

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Odense 4

Malmö kommun



2021-10-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Malmö stad, Fastighets- och gatukontoret gemensamt med Stiftelsen Bladins skola
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för en eventuell avyttring av fastigheten.
<i>Värderingsobjekt</i>	Odense 4 i Malmö kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är oktober 2021.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". I uppdragsavtalet anges följande förutsättningar för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Det finns inga befintliga hyresavtal• Besiktning har genomförts, bilaga 1• Hyresavtal med Bladins skall tecknas enligt följande:• Hyresnivå om preliminärt 1 800 kr/kvm motsvarande en års-hyra om 14 814 000 kronor.• Mervärdesskatt utgår ej (ej momspliktig verksamhet).• Hyran inkluderar taxebundna driftskostnader (fastighetsel, värme, kyla, VA och sophantering). Historiska taxebundna driftskostnader (senaste tre åren) bifogas till denna uppdragsbeskrivning, bilaga 2• 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:
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2021-10-04 av undertecknad tillsammans med Mikael Gustafsson och Dan Neland.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Uppgift om vilka hyresvillkor som värderingen ska utgå ifrån.- Uppgifter om historiska taxebundna driftskostnader.- Besiktningsrapport/statusinventering med kostnadsbedömning/underhållsplan upprättad av WSP.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

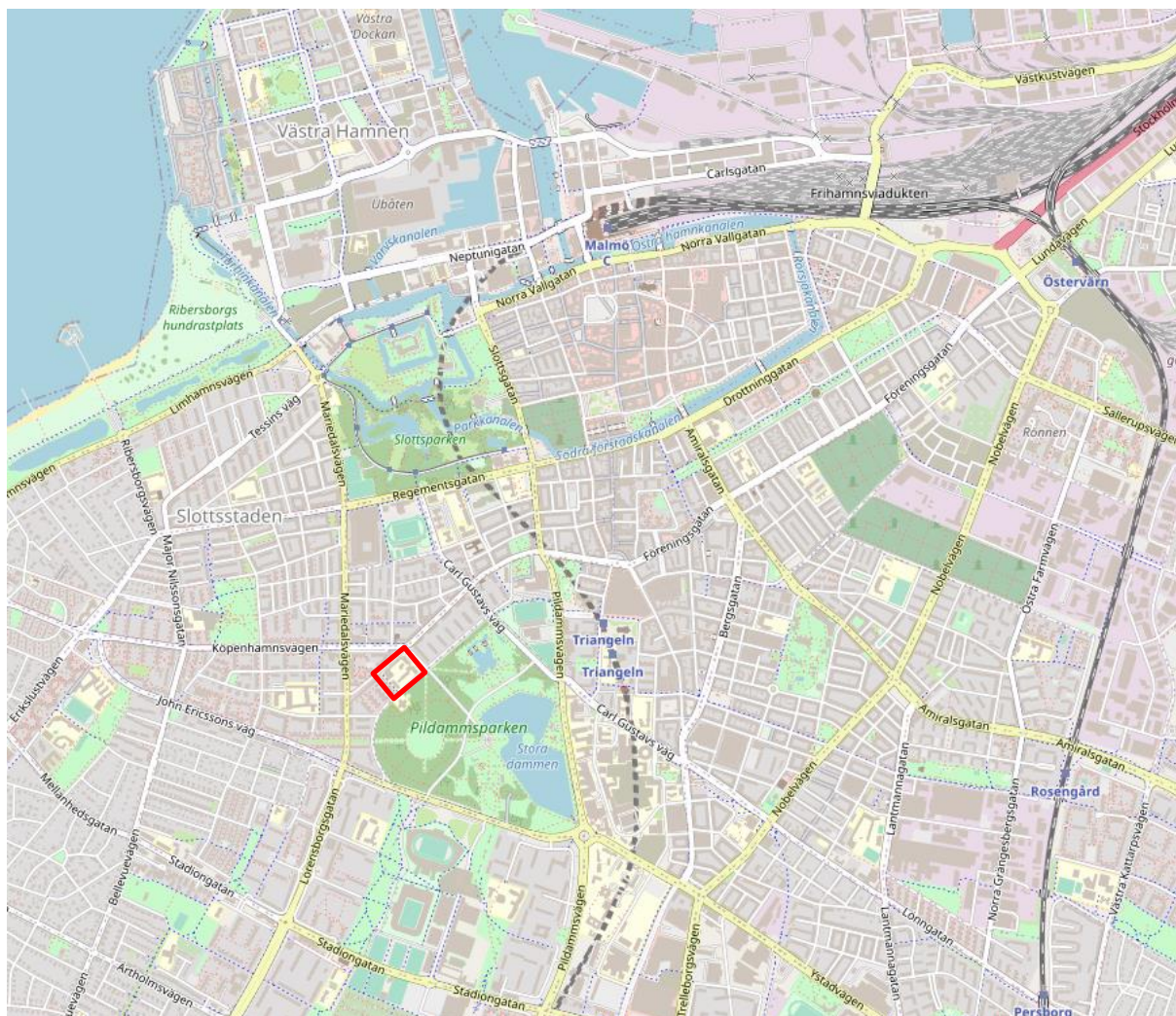
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Bladins Skola, Stift (Org.nr 846001-0948)

Fastighetstyp Grundskola.

