

Kortfattat värdeutlåtande

Saltvik 8:27, Härnösands kommun

<i>Uppdragsgivare</i>	Peckas Naturodlingar AB genom Hans Axelsson.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för förvärv. Värdeutlåtandet kan inte ligga till grund för finansiering.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen redovisas på ett kortfattat sätt. Exempelvis ingår inte Byggnadsbeskrivningar eller orts- och marknadsbeskrivningar. För uppdraget gäller Allmänna villkor för värdeutlåtande.
<i>Särskilda förutsättningar</i>	Delar av ett växthus står på grannfastigheten Saltvik 8:26 men har bekostats av fastighetsägaren till Saltvik 8:27. Peckas Naturodlingar AB hyr växthuset och dessa intäkter är beaktade i värdebedömningen.
<i>Fastighetstyp</i>	Industrifastighet och växthus.
<i>Värderingsobjekt</i>	Saltvik 8:27 i Härnösands kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2020-09-13.
<i>Besiktning</i>	Besiktning av värderingsobjektet 2019-02-06 av undertecknad tillsammans med Peter Sendelbach.
<i>Taxeringsvärde</i>	Gällande taxeringsvärden och fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	862	2 419	3 281	16
Summa	862	2 419	3 281	16

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

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		Totalt kr/m ²	kr
Kontor	337	-	-	-	-	-	337	623	209 991
Lager	4 888	4 888	260	1 270 888	260	1 270 888	-	-	-
Industri	923	216	509	110 000	509	110 000	707	615	435 070
Genomsnitt / Summa	6 148	5 104	271	1 380 888	271	1 380 888	1 044	618	645 061

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	1	8
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	1	92
Totalt	2	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	100	100
Lager	-	-
Industri	80	77
Genomsnitt	32	17

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant	Industri	491	2020-09-01	2021-08-31
Vakant	Kontor	288	2020-09-01	2022-02-28
Vakant	Industri	216	2020-09-01	2021-02-28
Vakant	Kontor	49	2020-09-01	2021-08-31

Gjorda vakansantaganden och åsättande av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

	Vakans/hyresrisk (%)										Långsiktig	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Kontor	100,0	95,8	20,9	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Industri	79,8	44,6	25,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Totalt	31,8	21,9	8,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	6,1

Drift och underhåll

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

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Kontor	115	39	25	30	60
Lager	50	244	5	15	30
Industri	125	115	25	40	60
Genomsnitt/Summa	65	399	9	20	36

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	225	1 380 888
Drift & underhåll	-65	-398 530
Fastighetsskatt	-3	-16 405
Driftnetto år 1 (helår)	157	965 953
Driftnetto, normaliserat	252	1 550 751

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/ Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,40 %
- Kontor	7,40 %
- Lager	7,40 %
- Industri	7,40 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,53 %
Inflation/KPI: 1% 2020, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 25 år (2020-09-01 - 2044-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	21 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	3 582 851 kr
- Nuvärde av driftnetton	17 404 044 kr
Direktavkastning, år 1	4,60 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,40 %
Värde kr/m ²	3 416 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	6,40

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 182	6
Vakansgrad	%-enheter	10	-2 838	-14
Drift & underhåll	%	10	-551	-3
Inflation	%-enheter	1	3 329	16
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-2 385	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	3 118	15

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheten **Saltvik 8:27 i Härnösands kommun** bedöms vid värdetidpunkten september 2020 till:

Tjugoen miljoner kronor
[21 000 000 kr]

Sundsvall 2020-09-13

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rickard Hellström

Civilingenjör
Registrerad av RICS

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt september 2020 (kalkylstart 2020-09-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	17 404
Nuvärde av restvärde (tkr)	3 583
SUMMA (tkr)	20 987

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 21 000

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	966	Restvärde kalkylslut (tkr)	32 695
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 551		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,53		
Kalkylränta restvärde (%)	9,53	Marknadsvärde kr/m ²	3 416
Direktavkastning, initial, %	4,60	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	6,40
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,40		

Kassaflöde

	ÅR	2020 del	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m² 2020</i>																										
Hyror, lokaler	329	675	2 046	2 087	2 128	2 171	2 214	2 259	2 304	2 350	2 397	2 445	2 494	2 543	2 594	2 646	2 699	2 753	2 808	2 864	2 922	2 980	3 040	3 100	3 162	3 226
Vakans/hyresrisk, lokaler	-105	-215	-449	-186	-63	-65	-66	-67	-69	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84	-85	-87	-89	-91	-92	-94	-122
Ers. Fastighetsskatt	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Effektiv hyra	225	460	1 598	1 902	2 065	2 107	2 149	2 192	2 236	2 280	2 326	2 373	2 420	2 468	2 518	2 568	2 620	2 672	2 725	2 780	2 835	2 892	2 950	3 009	3 069	3 105
Drift & Löpande underhåll	-29	-59	-178	-182	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-209	-213	-217	-221	-226	-230	-235	-240	-244	-249	-254	-259	-265	-270	-275	-281
Periodiskt underhåll	-36	-74	-224	-229	-234	-238	-243	-248	-253	-258	-263	-268	-274	-279	-285	-290	-296	-302	-308	-314	-321	-327	-334	-340	-347	-354
Fastighetsskatt etc	-3	-5	-16	-16	-16	-16	-18	-18	-18	-18	-18	-18	-21	-21	-21	-21	-21	-21	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Kostnader	-67	-138	-419	-427	-435	-444	-454	-463	-472	-481	-490	-499	-511	-521	-531	-541	-552	-562	-576	-587	-598	-609	-621	-633	-645	-658
Driftnetto	157	322	1 179	1 475	1 630	1 663	1 695	1 729	1 764	1 800	1 836	1 873	1 909	1 947	1 987	2 027	2 068	2 110	2 150	2 193	2 238	2 283	2 329	2 376	2 424	2 447

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m ²	index%	kr	kr	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Peckas Naturodlingar AB	Lager	4 888	44-09-30	1 270 888	260	100	-	-	1 270 888	260	1 270 888	260	-
Vakant	Industri	491	-	-	-	-	-	-	309 330	630	309 330	630	-
Vakant	Kontor	288	-	-	-	-	-	-	181 440	630	181 440	630	-
Peckas Naturodlingar AB	Industri	216	22-11-30	110 000	509	100	-	-	110 000	509	110 000	509	-
Vakant	Industri	216	-	-	-	-	-	-	125 280	580	125 280	580	-
Vakant	Kontor	49	-	-	-	-	-	-	28 420	580	28 420	580	-
Summor / Genomsnitt		6 148		1 380 888	271		-	-	2 025 358	329	2 025 358	329	