

Fastigheten Danderyd Danarö 6

Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Danderyd Danarö 6.

Inom värderingsobjektet inryms bostäder och lokaler.



1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Danderyds Kommun, genom Fredrik Lindberg.

1.3 Syfte

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

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2017-12-01.

1.5 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.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

1.6 Särskilda förutsättningar

- Det har inte inom ramen för detta uppdrag ingått att utreda alternativa scenarion för fastigheten. Med andra ord, värdet vilken härleds i denna rapport avser förvaltningsvärdet av pågående användning.

1.7 Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes av Roine Stenius. Vid besiktningen deltog Karolina Övre som representant för fastighetsägaren. Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter, lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Hyresdebiteringslista
- Resultaträkning

2 Värderingsobjekt

2.1 Objektstyp

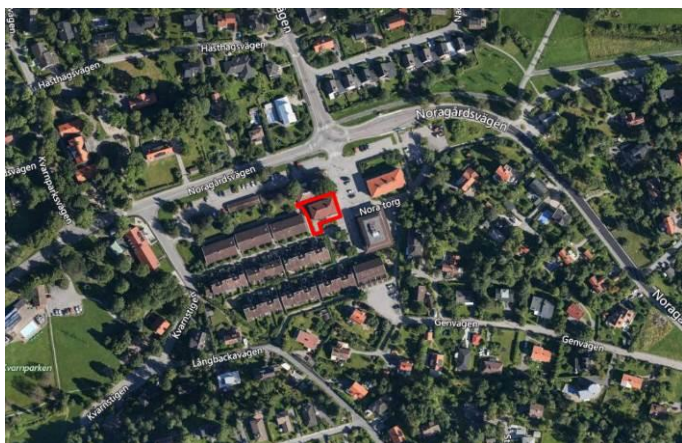
Inom värderingsobjektet inryms bostäder och lokaler.

2.2 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Danarö 6 Fastighet Ekonomisk förening C/O Wåhlin Invest AB.

2.3 Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nora i Danderyds kommun. Gatadressen är Nora Torg 10 m.fl. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhus- och flerbostadshus. Viss service finns i objektets närhet på Nora Torg och vidare i Mörby C. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tunnelbana via Mörby C. Större trafikleder (E 18) finns på ca 1,3 kilometers avstånd.

2.4 Tomt

Värderingsobjektet har en markareal av 583 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av hårdgjorda kommunikationsytor.

2.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnaden uppfördes 1946. Under 2005 byggdes den tidigare postlokalen i fastigheten om till bostad i bottenplanet. Byggnaden och inrymmer två plan ovan mark samt källare och råvind.

Källare	inrymmer tvättstuga, gemensamhetslokal/klubbrum, förråd
Bottenplan	Två bostäder och två lokaler (butik och kontor).
Plan 2	Två bostäder
Vind	Råvind/oinredd vind

Den totala uthyrbara arean uppgår till 423 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Bostäder	284	67	-
Kontor	70	17	-
Butik	17	4	-
Lager	52	12	-
Summa/Medel	423	100	

Bostadsarean fördelar sig på fyra lägenheter och har en genomsnittlig bostadsarea om 71 kvadratmeter.

KONSTRUKTION

Grundläggning	Källargrund i betong
Stomme	Betong (bedömt)
Bjälklag	Betong (bedömt)
Fasadmaterial	Puts
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	2-glas
Balkonger	Ja

TEKNIK

Uppvärmning	Bergvärme (2000-tal)
Ventilation	Mekanisk frånluft
Komfortkyla	Nej
Sophantering	Soprum vidbyggt fastigheten
Hissar	Nej

ÖVRIGT

Parkering	Nej
Tvättstuga	I källarplan

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

SKICK OCH STANDARD

Byggnadens yttre skick bedöms som relativt normalt beaktat byggnadsåret.

Byggnadens inre skick bedöms som relativt normalt. Den lägenhet vilken byggdes till 2005 håller en normalgod standard.

Lägenheterna har kaklade och/eller plastmatta i badrummen. Köken håller en 80 – 90-talsstandard.

Lokalerna håller en relativt låg standard.

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. Hyresgästanpassningar i form av ytskiktsuppfräschning har bedömts relevanta under perioden 2018 avseende kontorslokalen, varför kalkylen belastas med en investering om ca 280 000 kronor motsvarande 4 000 kr/kvm.

FLEXIBILITET/ALTERNATIVANVÄNDNING

Lokalerna bedöms vara relativt flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

2.6 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).

2.7 Rättsliga förhållanden

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

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

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, Danarö 6 m.fl. vid Nora Torg, lagakraft 1999-04-27.

Planbestämmelserna anger bl.a. bostad, handel och kontorsändamål med en högsta byggnadshöjd av 10,5 meter omfattande två våningar. Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.



3 Marknadsanalys

3.1 Makroekonomi

SVERIGE

Svensk ekonomi befinner sig i högkonjunktur. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan och produktionen. Läget på arbetsmarknaden fortsätter att förbättras och sysselsättningen ökar.

Den internationella konjunkturen utvecklas positivt, en utveckling som väntas fortsätta även om det kvarstår en del ekonomiska och politiska risker.

Svensk BNP utvecklades starkt under andra kvartalet, hela 4,0 procent jämfört med motsvarande period förra året (och 1,7 procent jämfört med första kvartalet). Det är främst bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion som bidragit till tillväxten. Högkonjunkturen väntas emellertid mattas av något i år och nästa år, men prognosen ser relativt ljus ut. Enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP uppgå till 2,8 procent 2017 och 2,7 procent 2018 (att jämföra med en utveckling om 3,3 procent under 2016). Återhämtningen i omvärlden väntas ge draghjälp åt den svenska exporten som, tillsammans med industrins investeringar, blir en allt viktigare del av tillväxten när offentlig konsumtion och bostadsinvesteringar däremot väntas minska.

Den ökande befolkningen medför att Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Finanspolitiken väntas vara mer expansiv under 2018, men framöver väntas de offentliga finanserna stramas åt. Att tillgodose det ökande behovet social infrastruktur inom boende, skola samt hälso- och sjukvård kommer att vara en stor utmaning, såväl på lokal som nationell nivå.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

Riksbanken beslöt i oktober att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Den svenska konjunkturen är stark, men osäkerheten kring den ekonomiska och politiska osäkerheten i omvärlden kvarstår. Återhämtningen i omvärlden fortsätter, men det globala inflationstrycket är dämpat och ränteläget lågt. För att svensk inflation ska ligga kvar på en nivå nära det långsiktiga målet om 2 procent behövs en fortsatt expansiv penningpolitik. Köpen av statsobligationer fortsätter under andra halvåret och kommer totalt uppgå till 290 mdkr, exklusive återinvesteringar. Först undersommar/höst 2018 väntas räntan långsamt börja höjas. Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga – och stigande – skuldsättning, något de 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 historiskt höga nivåer, delvis för att ta höjd inför kommande räntehöjningar.

Den svenska arbetsmarknaden är stark, även om senare års mycket goda utveckling har dämpats något. Under 2017 och 2018 väntas sysselsättningen öka med nästan 150 000 personer. Arbetslösheten minskar från 7,0 procent 2016 till 6,6 under 2017, men bedöms öka något under 2018 till 6,7 procent. Ökningen beror på ett stort tillskott av arbetskraft, varav många saknar den kompetens som efterfrågas av arbetsgivarna.

Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Situationen på arbetsmarknaden för utrikes födda och andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden har förbättrats, men arbetsmarknaden är fortsatt polariserad. Fullgjord gymnasieutbildning är i princip ett krav för alla jobb. Det krävs ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

3.2 Fastighetsmarknad

SVERIGE

Det råder fortsatt hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymen ligger kvar på en hög nivå, uppskattningsvis 100 mdkr under första halvåret (avser transaktioner > 10 mkr). Industri- och logistikfastigheter har stått för en stor andel av försäljningarna. I övrigt är det som tidigare bostäder och kvalitativa kontor som utgör de stora segmenten. Det råder emellertid god efterfrågan inom de flesta segment. Till exempel har det noterats flera intressanta försäljningar vad gäller hotellfastigheter runt om i Sverige på senare tid. Marknaden för externhandelsfastigheter tycks emellertid ha svalnat något. Vård- och omsorgsfastigheter är en efterfrågad produkt med fortsatt press nedåt på direktavkastningskraven. Köparna domineras av svenska investerare, men det finns även ett intresse från utländska aktörer.