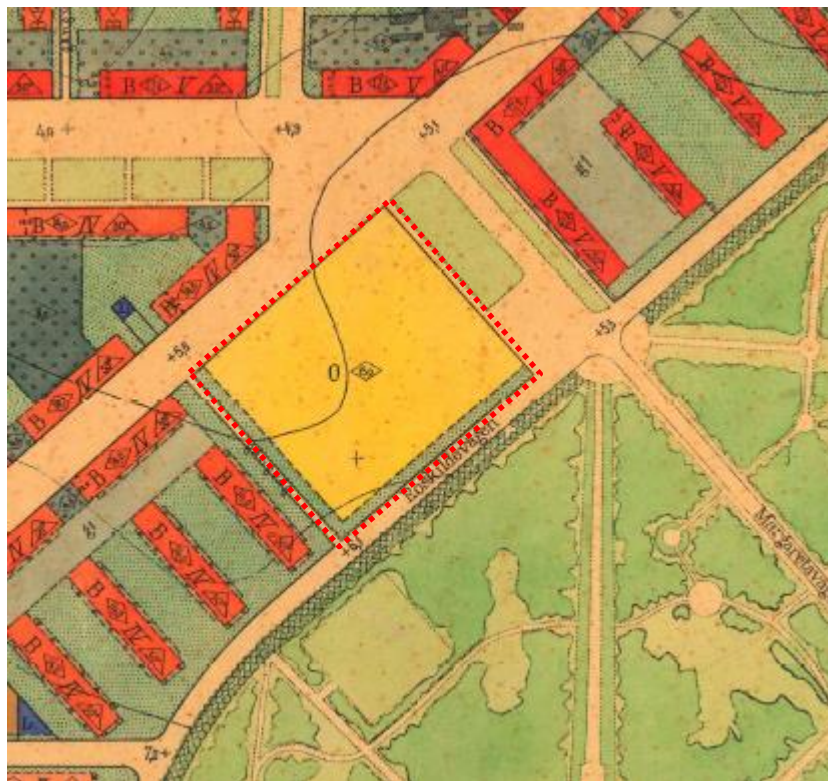
Läge Värderingsobjektet är beläget Intill Pildammsparken i västra delen av centrala Malmö i området Kronborg. Gatuadressen är Själlands-torget 1 mfl

Näromgivningen utgörs främst av bostadsbebyggelse och med inslag av verksamheter. Pildammsparken ligger direkt sydöst om skolan. De flesta servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Till Triangeln är avståndet ca 800 meter.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan (detaljplan) från 1942. Planen anger, O, offentliga byggnader som ändamål.



Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Uthyrningsbara areor

Areauppgifterna härrör från uppställning erhållen av uppdragsgivaren. Kontrollmätning har ej utförts.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Utbildning	8 230	100 1
Summa	8 230	100 1

De uthyrningsbara areorna fördelade på huskropp och lokaltyp framgår av tabellen.

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	

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 12 641 kvm. De obebyggda delarna utgörs huvudsakligen av en skolgård/innergård med i huvudsak hårdgjorda ytor och lekredskap och bollplan. Skolgården uppskattas ha en yta om ca 3 000-3 500 kvm, vilket endast ger 5-6 kvm friyta per elev¹. Förskolan har en egen inhägnad del som vetter mot Pildammsparken som omfattar knappt 2 000 kvm, vilket ger 15-17 kvm friyta per barn². Förskolans friytor har mer arbetade lektytor och lekredskap samt planteringar och mindre andel hårdgjorda ytor. Det finns ett femtontal parkeringsplatser inom den egna fastigheten i anslutning till Roskildevägen.



¹ Malmö stads ambition är en friyta på 15 m² per elev vid planering av grundskolornas skolgårdar. Vid hårt exploateringsstryck finns det i en tät stadsbebyggelse med tillgång till park inom 500 meter, möjlighet att vid detaljplaneläggning pröva friytan inom ett spann mellan 12-15 m² per elev. Ett rimligt mått på grundskolornas friytor är enligt Boverket 30 kvadratmeter per elev. Friyta 23,4 kvm i snitt 2017 i Malmö.

² Malmö stads ambition är 30 m² friyta per barn med en sammanhängande friyta på minst 2000 m² belägen inom fastigheten med direkt anslutning till förskoleverksamhetens lokaler. Vid hårt exploateringsstryck finns det i tät stadsbebyggelse med tillgång till park inom 500 meter, möjlighet att vid detaljplaneläggning pröva friytan inom ett spann mellan 25-30 m²/ barn.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med ett flertal huskroppar, benämnda A-G. Byggnaderna har olika byggår och den större ursprungliga delen lär vara från 1960. Till- och ombyggnad lär bland annat ha skett kring 2009 och 2011 då bl a förskolebyggnaden byggdes på med en våning. Även den större idrottshallen är byggd kring dessa årtal. För beskrivning av teknisk status hänvisas till statusinventering utförd av WSP i rapport per 2021-04-21. I den finns också kostnadsbedömning av underhållsbehovet uppdelat på 1 års sikt, 2-5 år och 6-10 års sikt.

Byggnaderna är grundlagda delvis på källare och delvis med kryptgrund. Fasaderna är i huvudsak klädda med tegel. Fönstren är av varierande typ, med en relativt stor andel äldre fönster, men utvändigt inklädda i aluminium och i relativt gott skick. Taken är i huvudsak täckta med papp och delvis koppar och är av varierande ålder. Det finns tecken på läckage på något ställe och anmärkningar på takavvattningen.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme och byggnaderna har en gemensam undercentral. Värmen distribueras via radiatorer. Ventilationsaggregaten är enligt WSP från 1994 och framåt och förväntas behöva renoveras, dock inga noterade brister i dagsläget. Tappvattenledningar lär vara bytta i modern tid. Det är okänd ålder på avloppsledningar. El lär till stor del vara omdragen, med en viss blandning i ålder. Det finns 3 hissar, vilka används sparsamt.

Skolan har för närvarande ca 570 elever och ca 120 förskolebarn. Grundskolan, Bladin International school är en internationell skola med annan läroplan och i huvudsak internationella elever. Förskolan har också en svenskspråkig del. Det kan enligt uppgift finnas kapacitet att ta in ytterligare några elever på skolan. Samtliga funktioner finns inom skolområdet, dvs utöver konventionella undervisningssalar även slöjd-, lab-, musiksalar, hemkunskap, två idrottshallar och gym, aula, fullskalig matsal med tillagningskök etc för grundskolan, dock ej tillagningskök för förskolan. Det finns också separat utrymme för fritidshem i källarplan på byggnad F. Lokalytan per elev uppgår till ca 12,7 kvm inklusive alla ytor utom förskolan, 10,4 kvm exkl idrottshallarna och 7,2 kvm om även källare/fritidsverksamhet exkluderas. Förskolans lokaler omfattar 980 kvm vilket ger 8,2 kvm lokalyta per barn. Förskolan disponerar dock även aulan för närvarande. Grova schabloniserade riktmärken är 8,5 kvm lokalyta per elev i grundskolan och 10 kvm per förskolebarn. Sammantaget indikerar detta relativt rimliga/vanliga nyckeltal för lokalyta per barn.

