINGEN DJURSHOLMS SLOTT 182 63 DJURSHOLM Köp: 1921-06-10 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 83/35264, Anmärkning Akt: 80/1479	1/1	1923-02-12	23/104

INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller inteckning.

ANTECKNINGAR		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2006-10-16	06/44756
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2013-10-14	13/33470
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2011-10-11	11/30990
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2009-03-23	09/9357
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2004-10-13	04/43582
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2002-10-11	02/38869
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769605-0975 BRV SVITIOD 40)	2015-11-04	D-2015-00506293:1
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-0975 brv Svitioid 40)	2018-01-26	D-2018-00043241:1
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-0975 Brv Svitioid 40)		

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: SVITIOD 39 M FL I DJURSHOLM	1997-12-15 Laga kraft: 1998-01-14 Genomf. start: 1998-01-15 Genomf. slut: 2013-01-14	0162-P97/1215 0162 D107

TAXERINGSPÅGIVNING			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 216659-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2016
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
3 495 000 SEK	1 878 000 SEK	1 617 000 SEK	1539 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-0126 DANDERYDS KOMMUN EKONOMIAVDELNINGEN DJURSHOLMS SLOTT	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga

TAXERINGINFORMATON

182 63 DJURSHOLM

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 245486045**Id hyresmark: 245487045**

Taxvärde 1 878 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak
Värdeår 1929	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Bostadsyta 249 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 244 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 245487045

Taxvärde 1 617 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak
Yta byggrätt 311 kvm	Riktvärde byggrätt 5200 SEK/kvm	

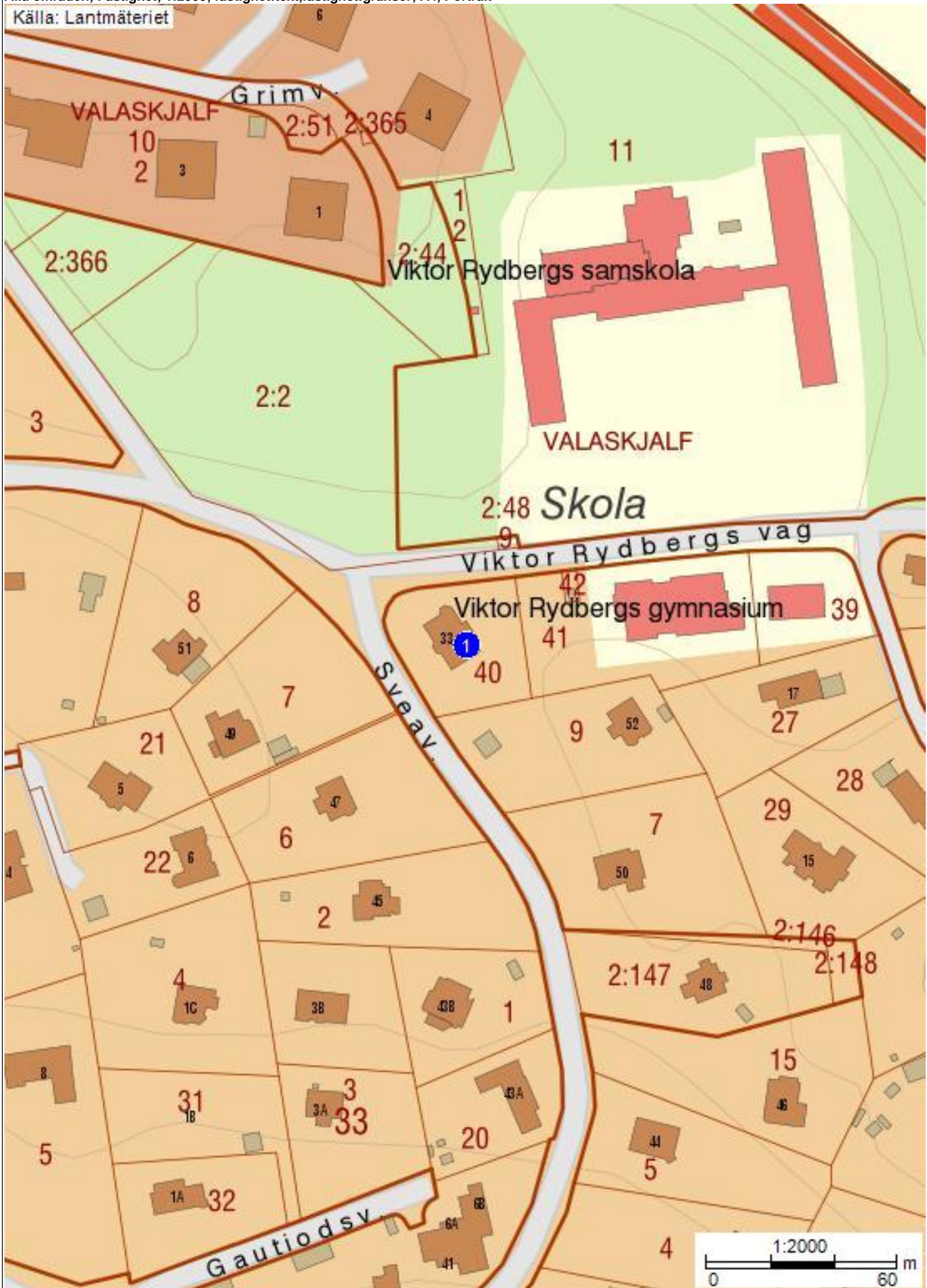
ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	1998-06-26	0162-98/18

