

## Komplettering av värdebedömning

**Uppdragsgivare:** Stiftelsen Bladins skola genom advokat Lars Andén

**Värderingsobjekt:** Fastigheten Malmö Odense 4

Marknadsvärdebedömning har utförts av undertecknad, med redovisning i värdeutlåtande daterat 2021-10-07. Enligt i utlåtandet specificerade särskilda förutsättningar, bl a att hyran utgjorde varmhyra, avsåg värdebedömningen värdetidpunkten 2021-10-07. Beskrivning av värderingsobjekt, tillämpad värderingsmetod och de överväganden i övrigt som ligger till grund för värderingen är redovisade i värdeutlåtande med tillhörande objektsbilagor. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till **253 000 tkr**.

Uppdragsgivaren har bett om en kompletterande värdebedömning för att bedöma i vilken mån marknadsvärdet påverkas av att hyresnivån om 1 800 kr/m<sup>2</sup> LOA i stället för att avse varmhyra, ska utgöra kallhyra, dvs att el, värme och vatten etc. ska bekostas av hyresgästen.

Föreliggande bekräftelse är baserad på oförändrade förutsättningar och med samma värdetidpunkt som tidigare. Den kompletterande värdebedömningen är utförd med endast den skillnaden att kostnadssidan för drift- och underhåll nu inte tar hänsyn till s.k. taxebundna kostnader så som el, värme och vatten etc. Det innebär att antagna drift- och underhållskostnaderna på årsbasis är 150 kr/m<sup>2</sup> i stället för 380 kr/m<sup>2</sup> per värdetidpunkten 2021-10-07.

Det bedömda marknadsvärdet, med utgångspunkt i att hyran utgör kallhyra, uppgår till **296 000 tkr**. Fullständig redovisning av ekonomiska data och antagande gällande värdebedömning redovisas i värderingskalkyl i bilaga 1.

Av ovanstående följer att föreliggande dokument endast kan betraktas som ett komplement till tidigare upprättad värderingsrapport och inte utgör ett självständigt utlåtande.

Malmö 2022-11-30

Bryggan Fastighetsekonomi



Ulrika Qvarfordh

## EKONOMISKA DATA OCH VÄRDEBEDÖMNING

Stiftelsen Bladins Skola, 2021-10-07

Ekonomiska data, marknadsinformation och värdebedömning

1001 Odense 4

### Kontrakt (helårsvärden per kalkylstart 2021-10-01)

Typ <sup>1</sup>	Lokalnr	Hyresgäst	Area	Löptid	Hyres-regi <sup>2</sup>	Moms	Tillägg <sup>3</sup>								Kontr. inbet. <sup>4</sup>		Markn.hyra <sup>5</sup>	
							1	2	3	4	5	6	7	8	tkr	kr/kvm	tkr	kr/kvm
13	1001-1	Stiftelsen Bladins Skola	8 230	2041-09	KPI 100%										14 814	1 800	14 814	1 800
<b>Summa</b>			<b>8 230</b>											<b>14 814</b>	<b>1 800</b>	<b>14 814</b>	<b>1 800</b>	

<sup>1</sup> 13=Utbildning<sup>2</sup> % = Indexerad hyra F%=Fast procentuell höjning F=Fast hyra O=Omsättningshyra<sup>3</sup> 1=Fastighetskatt 2=Värme 3=Kyla 4=VA 5=El 6=Ovrigt 7=Ombyggnadstillägg 8=Ra batt<sup>4</sup> Hyra inklusive tillägg, ombyggnadstillägg samt ra batter<sup>5</sup> Hyra inklusive tillägg, exklusive ombyggnadstillägg samt ra batter

### Hyror (helårsvärden per kalkylstart 2021-10-01)

Ekonomisk uthyingsgrad 100,0 %

Typ	Antal	Totalt	Uthyrbar area, kvm		%	Hyror	Kontrakterade inbetalningar, tkr		kr/kvm <sup>1</sup>	Bedömd markn.hyra	
			Därev outh.				Tillägg	Totalt		tkr	kr/kvm <sup>2</sup>
Utbildning	1	8 230				14 814		14 814	1 800	14 814	1 800
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>8 230</b>				<b>14 814</b>		<b>14 814</b>	<b>1 800</b>	<b>14 814</b>	<b>1 800</b>