I slutet av mars presenterades den så kallade paketeringsutredningen avseende beskattning av fastighetsbolag. Uppdraget från regeringen har varit att analysera beskattningen av fastighetsbranschen och då särskilt med avseende på möjligheterna att skattefritt avyttra fastigheter genom så kallade paketerade transaktioner. I korta drag har utredningen kommit fram till att fastighetsbranschen inte är underbeskattad. Trots detta lägger utredningen fram förslag om ökad skattebelastning vid fastighetstransaktioner med start 1 juli 2018. Om, när, hur och i vilken omfattning utredningen kommer att leda till nya lagar och regler är ännu för tidigt att uttala sig om. Klart är dock att paketeringsutredningen – såväl som regeringens nya skatteförslag som bland annat kan komma att medföra ändringar i ränteavdrag och bolagsskatt – i nuläget skapat en osäkerhet bland köpare och säljare på den kommersiella fastighetsmarknaden. Marknaden har trots detta haft en fortsatt hög transaktionsaktivitet, men det bedöms som sannolikt att vi kommer få se en något avvaktande marknad den närmaste tiden med minskad omsättning till följd. Fastigheter med låga skattemässiga restvärden kan bli de som drabbas mest.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark under det kommande året. Bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och moderna kontor – främst i storstads- och tillväxtregionerna – ses fortfarande som attraktiva investeringar. Potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms emellertid som begränsad. Investeringar i kontorsfastigheter utanför A-läge i storstads- och tillväxtregionerna, bostadsfastigheter inom mindre orter, handelsfastigheter inom vissa delsegment, lager/logistik och hotell kan därför ses som intressanta alternativ. Det stora intresset för nyproduktion och byggrätter bedöms ha avtagit något, men är fortsatt starkt. Bankerna bedöms vara något mer restriktiva, men finansieringsmöjligheterna bedöms överlag vara relativt goda.

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

3.3 Marknadsförutsättningar – Hyresbostäder

I bostadssegmentet, som varit det dominerande investeringslaget på svensk fastighetsmarknad sedan finanskrisen, har prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden varit positiv sedan 1996 och totalavkastningen för bostadshyreshus, undantaget 2008, sedan 1993. För 90-talister på väg in på svensk bostadsmarknad har prisuppgången varit för evigt. Riskaptiten har ökat påtagligt vilket syns bland annat i att miljonprogrammets fastigheter, trots stora underhållsbehov, utgör attraktiva investeringsobjekt i delmarknader med stark befolkningstillväxt och liten hyresrisk. Det syns också i ett antal stora affärer i mindre delmarknader. Flera aktörer har valt att bredda sin verksamhet med satsningar på bostadsutveckling och tillskottet av nya aktörer är stort med en tilltagande risk för överetablering. Med ett kraftigt ökat bostadsbyggande ser vi risk för ett tillskott som kan skapa obalans mellan utbud och efterfrågan då byggherrar förlitar sig på att behovet motsvarar efterfrågan i för hög grad. Riskkapitalets vilja att investera i hyresbostäder, något som tidigare stat och kommun tagit stor del av ansvaret för, är oroväckande beaktat förutsättningarna med gällande system för hyressättning samt att det huvudsakliga behovet kommer från betalningssvaga hushåll.

Boverket har kalkylerat ett bostadsbehov om cirka 700 000 nya lägenheter under perioden 2016 till 2025. Boverket anger dock själva att "Det är inte säkert, eller kanske ens troligt, att bostadsefterfrågan kommer att nå upp till det prognosticerade behovet. Hur stor efterfrågan blir beror av hushållens ekonomi och en rad andra förhållanden." Behov och efterfrågan är inte samma sak och Boverkets prognos kan således inte användas som grund för det framtida tillskottet av bostäder. Hushållens ekonomi och hur stor andel av betalningssvaga grupper som svarar för bostadsbehovet är väsentliga parameterar att beakta.

För flera av bostadsutvecklarna är det av avgörande betydelse att det högt uppskrivade projektvärdena möts av en efterfrågan och betalningsvilja. Nu syns tecken på en avmattning av prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden i storstäderna och man kan nu också börja skönja tendenser att nyproduktionen för bostadsrätter inte är lika problematisk som den varit under många år. Vi ser också risker för en negativ inverkan på värdena i samband med byggrättsförsäljningar och sammantaget är det inte osannolikt att vi kommer att se en viss sänkning under slutet av 2017.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

På transaktionsmarknaden råder en fortsatt hög aktivitet inom bostadssegmentet även om andelen av den totala omsättningen på svensk fastighetsmarknad minskade under Q1 2017. Med en mycket hög omsättning i slutet av Q2 är bostäder återigen det dominerande inslaget på marknaden, med cirka 30 procent. Största köpare av bostäder under första halvåret 2017 är D.Carnegie, Folksamgruppen, Heimstaden och Willhem. Rikshem som varit stora nettoköpare av bostäder under flera år har varit mindre synliga under inledningen av året. Institutioner och pensionsbolagen är fortsatt en aktiv köparkategori av bostäder generellt och framför allt inom nyproducerade hyresrätter. På säljarsidan under 2017 är det fortsatt de kommunägda bostadsbolagen som dominerar. Nya konstellationer uppbackade med institutionellt kapital med ett flertal exempel på joint ventures mellan pensionsbolagen och större byggbolag, med ett uttalat fokus på nyproduktion av hyresrätter har etablerats under senare tid är relativt dominanta på marknaden. Andra aktörer, utan direkt koppling till pensionskapital, som i väsentlig utsträckning satsar på nyproduktion av hyresrätter, för långsiktig förvaltning och ägande av bolaget självt är exempelvis Ikano Bostad, Stena Fastigheter och Wallenstam. Utöver dessa finns flera exempel på lokala aktörer som löpande utvecklar sitt hyresbestånd genom nyproduktion, samt de allmännyttiga bostadsbolagen. Nyproducerade bostäder är ett tillgångsslag som är lämpligt för institutionella investerare sett till hur kapitalkrävande det är och samtidigt förhållandevis enkelt att äga och förvalta. Vad som dock möjligen kan utgöra en risk är att det institutionella kapitalets mer finansiella perspektiv på fastigheter och dess relativt begränsade fastighetsorganisationer gör det mer flyktigt, och ett trendbrott i den goda historiska avkastningen riskerar att leda till en generell om-allockering från fastigheter.

OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket sammanlagt bedöms som ett A-läge för bostäder inom Danderyds kommun.

För objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet vad gäller läge, storlek, skick och standard, bedöms bruksvärdemässiga hyresnivåer vanligen ligga mellan 1 000 till 1 400 kronor per kvadratmeter per uthyrbar area.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken för objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet bedöms långsiktigt i princip som obefintlig för bostäder.

Direktavkastningskravet för bostäder med motsvarande marknadsförutsättningar, bl.a. beaktat skick, standard och hyresnivå har bedömts till ca 1,75 – 2,50 procent.

Värderingsobjektet har ett bra läge, vilket bedöms som ett A-läge för bostadsfastigheter i Danderyd. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som normal. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ. Sannolik köparkategori bedöms främst vara ett fastighetsbolag med fokus där värde söks i utvecklingsprojekt och utbildningsprojekt.

Objektets styrkor och möjligheter

- Attraktivt läge
- Relativt flexibla lokaler
- Hyrespotential
- Bra kommunikationer

Objektets svagheter och hot

- Behov av generell upprustning
- Kort återstående löptid på kontrakt

4 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. Köpeskillingarna 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 marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadsframtidsbedömningar.

5 Värdering

5.1 Ortsprismetod

Det har sedan 2014 totalt skett 8 lagfarna försäljningar av bostadsfastigheter med typkod 320 i Danderyds kommun. Efter gallring med avseende på $K/T > 1$ återstår 1 objekt:

Fastigheten Sjukhuset 17 i Mörbylund i Danderyds kommun förvärvades under november 2014 av bostadsrättsföreningen Mörbylund 11 - 15 till ett underliggande fastighetsvärde av 245 000 000 kronor. Säljare var Stena Fastigheter Danderyd AB. Objektet omfattar cirka 9 455 kvadratmeter och innehåller 8 181 kvm bostäder och 1 274 kvm lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1972 och var vid förvärvstidpunkten inte rotad. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 25 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent.

Vidare har det i Stockholms län skett flertalet transaktioner av bostadsfastigheter varav ett urval redovisas nedan:

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 %.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

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 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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,3 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar och exklusive värdet av byggrätten på vinden, till cirka 1,8 procent. Byggrätt på vinden uppgår till cirka 210 kvm 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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,5 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,1 procent.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

Akelius utökar sitt Stockholmsbestånd med ett förvärv av fem bostadsfastigheter från Anita Håkansson och Margareta Thunberg för 535 miljoner kronor. Två av fastigheterna ligger i Stockholms innerstad. New York 2 (105 små lägenheter) ligger på Värtavägen 72 på Gärdet. Fastigheten Vitbetan 29 (40 mindre fastigheter) ligger på Katarina Bangatan 71 på Södermalm. I Solna ligger fastigheterna Nordan 12, Fänriken 1 och Fänriken 3 längs Råsundavägen, strax öster om Solna station. Objekten omfattar cirka 10 700 kvadratmeter och innehåller främst bostäder och lite lokaler. Byggnaderna har varierande ålder och skick. Priset motsvarar cirka 50 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,80 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,2 procent.

Tomträtten till Bönemannen 2 i Vällingby med adress Rättar Vigs Väg 101 förvärvades under 2016 av Cityfast till ett underliggande fastighetsvärde av 145 500 000 kronor. Säljare var Heba. Objektet omfattar cirka 6 150 kvadratmeter och innehåller bostäder. Byggnaden på objektet uppfördes 1958. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 23 700 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,6 procent.