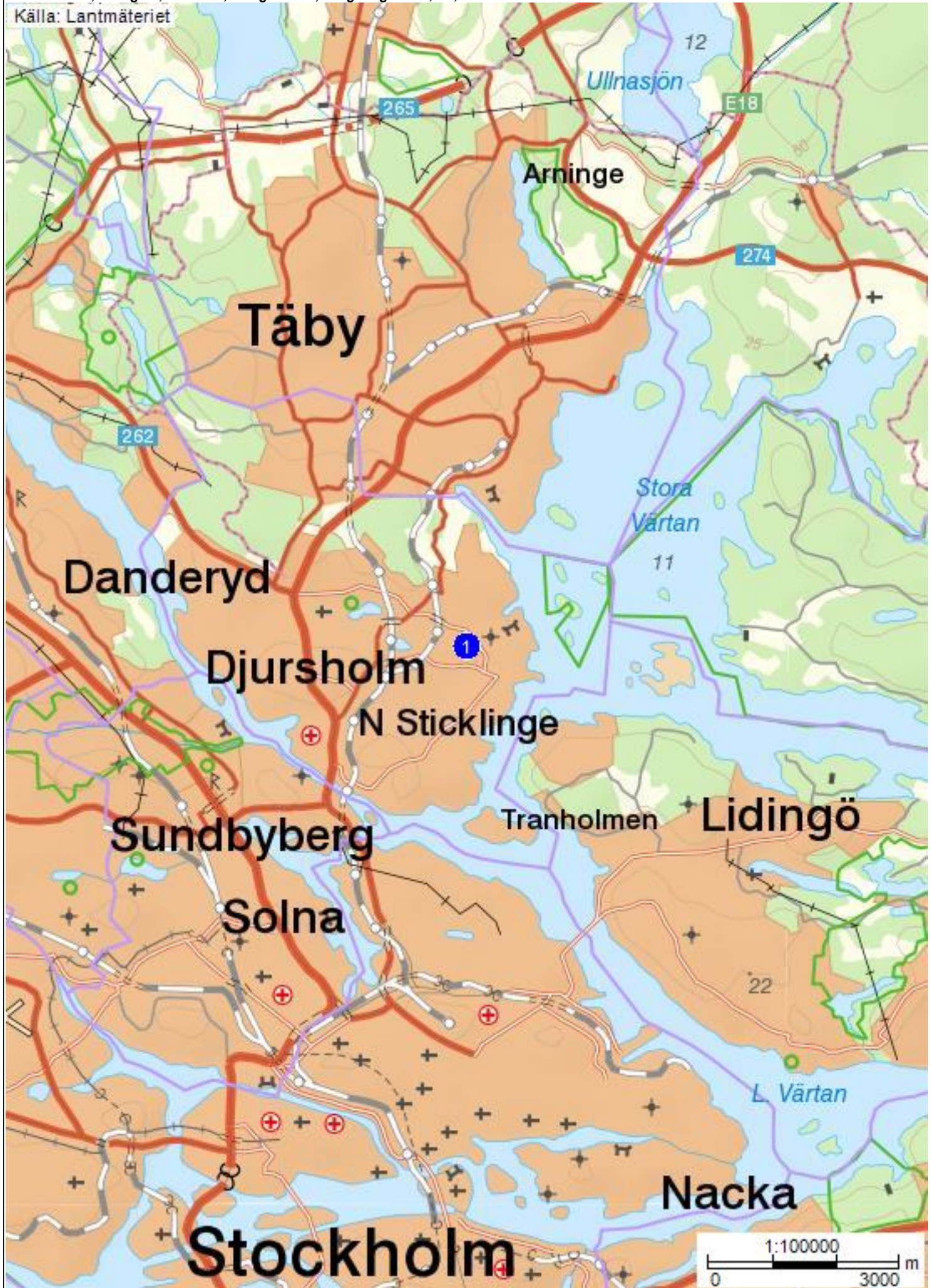
URSPRUNG

DANDERYD SVITIOD 39

Källa: Lantmäteriet







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

