

UPPDATERING AV TIDIGARE UPPRÄTTADE VÄRDEUTLÅTANDEN BERÖRANDE FASTIGHETERNA HUSBY 3:31, 3:38-39, ÖSTERÅKER

Forum Fastighetsekonomi AB och undertecknad har av Österåkers kommun och Roslagsvatten genom Niclas Sandberg på Structor blivit ombedd att uppdatera Forums tidigare värdebedömning från 2023-01-11 berörande värderingsobjekten Husby 3:31 samt Husby 3:38 och 3:39 i Österåkers kommun. Underlagsmaterialet har bestått av tidigare upprättade värderingar samt mejl från Niclas Sandberg berörande de aktuella förutsättningarna vilka ska beaktas i värdebedömningen.

Uppdateringarna är gjorda förutsatt samma hyresnivåer samt antaget samma drift- och underhållskostnader som vid föregående värderingstidpunkt enligt erhållen förutsättning från Structor.

Under det senaste året har noterats att direktavkastningskraven har justerats upp beaktat det allmänna marknadsläget och beaktat faktiska transaktioner på marknaden. Vid föregående värderingstillfället bedömdes direktavkastningsnivåerna sökas på nivån 5,75 - 6,00 %. Vid dagens värdetidpunkt bedöms en rimlig direktavkastningsnivå ligga i spannet 6,25 - 6,50 % vilket har beaktats i värdebedömningarna. Hyresavtalet med Roslagsvatten berörande lokaler och parkeringar inom Husby 3:39 förutsätts ha förlängts till 2024-12-31.

Beaktat ovanstående förutsättningar samt tidigare års värderingsunderlag har Forum uppdaterat värdebedömningarna vilka kan sammanfattas i tabellen nedan. I tabellen redovisas även resultatet från föregående värderingstillfälle 2023-01-11. Värdetidpunkt är förkortat Vtp.

Värderingsobjekt	Marknadsvärdebedömning	
	Vtp 2023-01-11 (kr)	Vtp 2024-01-08 (kr)
Husby 3:31	20 000 000	18 000 000
Husby 3:38	9 600 000	8 900 000
Husby 3:39	8 500 000	7 800 000
Summa	38 100 000	34 700 000

I bilagorna 1–3 redovisas kassaflödeskalkylerna till de uppdaterade värdebedömningarna.

Sammanfattningsvis bedömer Forum att det bedömda värdet av samtliga värderingsobjekt således har minskat med ca 8–10 % i förhållande till föregående värderingstidpunkt (2023-01-11) vilket sammanvägt bedöms vara sannolikt. Värderingen är dock utförd baserat på de förutsättningar som nämnts ovan, vilket således är att hyrorna samt att drift- och underhållskostnader lämnats oförändrade i förhållande till föregående värderingstidpunkt 2023-01-11.

Stockholm 2024-01-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Magnus Hofström

Civilingenjör

Bilagor:

- 1) Kassaflödeskalkyl Husby 3:31
- 2) Kassaflödeskalkyl Husby 3:38
- 3) Kassaflödeskalkyl Husby 3:39

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29 Box 7044 103 86 Stockholm 08 696 95 50	Drottninggatan 36 411 14 Göteborg 031 10 78 50	Baltzarsgatan 18 211 33 Malmö 040 12 60 70	Drottninggatan 32 602 24 Norrköping 011 12 61 21	V Kvarngatan 64 611 32 Nyköping 0155 778 70	Svidjevägen 8 9047 40 Umeå 076 846 99 55	Stora Gatan 16 722 15 Västerås 021 665 53 15	Kyrkgatan 60 831 34 Östersund 076 114 99 88
---	--	--	--	---	--	--	---

KASSAFLÖDESKALKYL HUSBY 3:31

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-01-08 (kalkylstart 2024-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	4 762
Nuvärde av restvärde (tkr)	13 304
SUMMA (tkr)	18 066

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 18 000

Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

	ÅR	2024	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2024</i>					
Hyor, lokaler	1 148	1 112	1 232	1 257	1 282	1 308
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-64	-66	-67	-68
Hyor, mark, garage mm	-	336	343	350	357	364
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-107	-17	-17	-18	-18
Hyrestilllägg exkl. f-skatt	21	20	20	21	21	22
Ers. Fastighetsskatt	32	31	34	34	34	34
Effektiv hyra	1 436	1 392	1 549	1 579	1 610	1 641
Drift & Löpande underhåll	-255	-247	-252	-257	-262	-267
Periodiskt underhåll	-101	-98	-100	-102	-104	-106
Fastighetsskatt etc	-45	-44	-49	-49	-49	-49
Kostnader	-401	-389	-401	-408	-415	-422
Driftnetto	1 035	1 003	1 148	1 171	1 195	1 219

