

Komplettering värdeutlåtande

Odense 4, Malmö kommun

<i>Uppdragsgivare</i>	Malmö stad, Fastighets- och gatukontoret gemensamt med Stiftelsen Bladins skola
<i>Bakgrund och syfte</i>	<p>Forum utförde en värdering av värderingsobjektet i oktober 2021 (daterad 2021-10-07). Värderingen då baserades på förutsättningen att hyresavtalet som skulle tecknas var en varmhyra. Vi har nu blivit ombudda att uttala oss om hur värdebedömningen, vid värdetidpunkten oktober 2021, skulle påverkas om hyresavtalet istället utformades med en kallhyra, och allt annat lika. Vi förutsätter att värme, el, VA och renhållning i sin helhet bekostas av hyresgästen enligt självkostnadsprincip under avtalsperioden.</p> <p>För marknadsanalys, omdöme etc se utlåtande 2021-10-07.</p>
<i>Överväganden ändrade antaganden</i>	<p>Vi gör två justeringar i kalkylantagandena:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vi förutsätter att samtliga taxebundna kostnader istället bekostas av hyresgästen. Kostnaden för taxebundna kostnader antogs i oktober 2021 till 242 kr/kvm, 1 989 938 kr/år. Denna kostnad lyfts bort ur kalkylen.2. Vi justerar ned hyresantagandet efter avtalsperioden. Vid värdering oktober 2021 antogs hyran efter avtalsslut vara lika med utgående hyra (1 800 kr/kvm varmhyra uppräknat med inflationsantagandet). Då hyran görs om till en kallhyra bedömer vi att det blir något större hyresrisk efter avtalsperiodens slut och vi räknar med 1 600 kr/kvm i kallhyra efter avtalsslut för restvärdeberäkningen.
<i>Bedömning</i>	Driftnettot för restvärdeberäkningen blir med dessa justeringar ändå något högre än vid värderingen i oktober 2021. Det innebär att restvärderisken ökar något, men köparen får samtidigt en något högre initial direktavkastning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Odense 4 i Malmö kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är oktober 2021.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER (KALLHYRA)

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 800	14 814 000
Drift & underhåll	-185	-1 522 550
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	1 615	13 291 450
Driftnetto, normaliserat	1 415	11 645 450

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	4,25 %
- Utbildning	4,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	6,33 %
Inflation/KPI: 1,5% 2021, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 25 år (2021-10-01 - 2045-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	300 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	101 230 709 kr
- Nuvärde av driftnetton	199 048 706 kr
Direktavkastning, år 1	4,43 %
Direktavkastning vid kalkylslut	4,25 %
Värde kr/m ²	36 452 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	13 699	5
Vakansgrad	%-enheter	10	-33 669	-11
Drift & underhåll	%	10	-3 642	-1
Inflation	%-enheter	1	53 414	18
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-53 072	-18
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	85 085	28

VÄRDEBEDÖMNING (KALLHYRA)

Marknadsvärdet av fastigheten **Odense 4 i Malmö kommun** bedöms vid värdetidpunkten oktober 2021 till:

**Trehundra miljoner kronor
[300 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2022-11-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt oktober 2021 (kalkylstart 2021-10-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	199 049
Nuvärde av restvärde (tkr)	101 231
SUMMA (tkr)	300 279

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 300 000

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	13 291	Restvärde kalkylslut (tkr)	447 340
Norm. driftnetto, helår (tkr)	11 645		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,33		
Kalkylränta restvärde (%)	6,33	Marknadsvärde kr/m ²	36 452
Direktavkastning, initial, %	4,43	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	-
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,25		

Kassaflöde

	ÅR 2021 del	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
Bedömd helårsinflation	1,50	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 2021</i>																										
Hyror, lokaler	1 800	3 734	14 814	15 110	15 412	15 721	16 035	16 356	16 683	17 017	17 357	17 704	18 058	18 419	18 788	19 163	19 547	19 938	20 336	20 743	21 158	21 049	19 860	20 258	20 663	21 076
Effektiv hyra	1 800	3 734	14 814	15 110	15 412	15 721	16 035	16 356	16 683	17 017	17 357	17 704	18 058	18 419	18 788	19 163	19 547	19 938	20 336	20 743	21 158	21 049	19 860	20 258	20 663	21 076
Drift & Löpande underhåll	-75	-156	-627	-639	-652	-665	-678	-692	-706	-720	-734	-749	-764	-779	-795	-810	-827	-843	-860	-877	-895	-913	-931	-950	-969	-988
Periodiskt underhåll	-110	-228	-919	-937	-956	-975	-995	-1 015	-1 035	-1 056	-1 077	-1 098	-1 120	-1 143	-1 165	-1 189	-1 212	-1 237	-1 261	-1 287	-1 312	-1 339	-1 365	-1 393	-1 421	-1 449
Kostnader	-185	-384	-1 545	-1 576	-1 608	-1 640	-1 673	-1 706	-1 740	-1 775	-1 811	-1 847	-1 884	-1 921	-1 960	-1 999	-2 039	-2 080	-2 121	-2 164	-2 207	-2 251	-2 296	-2 342	-2 389	-2 437
Driftnetto	1 615	3 350	13 269	13 534	13 805	14 081	14 362	14 650	14 943	15 241	15 546	15 857	16 174	16 498	16 828	17 164	17 508	17 858	18 215	18 579	18 951	18 798	17 564	17 915	18 274	18 639

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	
Bladins	Skola	8 230	41-09-30	14 814 000	1 800	100	-	-	13 168 000	1 600	13 168 000	1 600	1
Summor / Genomsnitt		8 230		14 814 000	1 800		-	-	13 168 000	1 600	13 168 000	1 600	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Hyresavtal med Bladins skall tecknas enligt följande:

- Hyresnivå om preliminärt 1 800 kr/kvm motsvarande en årshyra om 14 814 000 kronor.
- Mervärdesskatt utgår ej (ej momspliktig verksamhet).
- Hyran **exkluderar** taxebundna driftskostnader (fastighetsel, värme, kyla, VA och sophantering).
- Bladins har eget avtal avseende så kallad verksamhetsel.
- Hyresperiod om 20 år med automatisk förlängningsperiod om 60 månader och en uppsägningstid om 36 månader. 100% indexering (KPI).
- Bladins ska förhyra hela Fastigheten d.v.s även samtliga ytor utomhus. Fastighetens uthyrbara area har en bruksarea (BRA) enligt fördelning nedan:

Huskropp		Area, kvm	Antal vån
A	Skola, admin-/kontor, vaktmästeri (källare; förråd)	2 330	4
B	Tillagningskök/matsal, aula	850	2
C	Förskola	980	2
D	Skola (musik, hemkunskap, slöjd/teknik, bild)	560	1
E	Idrott (2 lokaler; idrottshall, gymnastiksal)	1 290	1
F	Skola (källare; fritidsverksamhet)	1 880	3
G	Personal-/admin-/kontorslokaler	340	1
Summa		8 230	