Tomträtten till Tegelstapeln 9 i Stockholm Bandhagen med adress Sjösavägen 119 förvärvades under januari 2016 av HSB Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde av 93 000 000 kronor. Säljare var Skyllerholmen Fastighets AB. Objektet omfattar cirka 3 300 kvadratmeter varav en mindre del lokaler och innehåller 59 bostadslägenheter. Byggnaden på objektet uppfördes 1954 och rotades om 2006. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och en bra standard. Priset motsvarar cirka 28 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent

Tomträtten till Ormängen 3 med adress Olle Engkvists väg 2 m.fl. förvärvades under början av 2016 av Wonna de Jong till ett underliggande fastighetsvärde av 500 000 000 kronor. Säljare var Bengt Lindén (Real Holding). Objektet omfattar cirka 26 500 kvadratmeter och innehåller cirka 21 000 kvadratmeter bostäder men även vård och skollokaler. Nytida AB är största hyresgäst. Byggnaderna på objektet uppfördes 1954. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 18 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent.

RESULTAT

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

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan 2,25 och 2,50 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 22 200 - 24 500 kr/kvm motsvarande 9 400 000 - 10 400 000 kronor.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

5.2 Avkastningsmetod

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden löper från och med december månad 2017 och 10 år fram.

INFLATION

Under 2017 har ett inflationstagande om 1,70 % använts därefter 2,00 %.

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/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 2,39 % för objektet som helhet samt för bostäderna 2,00 %.

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 2,43 % för objektet som helhet samt 2,00 % för bostäderna.

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga alternativt understiga marknadsmässiga nivåer.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	355	1 249	-	355	1 249	-				355	1 249	-
Kontor	70	996	-	84	1 200	-				84	1 200	-
Butik	25	1 459	-	25	1 459	-				25	1 459	-
Lager			-			-	21	400	-	21	400	-
Summa/Medel	449	1 211		464	1 249		21	400		484	1 145	

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

VAKANSER

Värderingsobjektet har idag en vakansgrad på omkring 4,4 %.

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	284	67	-	284	100	-			-		
Kontor	70	17	-	70	100	-			-		5,0%
Butik	17	4	-	17	100	-			-		5,0%
Lager	52	12	-			-	52	100	-	100,0%	15,0%
Summa/Medel	423	100		371	88		52	12		4,4%	1,8%

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 0 %. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 1,8 %.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp etc har erhållits från fastighetsägaren. De totala drift – och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	165	580	-	125	440	-	31	110	-	9	30	-
Kontor	39	560	-	29	420	-	8	110	-	2	30	-
Butik	10	560	-	7	420	-	2	110	-	1	30	-
Lager	9	180	-	6	120	-	2	30	-	2	30	-
Summa/Medel	223	527		168	397		42	100		13	30	

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

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade kostnader vilka belastar fastighetsägaren. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

INVESTERINGAR/HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Kostnader för hyresgäst Anpassningar om ca 280 000 kronor bedömts som nödvändig under år 2018.

TAXERINGSVÄRDE OCH FASTIGHETSSKATT

Värderingsobjektet har vid den fastighetstaxeringen 2016 åsatts typkod 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Byggnaden har åsatts värdeår 1966.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 991 000
Byggnadsvärde	3 335 000
Totalt	5 326 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2017 till 1 315 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen. För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt utgår därmed under år 2017, för lokalerna med cirka 7 000 kronor. För närvarande återfås 43 % av fastighetsskatten från hyresgästerna. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 95 %.

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 23 125 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 9 800 000 kronor (se bilaga 1:1).

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Ortsprismetoden cirka 9 400 000 – 10 400 000 kronor
Avkastningsmetoden cirka 9 800 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

6.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2017-12-01 till:

9 800 000 kronor

Nio miljoner åttahundratusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	23 168
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,84
Bruttokapitalisering, år 1	21,8
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	2,2%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	2,2%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	2,5%

Stockholm 2017-12-01



Roine Stenius
Värderare
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

Ordernummer: 164 533
 Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Danderyd Danarö 6

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2017-12-01												
Vårdeår: 1966												
Tax. värde: 5 326												
Typkod: 321												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Inflation	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Jämkad direktavkastning	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	
Kalkylränta	4,1%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,5%	
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											2,4%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder												
Lokaler	18,0%	60,6%	33,8%	14,7%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	
Garage / P-platser												
Totalt	4,4%	16,2%	9,0%	3,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	
Kassaflöde (tkr)												
	År 1 (kr/m ² , styck)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra bostäder (+)	(1 249)	29	361	368	375	383	390	398	406	414	423	396
Hyra lokaler (+)	(830)	9	132	134	137	140	143	146	148	151	154	145
Hyra garage mm (+)												
Hyresrisk/vakans bostäder (-)												
Hyresrisk/vakans lokaler (-)												
Hyresrisk/vakans garage mm (-)												
Netto tillägg och rabatter												
Effektiv hyra	(1 062)	37	413	457	492	513	524	534	545	556	567	531
Drift och underhåll (-)												
Drift och underhåll (-)		-527	-18	-227	-231	-236	-240	-245	-250	-255	-260	-249
Fastighetsskatt (-)		-29	-1	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15	-14
Fastighetsskatt åter (+)		6	0	3	3	7	7	7	8	8	8	7
Tomträttsavgäld (-)												
Driftnetto före investeringar	(513)	18	176	216	246	267	272	278	283	289	295	276
Återstående investeringar												
Återstående investeringar			-286									
Driftnetto efter investeringar	(513)	18	-109	216	246	267	272	278	283	289	295	276

Nuvärde driftnetto

1 769

Nuvärde restvärde

8 012

Marknadsbaserat avkastningsvärde
9 782
Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	23 125
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,84
Bruttokapitalisering, år 1	21,8
Direktavkastning, initial	2,2%
Direktavkastning, år 1	2,2%
Marknadsmässig direktavkastning	2,5%

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

Hyresgäsförteckning															Fastighet: Danderyd Danarö 6		Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Area m ² , st	Löptid		Utgående hyra			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme (J / N)	Egen- användare (J / N)			
			Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²						
Bostad (4 st med snitt om 71 kvm)	Bo	284	1900-01-00	2017-12-31	355	1 249	100%	355	1 249	100%	0	0	N	J	N			
Salong Reyes	Bu	17	1900-01-00	2019-03-31	25	1 459	100%	25	1 459	100%	1	65	J	J	N			
Sudieförbundet	K	70	1900-01-00	2017-12-31	70	996	100%	84	1 200	100%	2	22	N	J	N			
Vakant	La	52	1900-01-00	2017-12-31	0	0	100%	21	400	100%	0	0	N	J	N			
Summa/Medel		423			449	1 211		484	1 145		3	6						

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6

Fastighet: Danderyd Danarö 6

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	284	67	-	284	100	-			-		
Kontor	70	17	-	70	100	-			-		5,0%
Butik	17	4	-	17	100	-			-		5,0%
Lager	52	12	-			-	52	100	-	100,0%	15,0%
Summa/Medel	423	100		371	88		52	12		4,4%	1,8%

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	355	1 249	-	355	1 249	-			-	355	1 249	-
Kontor	70	996	-	84	1 200	-			-	84	1 200	-
Butik	25	1 459	-	25	1 459	-			-	25	1 459	-
Lager			-			-	21	400	-	21	400	-
Summa/Medel	449	1 211		464	1 249		21	400		484	1 145	

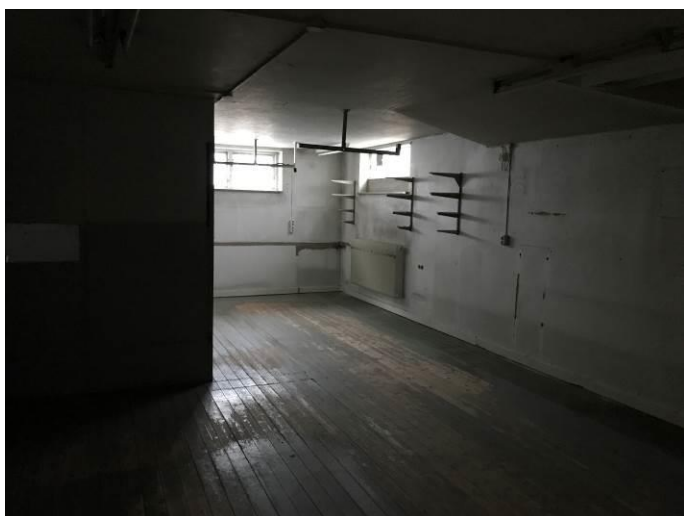
Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	165	580	-	125	440	-	31	110	-	9	30	-
Kontor	39	560	-	29	420	-	8	110	-	2	30	-
Butik	10	560	-	7	420	-	2	110	-	1	30	-
Lager	9	180	-	6	120	-	2	30	-	2	30	-
Summa/Medel	223	527		168	397		42	100		13	30	

Ordernummer: 164 533
Fastighetsbeteckning: Danderyd Danarö 6









FASTIGHET

Beteckning DANDERYD DANARÖ 6 Nyckel: 010219432 Distrikt: Danderyd	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-11-15	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-04-07 15:44	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-11-17
---	---	--	---

ADRESS

Adress Nora torg 4 182 34 Danderyd

LÄGE, KARTA

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6589101.6	E (SWEREF 99 TM) 671738.6	Registerkarta DANDERYD
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