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	895	Restvärde kalkylslut (tkr)	19 899
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 127		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,38		
Kalkylränta restvärde (%)	8,38	Marknadsvärde kr/m ²	18 576
Direktavkastning, initial, %	4,97	Marknadsvärde/taxeringsvä	2,06
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,25		

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29 Box 7044 103 86 Stockholm 08 696 95 50	Drottninggatan 36 411 14 Göteborg 031 10 78 50	Baltzarsgatan 18 211 33 Malmö 040 12 60 70	Drottninggatan 32 602 24 Norrköping 011 12 61 21	V Kvarngatan 64 611 32 Nyköping 0155 778 70	Svidjevägen 8 9047 40 Umeå 076 846 99 55	Stora Gatan 16 722 15 Västerås 021 665 53 15	Kyrkgatan 60 831 34 Östersund 076 114 99 88
---	--	--	--	---	--	--	---

KASSAFLÖDESKALKYL HUSBY 3:38

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-01-08 (kalkylstart 2024-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	2 236
Nuvärde av restvärde (tkr)	6 628
SUMMA (tkr)	8 864

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) **8 900**

Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

	ÅR	2024	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2024</i>					
Hyror, lokaler	890	466	475	484	611	623
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-31	-32
Hyror, mark, garage mm	-	198	202	206	210	214
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-98	-10	-10	-11	-11
Ers. Fastighetsskatt	22	11	13	13	13	13
Effektiv hyra	1 102	576	679	693	792	807
Drift & Löpande underhåll	-153	-80	-82	-83	-85	-87
Periodiskt underhåll	-98	-51	-52	-53	-54	-55
Fastighetsskatt etc	-45	-24	-26	-26	-26	-26
Kostnader	-296	-155	-160	-163	-166	-168
Driftnetto	806	422	519	530	626	639

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	322	Restvärde kalkylslut (tkr)	10 030
Norm. driftnetto, helår (tkr)	591		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,63		
Kalkylränta restvärde (%)	8,63	Marknadsvärde kr/m ²	17 017
Direktavkastning, initial, %	3,62	Marknadsvärde/taxeringsvä	1,89
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,50		

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29
Box 7044
103 86 Stockholm
08 696 95 50

Drottninggatan 36
411 14 Göteborg
031 10 78 50

Baltzarsgatan 18
211 33 Malmö
040 12 60 70

Drottninggatan 32
602 24 Norrköping
011 12 61 21

V Kvarngatan 64
611 32 Nyköping
0155 778 70

Svidjevägen 8
9047 40 Umeå
076 846 99 55

Stora Gatan 16
722 15 Västerås
021 665 53 15

Kyrkgatan 60
831 34 Östersund
076 114 99 88



KASSAFLÖDESKALKYL HUSBY 3:39

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-01-08 (kalkylstart 2024-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	2 088
Nuvärde av restvärde (tkr)	5 703
SUMMA (tkr)	7 791

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 7 800

Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

	ÅR	2024	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2024</i>					
Hyror, lokaler	1 026	426	487	497	506	517
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-25	-26	-26	-27
Hyror, mark, garage mm	-	171	174	178	181	185
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-85	-9	-9	-9	-9
Ers. Fastighetskatt	43	18	20	20	20	20
Effektiv hyra	1 277	530	647	660	673	686
Drift & Löpande underhåll	-156	-65	-66	-67	-69	-70
Periodiskt underhåll	-101	-42	-43	-44	-45	-45
Fastighetskatt etc	-43	-18	-20	-20	-20	-20
Kostnader	-301	-125	-129	-131	-133	-136
Driftnetto	976	405	518	529	539	550

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	319	Restvärde kalkylslut (tkr)	8 631
Norm. driftnetto, helår (tkr)	508		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,63		
Kalkylränta restvärde (%)	8,63	Marknadsvärde kr/m ²	18 795
Direktavkastning, initial, %	4,09	Marknadsvärde/taxeringsvä	2,18
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,50		

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29
Box 7044

103 86 Stockholm
08 696 95 50

Drottninggatan 36

411 14 Göteborg
031 10 78 50

Baltzarsgatan 18

211 33 Malmö
040 12 60 70

Drottninggatan 32

602 24 Norrköping
011 12 61 21

V Kvarngatan 64

611 32 Nyköping
0155 778 70

Svidjevägen 8

9047 40 Umeå
076 846 99 55

Stora Gatan 16

722 15 Västerås
021 665 53 15

Kyrkgatan 60

831 34 Östersund
076 114 99 88