Byggnadernas underhållsskick upplevs vara normalgott för åldern, med både äldre och mer nyrenoverade delar. Bebyggelsen ter sig ha underhållits kontinuerligt och kan förväntas krävas fortsatt en normal nivå av underhållsbehov framåt. Det har identifierats material innehållande asbest i rörisolering, mattor, packningar etc. Dock är detta vanligt förekommande och behöver inte nödvändigtvis vara förknippade med speciellt stora kostnader i sammanhanget. Det är inte gjort någon kostnadsbedömning av miljö/saneringskostnader. PCB och radon är inte undersökt.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Samtliga lokaler nyttjas av till fastighetsägaren närstående verksamhet och hyresavtal saknas idag. Som ett underlag för värdebedömningen har angivna hyresvillkor presenterats så som anges i förutsättningarna. Detaljerad redovisning av hyresvillkoren framgår också i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total Uthyrd area m ²	Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Utbildning	8 230	8 230	1 800	14 814 000	1 800	14 814 000
Genomsnitt / Summa	8 230	8 230	1 800	14 814 000	1 800	14 814 000

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

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	1	100
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)											Lång- siktig
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder med ledning av de tre föregående års faktiska utfall när det gäller taxebundna kostnader. Vidare har underhållsbehovet kommande 10 år bedömts av WSP och ger ledning för bedömning av periodiskt underhåll. Vi förutsätter vidare normal gränsdragningslista mellan hyresgäst och hyresvärd där hyresgästen har relativt långtgående skötsel och underhållsansvar. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Utbildning	427	3 512	20	242	55	110
Genomsnitt/Summa	427	3 512	20	242	55	110

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.

WSP har tagit upp kostnader om 7,4 mkr över en tioårsperiod. Beloppet är exklusive moms och inkl moms blir det ca 9,25 mkr. Vår antagna schablon om 110 kr/kvm i periodiskt underhåll motsvarar drygt 900 tkr/år och blir alltså drygt 9 mkr över en tioårsperiod – i linje med WSPs uppskattning.

Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 825 (Specialenhet, skolbyggnad) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.

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	-427		-3 512 488	
Fastighetsskatt	-		-	
Driftnetto år 1 (helår)	1 373		11 301 512	
Driftnetto, normaliserat	1 373		11 301 512	

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

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

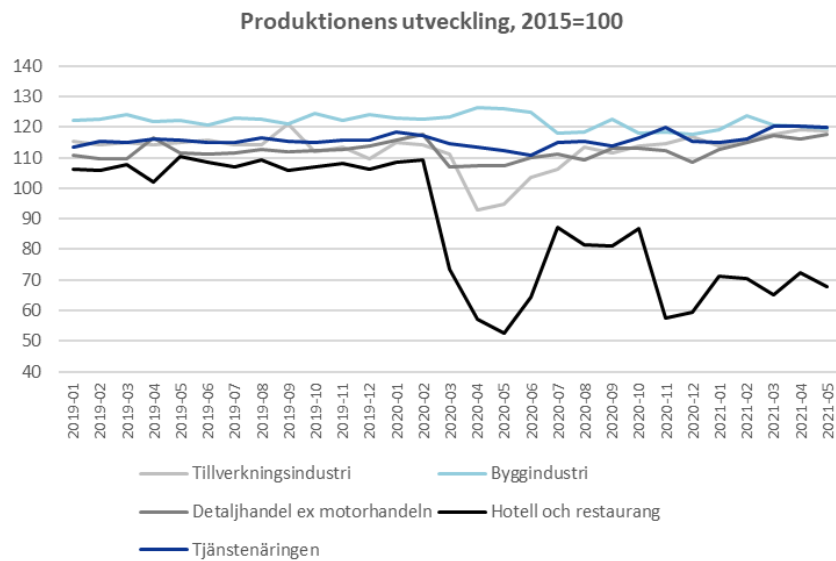
Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Aktiviteten i den svenska ekonomin är stor och konjunkturläget närmar sig de nivåer som rådde precis innan pandemin. Aktiviteten gynnas av låga marknadsräntor som gjort finansiering billig samt av en stark aktiemarknad som under sommaren nådde nya rekordnivåer. En oro finns dock för en utveckling av mer smittsamma varianter av Covid-viruset som riskerar att medföra att restriktionerna i samhället ökar såväl i Sverige som i övriga världen.

Den ekonomiska utvecklingen har varit starkare än Riksbankens prognos, men för att nå inflationsmålet, valde Riksbanken under det senaste mötet i juli att hålla reporäntan oförändrad på 0 % och att fortsätta köpa värdepapper inom ramen för 700 miljarder kr. De branscher som drabbats hårdast av pandemin är hotell-, restaurang- och kulturnäringen samt delar av detaljhandeln. Industrin går däremot starkt och har en större produktion än precis innan pandemin bröt ut.



Aktiepriserna har stigit under året, men sjunkit något sista tiden. Nedan illustreras ett index för fastighetsbolagen jämfört med de trettio bolag med störst omsättning på Stockholmsbörsen de senaste två åren.



Till skillnad från tidigare kriser så har bostadspriserna under pandemin stigit. Högre bostadspriser har även noterats i flera andra länder. Ökat distansarbete har sannolikt inneburit att fler är villiga att öka sin boendekostnad för att få mer bostadsyta och efterfrågan på fritidshus har ökat kraftig till följd av minskat resande.

Fastighetsmarknaden Aktiviteten på transaktionsmarknaden är stor och under det första halvåret 2021 omsattes fastigheter för ett värde om strax under 179 miljarder kr.