AVSKILD MARK

Beteckning DANDERYD DANARÖ 8
--

AREAL

Område Totalt	Totalareal 583 kvm	Därav landareal 583 kvm	Därav vattenareal 0 kvm
-------------------------	------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

LAGFART

Ägare 769634-1978 Danarö 6 Fastighet Ekonomisk förening C/O WÄHLIN INVEST AB BOX 1133 171 22 SOLNA Köp: 2017-03-30 Köpeskilling: 3 136 000 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-03-30	Akt D-2017-00134500:1
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.
--

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: FÖRBUD BIOGRAF MM OCH ÅRLIG AVGÄLD	1940-01-10	40/121

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 2 100 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Datapantbrev	2 100 000 SEK	2000-04-26	00/6993

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
KRAFTLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM3-39/2807.1
ELLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-32/109B.1
KRAFTLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-39/4609.2
KRAFTLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-39/4610.3
FÖRBUD BIOGRAF MM OCH ÅRLIG AVGÄLD	Last	Avtalsservitut	01-IM4-40/121.1
LEDNINGSSSTOLPE	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-47/10424.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-49/5514.1
TRANSFORMATORSTATION	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-51/8043.1
ELLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-52/6816.1
ELLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-52/6817.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-56/7945.1
NÄTSTATION	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-61/11961.1
ELLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-63/14786.1
TRANSFORMATORSTATION	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-67/10859.1
TRANSFORMATORSTATION MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-67/10860.1
ELLEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-68/5439.1
TRANSFORMATORSTATION MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-72/14804.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMMNINGAR

Planer Detaljplan: DANARÖ 6 M.FL.VID NORA TORG	Datum 1999-04-27 Laga kraft: 1999-05-28 Genomf. start: 1999-05-29 Genomf. slut: 2014-05-28 Senast ajourföring: 2015-04-22	Akt 0162-P99/0427/1 0162 D124
--	---	--

TAXERINGINFORMATON

Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 124824-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2016
Taxvärde 5 326 000 SEK	Taxvärde byggnad 3 335 000 SEK	Taxvärde mark 1 991 000 SEK	Areal 583 kvm
Taxerad ägare 556223-3550 WÄHLIN FASTIGHETER AKTIEBOLAG BOX 1133 171 22 SOLNA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 48399045 Id hyresmark: 48401045			
Taxvärde 558 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak	
Värdeår 1966	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2005	
Lokalyta 139 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 133 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 48401045			
Taxvärde 145 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 104 kvm	Riktvärde byggrätt 1400 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 48398045 Id hyresmark: 48400045			
Taxvärde 2 777 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak	
Värdeår 1966	Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2005	
Bostadsyta 284 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 345 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 48400045			
Taxvärde 1 846 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 355 kvm	Riktvärde byggrätt 5200 SEK/kvm		

ÅTGÄRDER

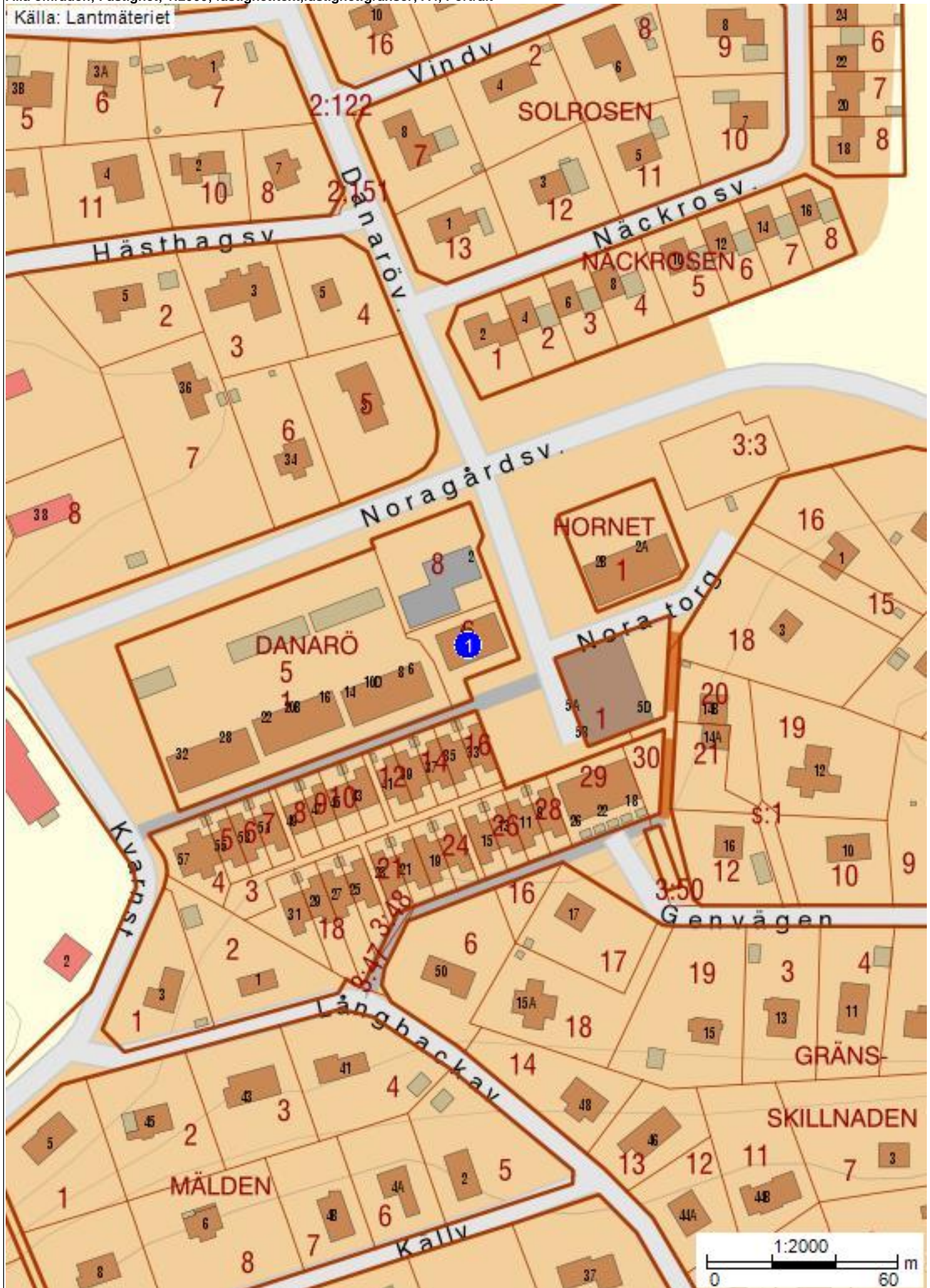
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1939-08-23	01-DAN-720
Ågoutbyte	1950-06-26	
Ågoutbyte	1950-06-26	01-DAN-935
Fastighetsreglering	1976-06-10	01-DAR-1175
Fastighetsreglering	1983-06-01	0162-83/20
Fastighetsreglering	1986-01-10	0162-85/39
Fastighetsreglering	2000-02-02	0162-00/2
Anläggningsåtgärd	2002-02-21	0162-00/3

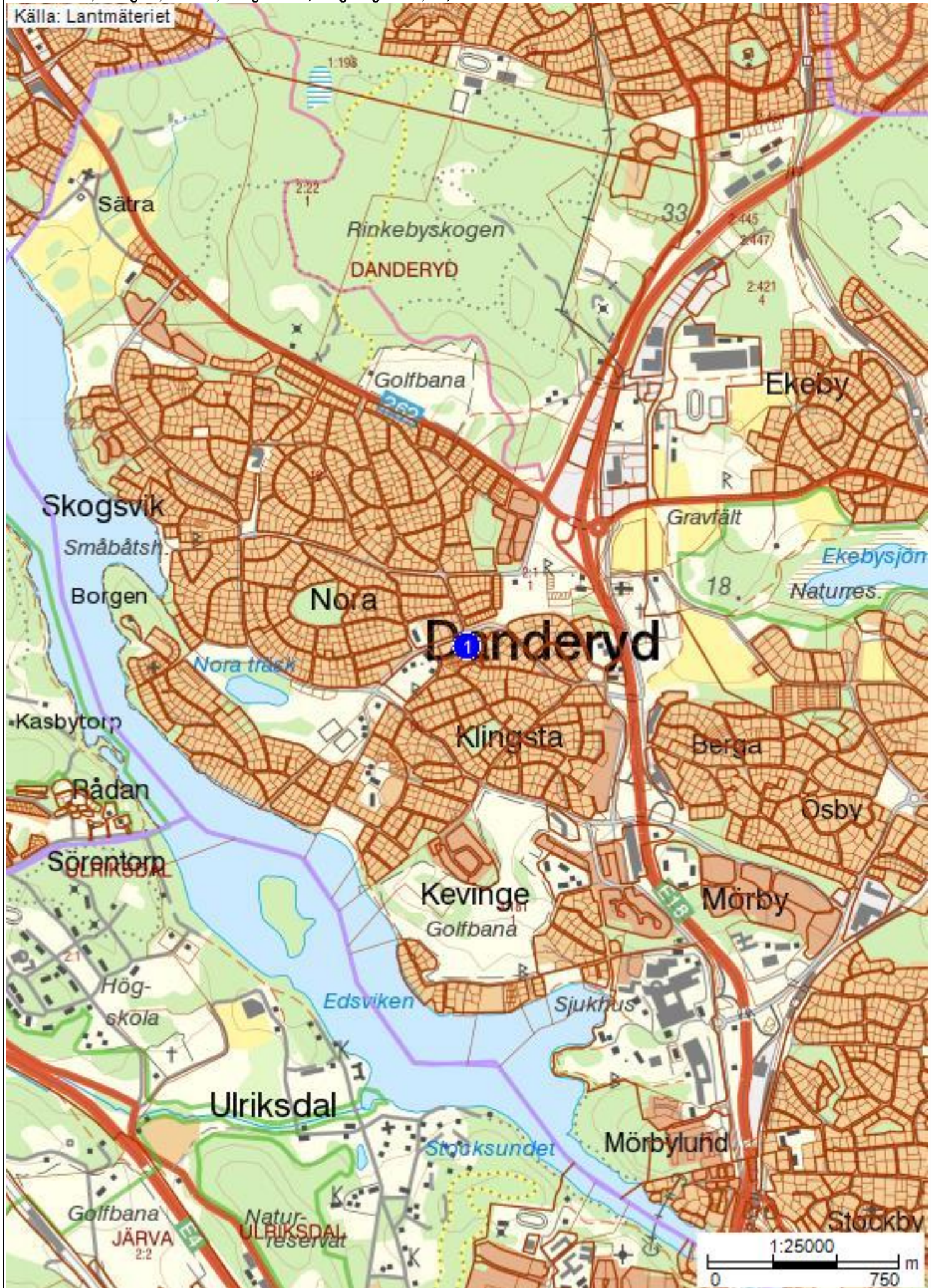
TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-DANDERYD LILLGÅRDET 1:128	1948-08-14	
A-DANDERYD STG 1534	1981-07-01	01-DAR-1459