<sup>1</sup> Uthyrbar area<sup>2</sup> Total area

### Taxeringsvärden

Värderingsenhet	Värdeår	Taxeringsvärde (tkr)		
		Mark	Byggnad	Summa
Specialenhet				
<b>Summa</b>				

### Bedömda normaliserade drift- och underhållskostnader

Benämning	Bedömd kostnad	
	kr/kvm	Summa (tkr)
DoU-kostnader	150	1 235
<b>Summa</b>	<b>150</b>	<b>1 235</b>

### Marknadsinformation

Lägesklassificering: B Delportfölj: Rönneholm, Fågelbacken, Håsthagen m m  
 Marknadssegment: Utbildning/Vård/Special Objekttyp: Normal Långsiktig ekonomisk vakans:<sup>1</sup> 5,00 %

<sup>1</sup> Antagen genomsnittlig ekonomisk vakansgrad efter kalkylperiodens slut.

### Kassaflödesanalys för 2021-10

Antaganden (%/år)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
Inflation	1.70	1.70	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	
Hyresutveckling - Kontor	1.45	1.45	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	1.75	
Kostnadsutveckling DoU	2.20	2.20	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
Ekonomisk vakansgrad																						
<b>Kassaflöde, tkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	
+ Hyror	3 704	14 814	15 066	15 367	15 674	15 988	16 308	16 634	16 967	17 306	17 652	18 005	18 365	18 732	19 107	19 489	19 879	20 277	20 682	21 096	21 347	
+/- Tillägg och rabatter																						
= <b>Bruttohyra</b>	<b>3 704</b>	<b>14 814</b>	<b>15 066</b>	<b>15 367</b>	<b>15 674</b>	<b>15 988</b>	<b>16 308</b>	<b>16 634</b>	<b>16 967</b>	<b>17 306</b>	<b>17 652</b>	<b>18 005</b>	<b>18 365</b>	<b>18 732</b>	<b>19 107</b>	<b>19 489</b>	<b>19 879</b>	<b>20 277</b>	<b>20 682</b>	<b>21 096</b>	<b>21 347</b>	
- Vakans/Hyresförluster																						-260
- Drift och underhåll	-309	-1 262	-1 289	-1 322	-1 355	-1 389	-1 423	-1 459	-1 495	-1 533	-1 571	-1 610	-1 651	-1 692	-1 734	-1 777	-1 822	-1 867	-1 914	-1 962	-2 011	
- Fastighetskatt/fastighetsavgift																						
+/- Just. DoU	247	1 009	1 032	1 057	1 084	1 111	1 139	1 167	1 196	1 226	943											
+/- Uh-kostn. enl. statusinventering	-250	-875	-500	-500	-500	-400	-100	-100	-100	-100	-75											
= <b>Driftnetto</b>	<b>3 392</b>	<b>13 686</b>	<b>14 308</b>	<b>14 602</b>	<b>14 904</b>	<b>15 310</b>	<b>15 923</b>	<b>16 242</b>	<b>16 567</b>	<b>16 899</b>	<b>16 949</b>	<b>16 395</b>	<b>16 715</b>	<b>17 041</b>	<b>17 373</b>	<b>17 712</b>	<b>18 057</b>	<b>18 409</b>	<b>18 768</b>	<b>19 134</b>	<b>19 076</b>	
= <b>Betalnetto</b>	<b>3 392</b>	<b>13 686</b>	<b>14 308</b>	<b>14 602</b>	<b>14 904</b>	<b>15 310</b>	<b>15 923</b>	<b>16 242</b>	<b>16 567</b>	<b>16 899</b>	<b>16 949</b>	<b>16 395</b>	<b>16 715</b>	<b>17 041</b>	<b>17 373</b>	<b>17 712</b>	<b>18 057</b>	<b>18 409</b>	<b>18 768</b>	<b>19 134</b>	<b>19 076</b>	

### Avkastningsvärde

Förutsättningar	
Kalkylränta, betalnetton	6,40 %
Kalkylränta, restvärde	6,40 %
Direktavk, restvärde	4,75 %
Beräknat restvärde	380 598 tkr

### Beräkningar

Nuvärde av betalnetton	187 446 tkr
Nuvärde av restvärde	108 367 tkr
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>295 813 tkr</b>
Avrundning	187 tkr
<b>Bed. marknadsvärde</b>	<b>296 000 tkr</b>

### Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar area	35 966 kr
Initial direktavkastning	4,59 %
Direktavk. full uthyrning	4,59 %
Markn.värde/tax.värde	