Tillgången till kapital är god och förnärvarande finns det fler köpare än säljare på marknaden. Intresset är störst bostäder, samhällsfastigheter och logistik. Under senare tid har dock investerarna även visat ett ökat intresse för kontor, hotell och köpcentrum vilket tyder på att investerarna ser mer positivt på segmentens utveckling framöver.

KPI steg med 0,3 % oktober 2020 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

Hyresmarknaden Efter en lång period av stark hyrestillväxt på kontorsmarknaden, särskilt i storstäderna och i större regionsstäder, har hyrestillväxten stannat av. Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik. Vakanserna finns främst i det äldre kontorsbeståndet som har tappat i attraktionskraft. Företagen tar tid på sig att utvärdera lokalbehoven vilket resulterat i att uthyrningsprocesser numera tar längre tid och flera pågående hyresförhandlingar har pausats och skjutits fram i tiden.

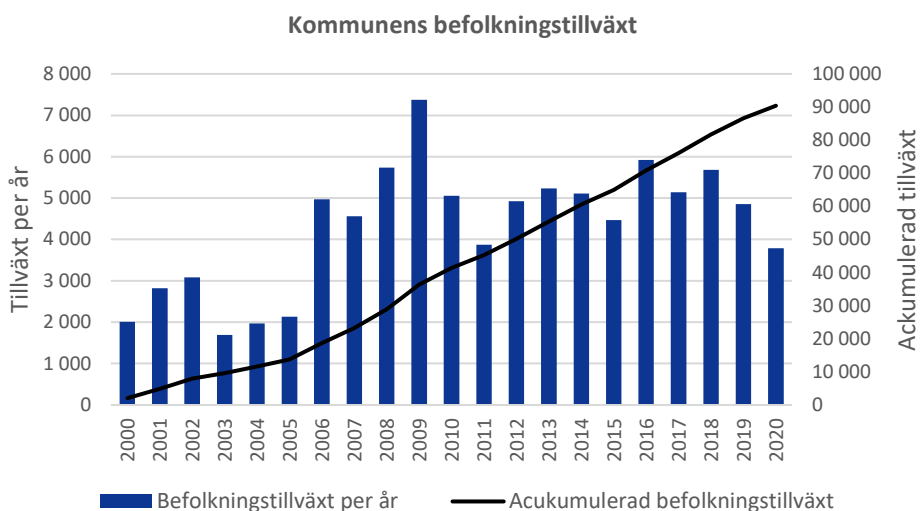
Butikshyresnivåerna är pressade och vakanserna ökar. Många butiker har svårt att betala hyran på grund av minskad omsättning. Livsmedelshandeln och viss lågprishandel uppvisar dock god försäljning och utgör därmed ett undantag.

E-handelns expansion har medfört en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler och segmentet har under de senaste åren uppvisat en stark hyresutveckling. Under senare tid ser vi en tudelad hyresutveckling för såväl industri-, lager och logistiklokaler där den mattats av i vissa regioner men är fortsatt stark i andra. Den genomsnittliga hyreshöjningen för landets bostadshyror 2021 uppgick till 1,32 %.

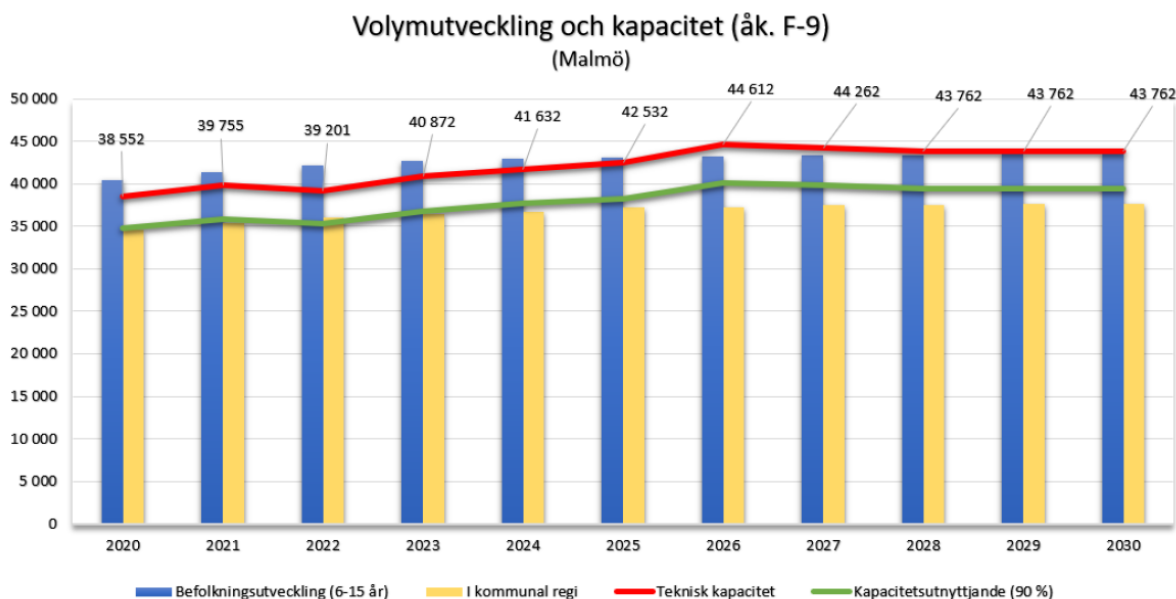
Kommuninfo
Malmö

Under 2020 växte Malmö i absoluta tal betydligt mer än Stockholm och lika mycket som Göteborg. Under 2021 har denna trend fortsatt och Malmö har faktiskt vuxit mer än Stockholm och Göteborg tillsammans under de första sju månaderna innevarande år. Folkmängden har just passerat 350 000 invånare.