URSPRUNG

DANDERYD LILLGÅRDET 1:1, 1:50





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

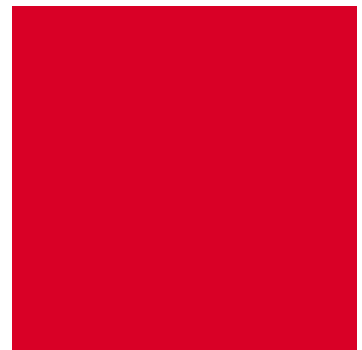
- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 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.



Fastigheten Danderyd Skolan 12

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Danderyd Skolan 12.

Inom värderingsobjektet inryms bostäder om totalt 4 lägenheter.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Danderyds kommun, genom Jan Hessel.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Studievägen Fastighets AB.

1.4 Syfte

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

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2017-07-05.

1.6 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.

1.7 Särskilda förutsättningar

- Värdebedömningen avser förvaltningsvärdet av fastigheten. Det har ej inom ramen för detta uppdrag ingått att utreda alternativa scenarion.
- Det har inte varit möjligt att besiktiga någon lägenhet. Av denna anledning saknas kunskap om lägenheternas skick och standard. Det förutsätts att lägenheterna håller ett normalt skick och en normal standard hänsyn tagen till värdeår.

1.8 Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2017-07-03 av Roine Stenius och Jan Tärnell. Vid besiktningen deltog Patrik Lindqvist som representant för fastighetsägaren. Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats. Det har inte varit möjligt att besiktiga någon lägenhet (se 1.7).

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv

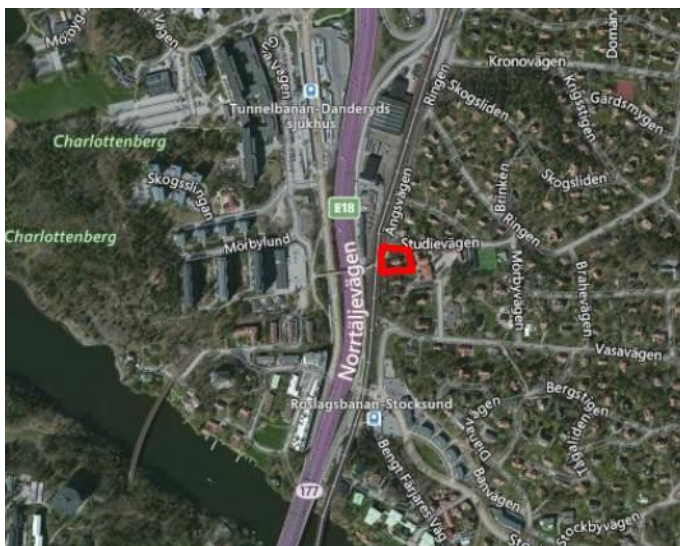
Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Hyresdebiteringslista (resultatbudget)
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsförvaltare vid besiktning
- Ritningar
- Åtgärdsbeskrivning

2 Värderingsobjekt

2.1 Omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Stocksund i Danderyds kommun. Gatuadressen är Studievägen 2. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse. Öst om fastigheten, dikt an, angränsar Stocksunds skolan och väster om fastigheten passerar E18. Allmän service finns närmast i Stocksund. Allmänna kommunikationer finns i form av tunnelbanan från Danderyds sjukhus alternativt via station Roslagsbanan i Stocksund eller Mörby. Större trafikleder (E 18) finns på ca 700 meters avstånd. Objektet bedöms relativt bullerstört från E18.

2.2 Tomt

Värderingsobjektet har en markareal av 2 149 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 9 procent av markarealen. Den obebbyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, kommunikationsytor och grönytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

2.3 Byggnadsbeskrivning

Byggnaden inrymmer två plan ovan mark och källargrund i sten samt vind. I källarplanet inryms bl.a. tvättstuga och teknikrum (bergvärmepump). Vinden inhyser lägenhetsförråden samt ventilationsutrymmen (mekanisk frånluft). Byggnaden är uppförd med trästomme, fasad av träpanel samt takbeläggning av tegelpannor. Bergvärme installerades 2007. Vidare finns ca 5 parkeringsplatser. Objektet bedöms relativt bullerstört från E18.



Den totala uthyrbara arean uppgår till 237 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Bostäder	237	100	-
Summa/Medel	237	100	

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

Grundläggning	Källargrund i stenmur
Stomme	Trä (bedömt)
Bjälklag	Trä (bedömt)
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Balkonger	Ja
Yttertak	Tegelpannor
Värmekälla	Bergvärme (ca 2007)
Uppvärmningssystem	Radiatorer
Ventilationssystem	Mekanisk frånluft
Hissar	Nej
Tvättstuga	I källarplan
Antal G- och P-platser	ca 5 parkeringsplatser

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

SKICK, STANDARD OCH ANVÄNDNINGSMÖJLIGHETER

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt. Byggnadens inre skick bedöms som mindre bra. Lägenheternas skick och standard förutsätts motsvara hyresnivå, vilken bedöms innebära 70- 80talsstandard (se vidare 17). Inga direkta reparationsbehov noterades vid besiktningen.

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

Någon kontroll av eventuella miljöbelastningar har inte genomförts. Värdebedömningen tar inte hänsyn till någon eventuell kostnad på grund av sanering/åtgärd (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2.4 Rättsliga förhållanden

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

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

PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas av bl.a. stadsplan, Stockbyområdet, fastställd 1934-09-07. Planbestämmelserna förutsätts medge pågående användning. För vidare information rörande planer och bestämmelser se bilaga med fastighetsregisterutdrag. Byggrätten bedöms i praktiken vara fullt utnyttjad.

TAXERING

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

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	1 508 000
Byggnadsvärde	2 141 000
Totalt	3 649 000

3 Fastighets- och hyresmarknaden

3.1 Generella marknadsförutsättningar

Den svenska ekonomin befinner sig fortfarande i högkonjunktur. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Läget på arbetsmarknaden fortsätter att förbättras och sysselsättningen ökar.

Den globala konjunkturen väntas fortsätta stärkas under kommande år, om än i relativt långsam takt. Det råder stor osäkerhet kring hur USA:s politik och ekonomi kommer att utvecklas under kommande år, något som även gäller för Europa med beaktande av till exempel Brexit.

BNP-tillväxten mattades av något första kvartalet, och Sveriges ekonomi växte i en långsammare takt än under andra halvåret 2016 (men i linje med hur svensk ekonomi i genomsnitt har utvecklats under de senaste tio åren). Högkonjunkturen mattas därmed av något i år och nästa år, men prognosen ser relativt ljus ut. Enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP uppgå till 2,7 procent 2017 och 2,5 procent 2018 (att jämföra med en utveckling om 3,3 procent under 2016). Återhämtningen i omvärlden, främst från OECD-länderna, väntas ge draghjälp åt den svenska exporten som blir en allt viktigare del av tillväxten när offentlig konsumtion och bostadsinvesteringar däremot väntas minska.

Finanspolitiken väntas vara fortsatt expansiv. Det finns ett visst utrymme för ofinansierade åtgärder under 2017 och 2018, men på sikt är skattehöjningar sannolikt nödvändiga för att tillgodose den ökande efterfrågan inom vård, skola och omsorg.