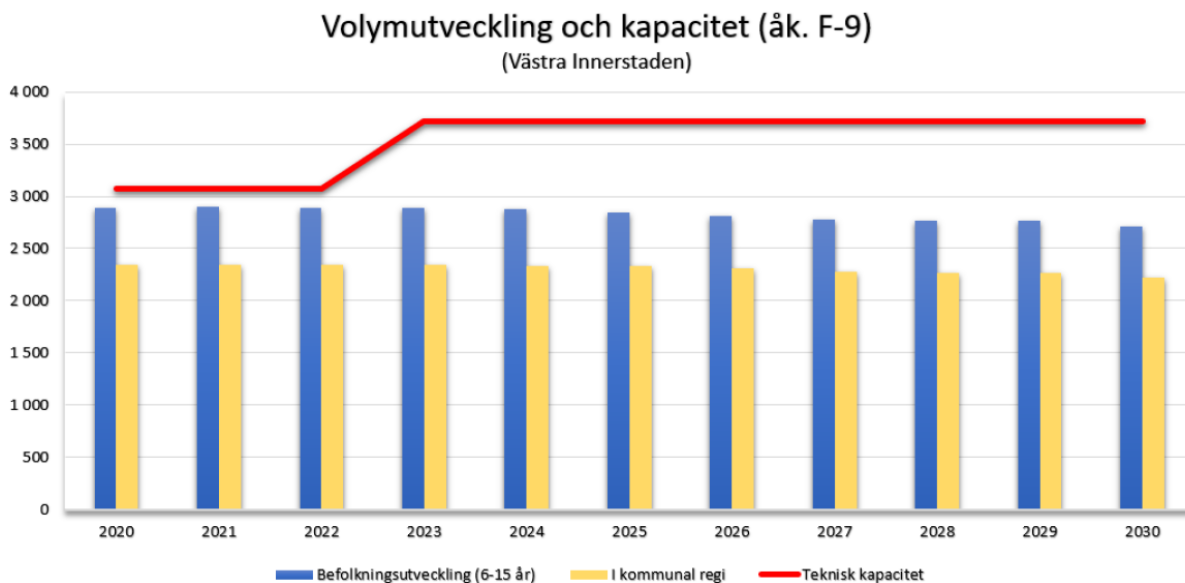
	Malmö	Skåne län	Riket
Befolkning, kv 2 2021	349 304	1 394 444	10 409 248
Befolkningstillväxt rullande 12 mån	0,9%	0,8%	0,5%
Arbetslöshet, maj 2021	15,3%	10,6%	8,4%
Medianinkomst, 2019	288 400	317 600	337 400
Andel högutbildade*	21%	17%	17%



Malmö stad har tagit fram en lokalbehovsplan för grundskoleverksamheten för perioden 2021-2031. Den övergripande slutsatsen är att behovet kommer öka 2020-2025 och därefter avta. I maj 2020 var ca 84 % av Malmö Stads skolplatser belagda. Det uppges vara en hög belägningsgrad utifrån erfarenhetsvärden. Lokalförsörjningsplanen säger dock inte så mycket om friskolornas förutsättningar men ger ändå en viss fingervisning om de större dragen. Det uppges vara en viss kapacitetsbrist nu, men kommer på kommunal nivå som helhet vara ikapp kring 2026.



När det gäller specifikt Västra Innerstaden så finns det god teknisk kapacitet för de boende i området. Dock är det flera skolor i stadsdelen som både tar emot elever från andra stadsdelar och elever som går på skolor utanför stadsdelen. Eleverna på Bladins uppges komma från ett relativt stort upptagningsområde.



Skolfastigheter

Efterfrågan på skolfastigheter är stor, särskilt i storstadsregioner som har en stark befolkningstillväxt. Skolfastigheter är ett relativt nytt segment på investerarmarknaden, men utgör idag en stor del av marknaden för samhällsfastigheter.

Skolfastigheterna är attraktiva bland investerarna då hyresavtalen i regel är långa, mindre konjunkturkänsliga, stabila hyresnivåer och där det geografiska läget har mindre betydelse än för kommersiella fastigheter.

Mellan 2018 och 2027 beräknas antalet elever i förskole- grundskole- och gymnasieålder öka med nästan 350 000, vilket motsvarar en ökning om ca 15 % jämfört med 2017. I hela landet behövs det byggas ca 600 nya förskolor och 300 nya skolor under de närmaste åren för att klara av det ökade elevunderlaget.

Under de senaste tre åren har nyproduktionen av förskolor och skolor ökat kraftigt och om byggtakten håller i sig bör målet om nästan 1 000 nya skolor kunna nås inom den kommande 10-årsperioden.

Skolpeng

Skolan finansieras av kommunen med s.k. skolpengen. Finansieringen varierar mellan olika kommuner. Dock får alla skolor samma skolpeng inom en och samma kommun, oavsett om det är en fristående- eller kommunal aktör. Utöver skolpengen ger kommunerna påslag för socioekonomisk resursfördelning till skolor som har elever med utländsk bakgrund eller till skolor som är belägna i områden med låg utbildningsnivå. Vissa kommuner ger extra ersättning till skolor med höga hyror (skolor som antingen avser nyproduktion eller är belägna i ett område med höga hyresnivåer).

Skolan kostar olika mycket i olika kommuner. Glesbygdskommuner har ofta högre kostnader per elev än övriga kommuner, då det är dels kostsamt att bedriva små skolor i glesbygd eftersom lokalerna ofta är stora i förhållande till antalet elever och dessutom är personalkostnaderna högre per elev om antalet elever är lågt. Lokalkostnaderna i storstäderna är ofta högre än i övriga delar av landet.

När en kommun fördelar pengar till skolor ska den s.k. likabehandlingsprincipen gälla, vilket innebär att kommunala och fristående skolor ska kunna bedriva sin verksamhet på lika villkor. Fristående skolor får dock ett påslag för moms och administration, kostnader som inte kommunala bolag har.