Riksbanken beslöt i april att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Den svenska konjunkturen är stark, men osäkerheten kring den ekonomiska och politiska osäkerheten i omvärlden medför stor risk för bakslag. För att inflationen ska nå, och stabiliseras kring, 2 procent behövs en något mer expansiv penningpolitik. Köpen av statsobligationer har utökats med 15 mdkr (nu totalt 290 mdkr, exklusive återinvesteringar). Kommande räntehöjningar har senarelagts. Först under mitten av 2018 väntas räntan långsamt börja höjas. Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga – och stigande – skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang bedöms det emellertid vara värt att notera att hushållens sparande ligger på historiskt höga nivåer, delvis för att ta höjd inför kommande räntehöjningar.

Den svenska arbetsmarknaden är stark, även om senare års mycket goda utveckling väntas avta något. Under 2017 och 2018 väntas sysselsättningen öka med nästan 150 000 personer. Arbetslösheten minskar från 7,0 procent 2016 till 6,6 under 2017, men bedöms öka något under 2018 till 6,7 procent. Ökningen beror på ett stort tillskott av arbetskraft, varav många saknar den kompetens som efterfrågas av arbetsgivarna. Storstadsregionerna står för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningarna kommer till största del att ske bland utrikes födda, men arbetsmarknaden är fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Fullgjord gymnasieutbildning är i princip ett krav för alla jobb. Det krävs ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Det råder fortsatt hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Omsättningen under 2016 slog rekord med en volym som översteg 200 miljarder kronor. Den höga aktiviteten fortsatte under Q1, men har minskat något under Q2. Omsättningen ligger emellertid kvar på en hög nivå. Industri- och logistikfastigheter har stått för en stor andel av försäljningarna. I övrigt är det som tidigare bostäder och kvalitativa kontor som står för en stor andel av transaktionsmarknaden. Det råder emellertid god efterfrågan även inom andra segment. Till exempel har det noterats flera intressanta försäljningar vad gäller hotellfastigheter runt om i Sverige på senare tid. Marknaden för externhandelsfastigheter tycks emellertid ha svalnat något. Vård- och omsorgsfastigheter är en efterfrågad produkt med fortsatt press nedåt på direktavkastningskraven. Köparna domineras av svenska investerare, men utländska aktörer visar återigen ett stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden.

I slutet av mars presenterades den så kallade paketeringsutredningen avseende beskattning av fastighetsbolag. Uppdraget från regeringen har varit att analysera beskattningen av fastighetsbranschen och då särskilt med avseende på möjligheterna att skattefritt avyttra fastigheter genom så kallade paketerade transaktioner. I korta drag har utredningen kommit fram till att fastighetsbranschen inte är underbeskattad. Trots detta lägger utredningen fram förslag om ökad skattebelastning vid fastighetstransaktioner med start 1 juli 2018. Om, när, hur och i vilken omfattning utredningen kommer att leda till nya lagar och regler är ännu för tidigt att uttala sig om. Klart är dock att paketeringsutredningen – såväl som regeringens nya skatteförslag som bland annat kan komma att medföra ändringar i ränteavdrag och bolagsskatt – i nuläget skapat en osäkerhet bland köpare och säljare på den kommersiella fastighetsmarknaden. Marknaden har trots detta haft en fortsatt hög transaktionsaktivitet, men det bedöms som sannolikt att vi kommer få se en något avvaktande marknad den närmaste tiden med minskad omsättning till följd. Fastigheter med låga skattemässiga restvärden kan bli de som drabbas mest.

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark under 2017. Bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och moderna kontor – främst i storstads- och tillväxtregionerna – ses fortfarande som attraktiva investeringar. Potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms emellertid som begränsad. Investeringar i kontorsfastigheter utanför A-läge, bostadsfastigheter inom mindre orter, handelsfastigheter inom vissa delsegment, lager/logistik och hotell kan därför ses som intressanta alternativ. Det finns även ett stort intresse för nyproduktion och byggrätter. Finansieringsmöjligheterna bedöms överlag vara relativt goda.

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

3.2 Marknadsförutsättningar – hyresbostäder

I bostadssegmentet, som varit det dominerande investeringslaget på svensk fastighetsmarknad sedan finanskrisen, har prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden varit positiv sedan 1996 och totalavkastningen för bostadshyreshus, undantaget 2008, sedan 1993. För 90-talister på väg in på svensk bostadsmarknad har prisuppgången varit för evigt. Riskkapiten har ökat påtagligt vilket syns bland annat i att miljonprogrammets fastigheter, trots stora underhållsbehov, utgör attraktiva investeringsobjekt i delmarknader med stark befolkningstillväxt och liten hyresrisk. Det syns också i ett antal stora affärer i mindre delmarknader. Flera aktörer har valt att bredda sin verksamhet med satsningar på bostadsutveckling och tillskottet av nya aktörer är stort med en tilltagande risk för överetablering. Med ett kraftigt ökat bostadsbyggande ser vi risk för ett tillskott som kan skapa obalans mellan utbud och efterfrågan då byggherrar förlitar sig på att behovet motsvarar efterfrågan i för hög grad. Riskkapitalets vilja att investera i hyresbostäder, något som tidigare stat och kommun tagit stor del av ansvaret för, är oroväckande beaktat förutsättningarna med gällande system för hyressättning samt att det huvudsakliga behovet kommer från betalningssvaga hushåll.

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

Boverket har kalkylerat ett bostadsbehov om cirka 700 000 nya lägenheter under perioden 2016 till 2025. Boverket anger dock själva att "Det är inte säkert, eller kanske ens troligt, att bostadsefterfrågan kommer att nå upp till det prognosticerade behovet. Hur stor efterfrågan blir beror av hushållens ekonomi och en rad andra förhållanden." Behov och efterfrågan är inte samma sak och Boverkets prognos kan således inte användas som grund för det framtida tillskottet av bostäder. Hushållens ekonomi och hur stor andel av betalningssvaga grupper som svarar för bostadsbehovet är väsentliga parameterar att beakta.

För flera av bostadsutvecklarna är det av avgörande betydelse att det högt uppskrivade projektvärdena möts av en efterfrågan och betalningsvilja. Nu syns tecken på en avmattning av prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden i storstäderna och man kan nu också börja skönja tendenser att nyproduktionen för bostadsrätter inte är lika oproblematiske som den varit under många år. Vi ser också risker för en negativ inverkan på värdena i samband med byggrättsförsäljningar och sammantaget är det inte osannolikt att vi kommer att se en viss sänkning under slutet av 2017.

På transaktionsmarknaden råder en fortsatt hög aktivitet inom bostadssegmentet även om andelen av den totala omsättningen på svensk fastighetsmarknad minskade under Q1 2017. Med en mycket hög omsättning i slutet av Q2 är bostäder återigen det dominerande inslaget på marknaden, med cirka 30 procent. Största köpare av bostäder under första halvåret 2017 är D.Carnegie, Folksamgruppen, Heimstaden och Willhem. Rikshem som varit stora nettoköpare av bostäder under flera år har varit mindre synliga under inledningen av året. Institutioner och pensionsbolagen är fortsatt en aktiv köpkategori av bostäder generellt och framför allt inom nyproducerade hyresrätter. På säljarsidan under 2017 är det fortsatt de kommunägda bostadsbolagen som dominerar. Nya konstellationer uppbackade med institutionellt kapital med ett flertal exempel på joint ventures mellan pensionsbolagen och större byggbolag, med ett uttalat fokus på nyproduktion av hyresrätter har etablerats under senare tid är relativt dominanta på marknaden. Andra aktörer, utan direkt koppling till pensionskapital, som i väsentlig utsträckning satsar på nyproduktion av hyresrätter, för långsiktig förvaltning och ägande av bolaget självt är exempelvis Ikano Bostad, Stena Fastigheter och Wallenstam. Utöver dessa finns flera exempel på lokala aktörer som löpande utvecklar sitt hyresbestånd genom nyproduktion, samt de allmännyttiga bostadsbolagen. Nyproducerade bostäder är ett tillgångsslag som är lämpligt för institutionella investerare sett till hur kapitalkrävande det är och samtidigt förhållandevis enkelt att äga och förvalta. Vad som dock möjligen kan utgöra en risk är att det institutionella kapitalets mer finansiella perspektiv på fastigheter och dess relativt begränsade fastighetsorganisationer gör det mer flyktigt, och ett trendbrott i den goda historiska avkastningen riskerar att leda till en generell om-allockering från fastigheter.

3.3 Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket sammanlagt bedöms som ett A-läge för bostäder inom Danderyds kommun.

För objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet vad gäller läge, storlek, skick och standard, bedöms bruksvärdemässiga hyresnivåer vanligen ligga mellan 1 000 till 1 400 kronor per kvadratmeter per uthyrbar area.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken för objekt med förutsättningar liknande värderingsobjektet bedöms långsiktigt i princip som obefintlig för bostäder.

Direktavkastningskravet för bostäder med motsvarande marknadsförutsättningar, bl.a. beaktat skick, standard och hyresnivå har bedömts till ca 1,50 – 2,00 procent.