Skolpengen vad avser lokalkostnader för Malmö 2021 uppgår till 15 680 kr/förskolebarn respektive 23 151 kr/elev i grundskola och 9 755 kr/elev på fritidshem. Lokalkostnaderna avser dock mer än hyran. Ersättningen för lokalkostnaderna ska förutom hyran, även täcka kostnader för bl.a. drift, vaktmästare och inredning. Malmö stad redovisar att den del som avser hyreskompensation beräknas till 11 492 kr/förskolebarn, 17 138 kr/elev i grundskolan samt 7 606 kr/elev i fritidshem. Skolpengen ger dock bara en fingervisning om vilken hyra en skola rimligen kan bära i snitt i en viss kommun och inte ett exakt mått på marknadsmässig hyra för en specifik skola.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende samhällsfastigheter och primärt utbildningsfastigheter som köpts sedan början på 2020 runt om i landet.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Karlskrona	Tältet, Gullbernahult 17, Grenadjären 65		Skola	7 000		2021-09					Kunskapsporten	
Falkenberg	Herting 1:10, 1:12 & Växthuset 17		Skola	6 500		2021-07					Gröna Skolfastigheter	1
Göteborg	Änggården 718:141, 36:1 & 718:1		Skola, kontor, vård	52 028		2021-06	1 875 000	36 038			Platzer	2
Göteborg	Änggården 718:141		Skola	12 232		2021-06	1 875 000	36 038			Platzer	2
Enköping, Upplands Väsby, Österåker	3 Fastigheter		LSS, Skola			2021-06	187 000				Estea Om-sorgsfastigheter	
Haninge	Västerhaninge-Berga 7:8		Skola (naturbruks-gymnasium)	17 880		2021-06	118 900	6 650			Dille Bolag AB	4
Sundsvall	Sidsjöhöjden 14 & Sidsjö 2:41 (del av)	Sidsjö	Bostäder, skola	8 840	3 280	2021-05	254 000	20 957			K2A	
Sundsvall	Sidsjö 2:41 (del av)	Sidsjö	Skola	8 400		2021-05	254 000	20 957			K2A	
Kungsbacka	Kungsbacka 6:29 & 6:30		Förskola, äldreboende	3 443		2021-04	97 500	28 318			Estea	5
Kungsbacka	Kungsbacka 6:29 & 6:30		Förskola			2021-04	97 500	28 318			Estea	5
Täby	Fräsen 1	Näsbypark	Skola	2 065		2021-04					Hemsö Gröna Skolfastigheter i Sverige AB	
Tranås	Skytteln 19		Skola	8 600		2021-04						
Uppsala	Kronåsen 1:15 Sannegården	Polacksbacken	Skola	36 600		2021-04	714 000	19 508			Hemsö Skandia Fastigheter	7
Göteborg	734:132 (del av)	Eriksberg	Gymnasium	3 900		2021-04						
Täby, Värmdö, Botkyrka	4 Fastigheter	Nytorp, Gustavsberg, Tumba	Skola	42 300		2021-03	970 000	22 931	4,75		Genova	8
Täby	Brandsprutan 2	Nytorp	Skola	13 270		2021-03	970 000	22 931	4,75		Genova	8
Täby	Degeln 1	Nytorp	Skola	4 566		2021-03	970 000	22 931	4,75		Genova	8

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Värmdö	Gustavsberg 1:316	Gustavsberg	Skola	20 759		2021-03	970 000	22 931	4,75		Genova	8
Botkyrka	Trädgårdsmästaren 14	Tumba	Skola	6 800		2021-03	970 000	22 931	4,75		Genova	8
Stockholm	Pan 1	Gamla Stan	Skola	3 150		2021-03					Vasaparken	
Malmö, Kristianstad	Niagara 2 (tr), Näsby 34:24		Universitet	54 739		2021-02	1 600 000	29 230			Intea	
Malmö	Niagara 2 (tr)		Universitet	21 300		2021-02	1 600 000	29 230	4,00		Intea	
Kristianstad	Näsby 34:24		Universitet	33 439		2021-02	1 600 000	29 230			Intea	
Malmö	Hyllie 9:5	Stadiongatan Hammarby	Skola	5 311		2021-02	90 000	16 946			Signatur Fastigheter	13
Stockholm	Godsvagnen 13	Sjöstad	Förskola	1 123		2020-12	72 000	66 785	3,50		Vacse	14
Halmstad	Fanborgens 3, Fanan 39 (del av)	Högskoleområdet	Skola	36 320		2020-12	730 000	20 099			Intea Mitsubishi Estate London	15
Stockholm	Fyrkanten 11	CBD	Kontor, skola	6 608	412	2020-12	900 000	128 000			Offentliga Hus	16
Örebro	Rosta Gård 2 Nordstaden 24:11 & Inom Vallgraven 64:31		Skola, kontor	5 500		2020-12	46 000	8 364	6,50			
Göteborg			Skola	5 869		2020-12	380 000	64 747			SBB	
Skövde	Hammaren 16		Skola	5 385		2020-12					Stenvalvet	
Växjö	Växjö 13:35 (del av)	Telestads- höjden	Förskola, Skola, idrottshall	7 200		2020-12	300 000	41 667			Hemsö	
Upplands Väsby	Hammarby-Smedby 1:27		Äldreboende, förskola	3 785		2020-11					Altura	18
Stockholm	Örnsberg 2	Örnsberg	Skola	2 300		2020-11	89 000	38 696	5,00		Genova	20
Upplands-Bro	Kungsängens-Tibble 25:1	Kungsängen	Förskola	1 241		2020-11	40 000	32 232	4,60		Genova	21
Knivsta	Särsta 3:398, Gredelby 7:89		Skola, volymhandel	8 685		2020-10	246 000	28 325			Genova	22
Kungsbacka	Tölö 8:20, Må 2:210, Fors 1:387		Skola, Vård & Omsorg	9 343		2020-10					Skandia Fastigheter	23
Stockholm	Stora Mans 1	Fruängen	Skola	16 182		2020-10	2 500 000	24 296			Nyfosa	24
Knivsta	Särsta 3:398		Skola	5 694		2020-10	246 000	28 325			Genova	25
Kungsbacka	Tölö 8:20		Skola	1 890		2020-10					Skandia Fastigheter	26
Kungsbacka	Fors 1:387		Skola	5 950		2020-10					Skandia Fastigheter	27
Stockholm	Skvalberget 33	Östermalm	Kontor, skola	6 185		2020-09	745 000	120 453			Barings Akademiska Hus	28
Stockholm	Kattrumpstullen 1 (Alba Nova) Liv 4, Malmö 3, Vemmenhög 1, Torna 1	Albano	Högskola	40 000		2020-07	2 000 000	50 000				
Ystad		Regementet	Utbildning, Kontor, Förråd	9 271		2020-06	128 000	13 806	5,50		Hemsö	
Borlänge	Gyllehemmet 2		Äldreboende, trygghetsboende, förskola	7 650		2020-06	335 000	43 791	4,60		SBB	
Borås	Getängen 33		Skola	1 230		2020-06	26 500	21 545	5,00	5,70	Offentliga Hus AB Skärgårdsgruppen	
Sundsvall	Skravsätt 1:29	Ankarsvik Västerhanninge	Friskola	5 045		2020-06	25 000	4 995				
Haninge	Ribby 1:451		Vård, skola	6 951		2020-06	69 000	9 927			Estea	
Kungsbacka	Kungsbacka 6:30		Skola			2020-06					Gröna Skolfastigheter	
Kalmar	Djurängen 2:4 & Enbäret 1 (del av)		Radhus, förskola	900	3 200	2020-06	150 000	36 585			Klippudden Fastigheter	
Eskestuna	Samariten 13		Skola	9 777		2020-06	186 000	19 024			Heimstaden	
Uppsala	Flogsta 47:1	Flogsta	Skola, kontor	16 500		2020-05	350 000	21 212	5,75-6,00		Genesta	
Stockholm	Skutkrossen 17 (tr)	Vinsta	Skola, projektfastighet	11 944		2020-04					Stenvalvet	
Uddevalla	12 Fastigheter		Förskola, skola & äldreboende			2020-03					Hemsö	

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Växjö	Regementsparken 1		Skola	995		2020-03	800 000	13 442			Nivika Fastigheter SHH Samhällsfastigheter	29
Huddinge	Mjödets 3 (Spendrups HK)	Vårby	Kontor, skola	5 971		2020-03						
Stockholm	Mimer 7	Vasastan	Skola	6 805		2020-03	460 000	67 597	3,00		Alecta	
Kalmar	5 Fastigheter		Bostäder, förskola, LSS	2 349	2 143	2020-02	130 000	28 940			Klippudden Fastigheter	30
Kalmar	Eleven 2		Förskola	1 260		2020-02	130 000	28 940			Klippudden Fastigheter	30

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Pris avser tre utbildningsfastigheter i Falkenberg.
- 2) Pris avser tre fastigheter i Göteborg (skola, kontor, vård).
- 4) Berga Naturbruksgymnasium.
- 5) Affär om två fastigheter; förskola och äldreboende.
- 7) Universitetscampus som ska konverteras till gymnasieskola med 1400 elever. 10-årigt hyresavtal har tecknats med kommunen avseende 15700 kvm.
- 8) Pris och direktavkastning avser fyra skolfastigheter i Täby, Värmdö och Botkyrka.
- 13) Planarbete pågår.
- 14) 10-årigt hyresavtal med kommunen (SISAB). 3D-fastighet.
- 15) Pris bedömt av Fastighetsvärlden. Vakant
- 16) F.d. Mio-butik som byggts om för en skola. Vakant till ca 50 %, 10-årsavtal med skola tecknat.
- 18) Portfölj om två nyproducerade äldreboende och förskola i Täby och Upplands Väsby.
- 20) Nyrenoverad skola.
- 21) Nyrenoverad förskola.
- 22) Pris avser två fastigheter. Framtida projektfastighet för att utveckla bostäder och samhällsfastigheter.
- 23) Portfölj om två skolor och en vårdfastighet i Kungsbacka.
- 24) Pris avser 16 fastigheter (skola, vård & omsorg) i Karlstad, Eskilstuna, Norrtälje, Stockholm, Nynäshamn, Haninge, Huddinge.
- 25) Pris avser två fastigheter. Framtida projektfastighet för att utveckla bostäder och samhällsfastigheter.
- 26) Portfölj om två skolor och en vårdfastighet i Kungsbacka.
- 27) Portfölj om två skolor och en vårdfastighet i Kungsbacka.
- 28) Albanova, utbildningslokaler för fysik, astronomi och bioteknik. Hyresgäst är SU och KTH.
- 29) Pris avser 32 fastigheter i Växjö, huvudsakligen industri och kontor.
- 30) Pris avser fem fastigheter i Kalmar (3 bostäder, 1 skola, 1 LSS-boende).

Niagara 2 & Näsby 34:24. Intea tecknade i februari 2021 avtal om förvärv av Niagara på Universitetsholmen i Malmö tillsammans med Högskolan i Kristianstad från Akademiska Hus. Priset är satt till ett underliggande fastighetsvärde om 1 600 mkr. Affären är lite svåranalyserad då Campus Kristianstad kommer flytta från den förvärvade fastigheten till nya lokaler som Intea ska utveckla till högskolan. Det har gjorts bedömningar att ca 1 200 mkr är att hänföra till Niagara 2 (tomträtt) som omfattar 21 291 kvm och är i sin helhet uthyrd till Malmö Universitet på avtal till 2025-08-31 på ett avtal utan indexering. Utifrån antagande om att värdet är 1 200 mkr för Niagara så ger det ca 3,9 % i initial direktavkastning och ett ingångsvärde motsvarande drygt 56 000 kr/kvm. Niagara uppfördes 2015 och det är trots relativt kort återstående avtalsperiod liten sannolikhet att Universitet skulle flytta.