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

Värderingsobjektet har ett bra läge, vilket bedöms som ett A-läge för bostadsfastigheter i Danderyd. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som god. Hänsyn bör dock tas till det relativt bullerstörda läget invid E18. Som motvikt till detta skall även vägas in att fastigheten har god närhet till både tunnelbanan och Roslagsbanan. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ. Sannolik köparkategori bedöms främst vara ett fastighetsbolag där fokus i utvecklingsprojekt och ombildningsprojekt. I berört fall skulle en sannolik tagare troligen överväga en konvertering av fastigheten till villa.

4 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. Köpeskillingarna 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 marknaden förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknaden framtidsbedömningar.

5 Värdering

5.1 Ortsprismetod

Det har sedan 2014 totalt skett 8 lagfarna försäljningar av bostadsfastigheter med typkod 320 i Danderyds kommun. Efter gallring med avseende på $K/T > 1$ återstår 1 objekt:

Fastigheten Sjukhuset 17 i Mörbylund i Danderyds kommun förvärvades under november 2014 av bostadsrättsföreningen Mörbylund 11 - 15 till ett underliggande fastighetsvärde av 245 000 000 kronor. Säljare var Stena Fastigheter Danderyd AB. Objektet omfattar cirka 9 455 kvadratmeter och innehåller 8 181 kvm bostäder och 1 274 kvm lokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1972 och var vid förvärvstidpunkten inte rotad. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 25 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent.

Vidare har det i Stockholms län skett flertalet transaktioner av bostadsfastigheter varav ett urval redovisas nedan:

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,3 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar och exklusive värdet av byggrätten på vinden, till cirka 1,8 procent. Byggrätt på vinden uppgår till cirka 210 kvm BOA.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,6 procent för bostäderna och 5,6 procent för lokalerna.

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,5 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,1 procent.

Akelius utökar sitt Stockholmsbestånd med ett förvärv av fem bostadsfastigheter från Anita Håkansson och Margareta Thunberg för 535 miljoner kronor. Två av fastigheterna ligger i Stockholms innerstad. New York 2 (105 små lägenheter) ligger på Värtavägen 72 på Gärdet. Fastigheten Vitbetan 29 (40 mindre fastigheter) ligger på Katarina Bangatan 71 på Södermalm. I Solna ligger fastigheterna Nordan 12, Fänriken 1 och Fänriken 3 längs Råsundavägen, strax öster om Solna station. Objekten omfattar cirka 10 700 kvadratmeter och innehåller främst bostäder och lite lokaler. Byggnaderna har varierande ålder och skick. Priset motsvarar cirka 50 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 1,80 procent.

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 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,2 procent.

Tomträtten till Bönemannen 2 i Vällingby med adress Rättar Vigs Väg 101 förvärvades under 2016 av Cityfast till ett underliggande fastighetsvärde av 145 500 000 kronor. Säljare var Heba. Objektet omfattar cirka 6 150 kvadratmeter och innehåller bostäder. Byggnaden på objektet uppfördes 1958. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 23 700 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,6 procent.

Tomträtten till Tegelstaplarn 9 i Stockholm Bandhagen med adress Sjösavägen 119 förvärvades under januari 2016 av HSB Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde av 93 000 000 kronor. Säljare var Skyllerholmen Fastighets AB. Objektet omfattar cirka 3 300 kvadratmeter varav en mindre del lokaler och innehåller 59 bostadslägenheter. Byggnaden på objektet uppfördes 1954 och rotades om 2006. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och en bra standard. Priset motsvarar cirka 28 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

Tomträtten till Ormängen 3 med adress Olle Engkvists väg 2 m.fl. förvärvades under början av 2016 av Wonna de Jong till ett underliggande fastighetsvärde av 500 000 000 kronor. Säljare var Bengt Lindén (Real Holding). Objektet omfattar cirka 26 500 kvadratmeter och innehåller cirka 21 000 kvadratmeter bostäder men även vård och skollokaler. Nytida AB är största hyresgäst. Byggnaderna på objektet uppfördes 1954. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 18 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,0 procent.

RESULTAT

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom dess läge, skick och standard, hyresnivå och storlek, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i det övre intervallet av det ovan redovisade prisintervallet.

Flertalet ortspriser avser brf-köp. Värdebedömningen avser i berört fall förvaltningsvärdet av fastigheten. Viss ledning bedöms dock relevant att söka bland de köpen genomförda av bostadsrättsföreningar då fastighetsbolag vilka förvärvar bostadsfastigheter sannolikt väger in möjligheten till ombildning (option).

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan ca 1,50 och 2,00 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 36 000 och 39 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde inom intervallet 8 500 000 till 9 500 000 kronor.

5.2 Avkastningsmetod

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden löper från och med juli månad 2017 till och med juni månad år 2027.

INFLATION

Under 2017 har ett inflationsantagande om 1,5 procent använts, därefter 2,0 procent.

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/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 1,70 procent.

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 1,70 procent.

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra per lokaltyp. 3 av de fyra lägenheterna upplåts med rivningskontrakt.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	283	1 192	-	283	1 192	-			-	283	1 192	-
Summa/Medel	283	1 192		283	1 192					283	1 192	

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

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

VAKANSER

Värderingsobjektet förutsätts idag fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	237	100	-	237	100	-			-		
Summa/Medel	237	100		237	100						

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna, beaktat bostadsbristen, har bedömts till 0 procent.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Kostnader avseende fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering etc. har erhållits från fastighetsägaren. Resterande kostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	121	510	-	88	370	-	26	110	-	7	30	-
Summa/Medel	121	510		88	370		26	110		7	30	

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

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

INVESTERINGAR/HYRESGÄSTANPASSNINGAR

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

FASTIGHETSSKATT

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2017 till 1 315 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 38 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 9 100 000 kronor (se bilaga 1:1).

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Ortsprismetoden
Avkastningsmetoden

cirka 8 500 000 – 9 500 000 kronor
cirka 9 100 000 kronor

6.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2017-07-05 till:

9 100 000 kronor
Nio miljoner etthundratusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	38 397
Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,49
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	31,8
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,8%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,8%
Marknadsmässig direktavkastning	1,8%

Stockholm 2017-07-05



Roine Stenius
Värderare
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 Skolan 12

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

 Start kalkyl: 2017-07-01
 Värdeår: 1930
 Tax. värde: 3 649
 Typkod: 320

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inflation	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Kalkylränta	3,2%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											1,7%

Ekonomisk vakans

 Bostäder
 Lokaler
 Garage / P-platser
 Totalt

Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	Delår										
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra bostäder (+)	(1 192)	142	287	293	298	304	310	317	323	330	336	171
Hyra lokaler (+)												
Hyra garage mm (+)												
Hyresrisk/vakans bostäder (-)												
Hyresrisk/vakans lokaler (-)												
Hyresrisk/vakans garage mm (-)												
Netto tillägg och rabatter												
Effektiv hyra	(1 192)	142	287	293	298	304	310	317	323	330	336	171
Drift och underhåll (-)												
Fastighetsskatt (-)	(510)	-61	-123	-125	-128	-130	-133	-135	-138	-141	-144	-73
Fastighetsskatt åter (+)	(22)	-3	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-3
Tomträttsavgäld (-)												
Driftnetto före investeringar	(660)	78	159	162	165	169	172	175	179	182	186	95
Återstående investeringar												
Driftnetto efter investeringar	(660)	78	159	162	165	169	172	175	179	182	186	95

Nuvärde driftnetto

1 408

Nuvärde restvärde

7 738

Marknadsbaserat avkastningsvärde
9 146
Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	38 591
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	2,51
Bruttokapitalisering, år 1	32,4
Direktavkastning, initial	1,7%
Direktavkastning, år 1	1,7%
Marknadsmässig direktavkastning	1,7%

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Danderyd Skolan 12											Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Area m ² , st	Löptid		Utgående hyra			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme (J / N)	Egen- användare (J / N)
			Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²			
Bostad (4 lgh. Snitt 59 kvm)	Bo	237	1900-01-00	2017-12-31	283	1 192	100%	283	1 192	100%	0	0	N	J	N
Summa/Medel		237			283	1 192		283	1 192		0	0			

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12

Fastighet: Danderyd Skolan 12

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	237	100	-	237	100	-					
Summa/Medel	237	100		237	100						

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	283	1 192	-	283	1 192	-			-	283	1 192	-
Summa/Medel	283	1 192		283	1 192					283	1 192	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	121	510	-	88	370	-	26	110	-	7	30	-
Summa/Medel	121	510		88	370		26	110		7	30	

Ordernummer: 163 198
Fastighetsbeteckning: Danderyd Skolan 12



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DANDERYD SKOLAN 12 Nyckel: 010225977	1985-10-08	2017-04-07	2017-06-30
Församling Okänd			

ADRESS

Adress
Studievägen 2 182 73 Stocksund

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6587159.6	672935.0			DANDERYD

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2149 kvm	2149 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559100-5169 Studievägen Fastighets AB BOX 1133 171 22 SOLNA Köp: 2017-03-24 Köpeskilling: 1 002 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2017-03-30	D-2017-00134153:1

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 2 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2000-02-24	00/3442

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: STOCKBYOMRÅDET	1934-09-07	0162-S4/1934 0162 S263
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: SKOLAN	1972-03-16	0162-T6/1972
Stadsplan: NORRTÄLJEVÄGEN	1985-06-12	0162-P85/0612
	Genomf. slut: 1992-06-30	
Detaljplan: SKOLAN 20,STOCKSUNDSSKOLAN	2000-06-05	0162-P00/0605/1
	Genomf. start: 2000-07-06	0162 D139
	Genomf. slut: 2015-07-05	
	Laga kraft: 2000-07-05	

TAXERINGSPERIOD

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 112690-5 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2016	2016
Taxvärde 3 649 000 SEK	Taxvärde byggnad 2 141 000 SEK	Taxvärde mark 1 508 000 SEK
Taxerad ägare 556223-3550 WÄHLIN FASTIGHETER AKTIEBOLAG BOX 1133 171 22 SOLNA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh. Juridisk form Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 24480045 (Id-vemark 24481045)

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
2 141 000 SEK		Okänd
Värdeår 1930	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Bostadsyta 237 kvm	Under byggnad Nej	Tillbyggnadskostnad
	Hyra 275 000 SEK/år	Årtal hyresnivå

Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 24481045

Taxvärde 1 508 000 SEK	Riktvärdeområde 162078	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Byggrätt 290 kvm	Klassificering Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 5 200 SEK/kvm	

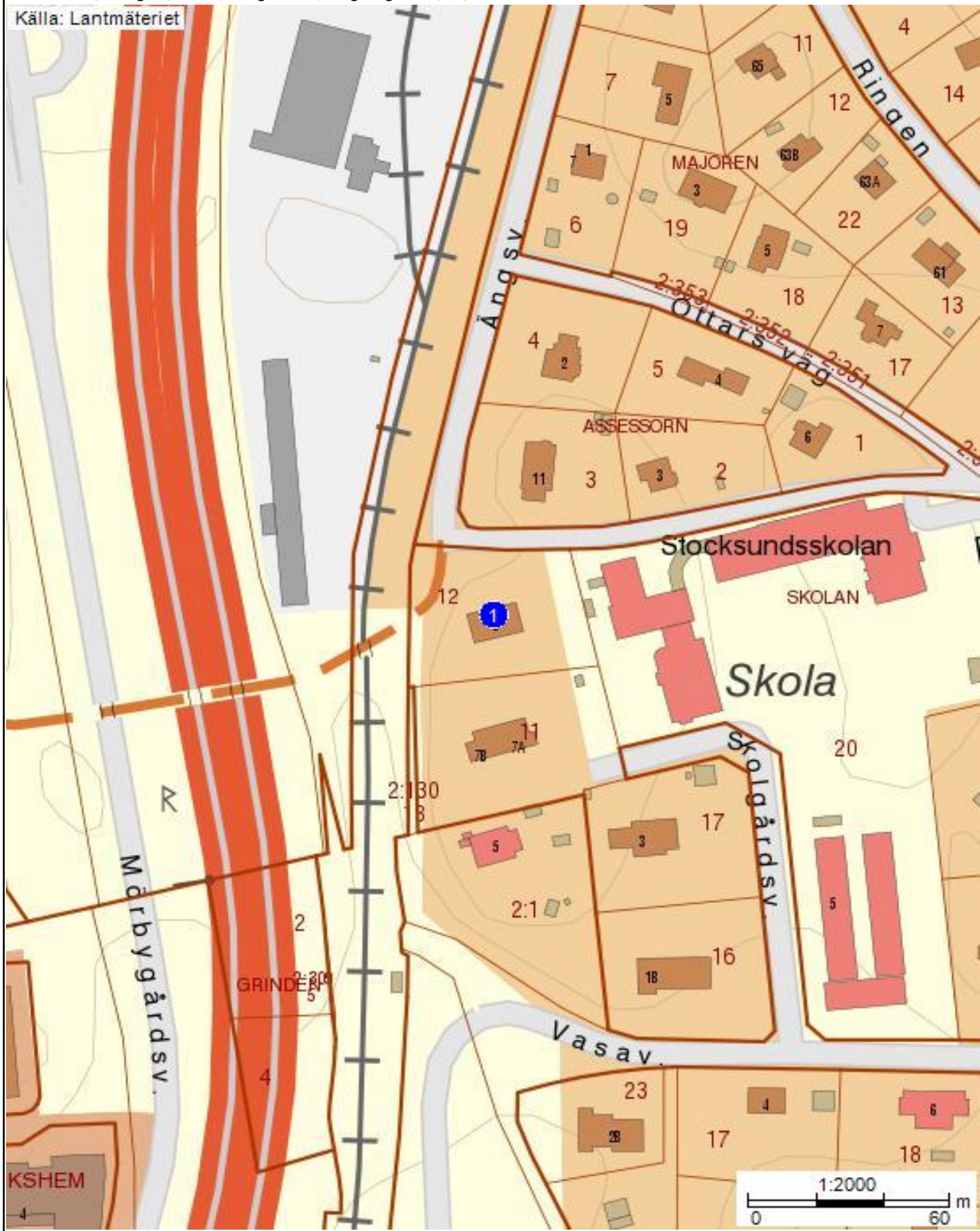
ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-04-02	0162-M75/1963
Fastighetsreglering	1983-01-19	0162-82/55
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1983-01-19	0162-82/55

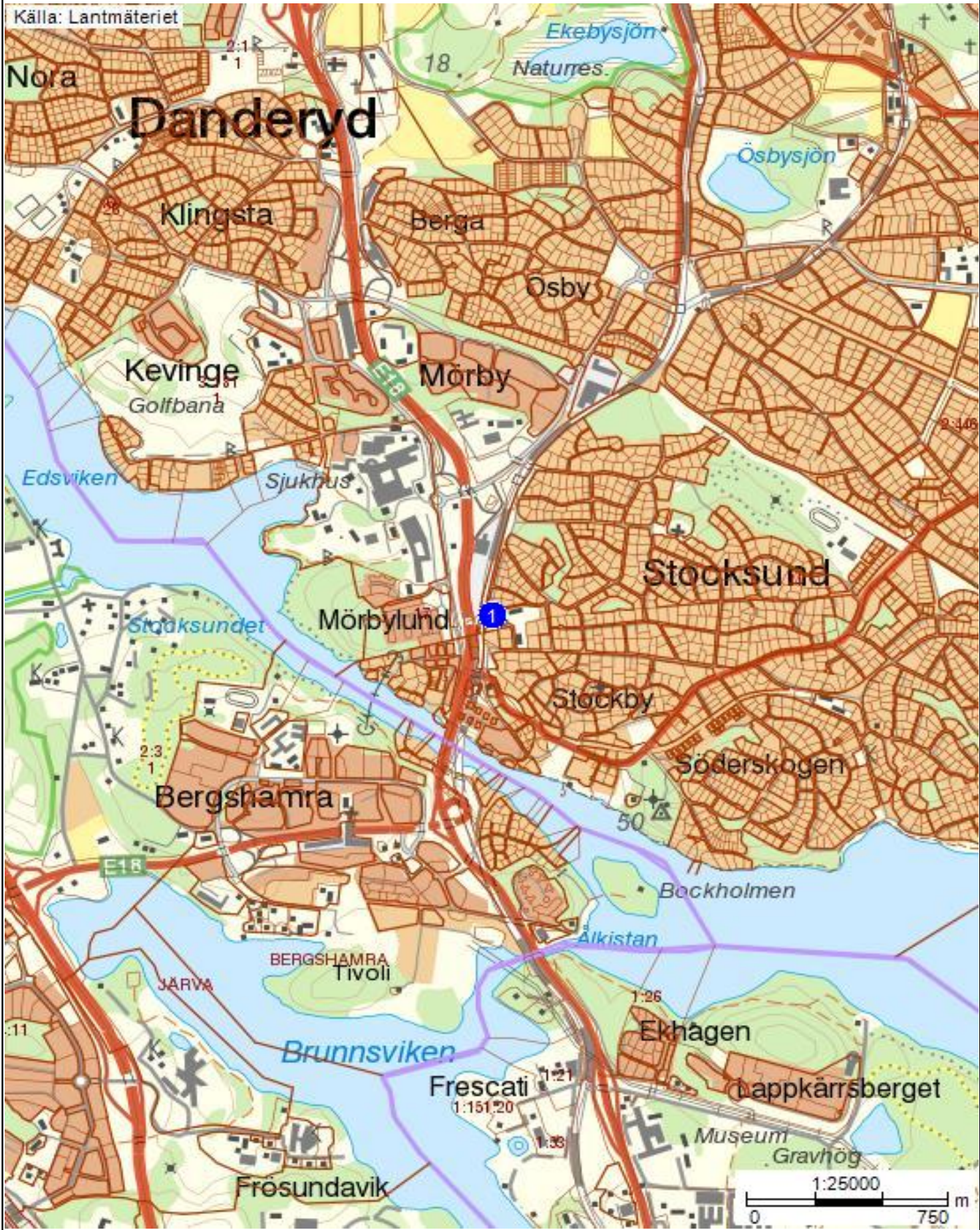
TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
DANDERYD SKOLAN 12	1983-01-19	0162-82/55
A-STOCKSUND MORMORS GRIND 1	1947-01-21	01-STÖ-150/1947
A-STOCKSUND SKOLAN 10	1981-07-01	01-DAR-1459

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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.