I början på 2021 förvärvade Signatur Fastigheter fastigheten [Hyllie 9:5](#) intill Stadiongatan. Största hyresgäst är Hyllie Park folkhögskola och det fanns långt gångna planer på förskola och vårdcentral i markplan vid förvärvet. Dessutom pågick en planändring med syfte att kunna bygga på med bostäder. Köpeskillingen uppgick till 90 mkr. Uthyrningsbar yta var ca 4 750 kvm exkl garage. Den initiala direktavkastningen var låg, kring 2%, men förväntad normaliserad direktavkastning förväntas ligga i uppåt 5,5-6 %. Det ska poängteras att detta kan ses som mer av en projektfastighet och avtalen för utbildningsverksamheten var relativt kortfristiga.

I Göteborg tecknades i april 2021 avtal om förvärv av det nyrenoverade Donnergymnasiet på Eriksberg, Hisingen. Köpare var Skandia Fastigheter och säljare Aspelin-Ramm Fastigheter och AF Projektutveckling. Villkoren i affären är inte offentliga, men intresset var stort och direktavkastningen låg. Den aktuella delen av skolan, del av fastigheten [Sannegården 734:132](#), omfattar ca 3 900 kvm och en tomt om 6 800 kvm. Donnergymnasiet ingår i AcadeMedia-koncernen. Tillträde är planerat till december 2021.

I Sundsvall förvärvade K2A i maj 2021 två fastigheter, [Sidsjöhöjden 14 & Sidsjö 2:41 \(del av\)](#), varav den större avsåg en fastighet med grundskola, förskola och vårdcentral om ca 8 400 kvm i en äldre bebyggelse men delvis totalrenoverad under 2010-talet. Den mindre delen avsåg en bostadsfastighet om 3 280 kvm. Direktavkastningen beräknas ligga kring 4,5 %.

Direktavkastningskraven för samhällsfastigheter har haft en sjunkande trend och de lägst direktavkastningskraven noteras i affärer som gjorts under 2021. Det är tydligt att det är fler som vill köpa än sälja och det blir stort intresse och betalningsvilja för attraktiva objekt som når marknaden. Det är dock fortsatt relativt spretiga noteringar. Det finns en etablerad prisbild för t ex moderna äldreboenden (särskilda boenden) där det länge funnits en likvid marknad med många jämförbara affärer. När det gäller en del andra delsegment inom samhällsfastigheter är det betydligt större spridning på direktavkastningskrav och priser. Vad gäller skolfastigheter har vi sett relevanta affärer med direktavkastningar inom ett så stort spann som från ca 3,5 % och upp till kring 5 %, men med en nedåtgående trend på avkastningskraven.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är centralt beläget i Malmö och läget intill Pil-dammsparken är att anse som en kvalitet. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av bostadsbebyggelse och området är relativt lugnt men ändå med närhet till kommunikationer och annan service.

Den åsatta hyran om 1 800 kr/kvm inklusive media ter sig marknadsmässig och snarare åt det låga än höga hållet. Taxebundna kostnader uppgår till 242 kr/kvm, vilket då gör att det kan sägas motsvara en kallhyra om ca 1 550-1 600 kr/kvm. Att uppmärksamma är att friytan per elev och barn är väldigt låg inom värderingsobjektet i förhållande till de ambitioner Malmö stad har, vilket talar för en lägre hyra utslaget på lokalytan.

Hyresvärdet för skolor är också förknippat med antalet elever och den skolpeng som dessa genererar till verksamheten. Totalhyran utslaget per elev+förskolebarn motsvarar för närvarande ca 14 814 tkr / (570 elever +120 förskolebarn) = 21 500 kr per (elev+barn). Det kan jämföras med skolpengen som för Malmö för 2021 uppgår till 15 680 kr/förskolebarn i lokalkostnad respektive 23 151 kr/elev i grundskola och 9 755 kr/elev på fritidshem för lokalkostnader. Lokalkostnaderna avser dock mer än hyran. Malmö stad redovisar att den del som avser hyreskompensation beräknas till 11 492 kr/förskolebarn, 17 138 kr/elev i grundskolan samt 7 606 kr/elev i fritidshem. Räknat på dessa nivåer och med antagande om att samtliga elever har plats på fritidshem indikerar det att en hyresnivå om 15 483 tkr beräknat på internkommunal pris-sättning i Malmö, vilket motsvarar 1 881 kr/kvm och 22 400 kr per (elev+barn).

Bladins betraktas sannolikt som en stabil och attraktiv hyresgäst med låg motpartsrisk. Bladins lär ha startat sin verksamhet 1874 och Bladins International School grundades 1987.

Byggnadens underhållskick är till synes normalgott och utifrån den statusinventering som är gjord och med bedömda underhållsbehov så är det rimligt att räkna med normalstort underhållsbehov framåt. Vi räknar med periodiskt underhåll om 110 kr/kvm eller ca 9 mkr över tio år. Besiktningensprotokollet summerar 7,4 mkr över tio år (9,25 mkr inkl moms)

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är fastighetsbolag med inriktning på samhällsfastigheter. Volymen är så pass stor att det bör kunna intressera aktörer med låga avkastningskrav, t ex institutionellt kapital. Grundskolor och förskolor anses normalt ha något lägre riskpremie jämfört t ex gymnasium eller annan utbildning. Riktigt långa hyresavtal med kommunala hyresgäster anses mest attraktiva, men vi har sett exempel på riktigt låga direktavkastningskrav även för gymnasium med privata hyresgäster och med avtal som är runt 10 år.

Värderingsobjektet har ett 20-årigt hyresavtal med 100 % indexering och en förväntat stabil hyresgäst, dock ej kommunal, vilket talar för ett lågt direktavkastningskrav. Hyresnivån bedöms vara rimlig och snarare åt det modesta hållet, vilket också talar för en relativt låg riskpremie. Hyresvärden står risken för taxebundna kostnadsökningar, men det bedöms samtidigt finnas en viss potential i att få ned de taxebundna kostnaderna vilket är en potentiell uppsida för en köpare. Det som främst talar för en något högre riskpremie är att det förväntas vara visst behov av underhåll framöver och därmed behov av en förvaltningsorganisation som kan hantera detta. Det gör sannolikt en del av de potentiella köparna (mer passivt institutionellt kapital) något mer svala samtidigt som det ger viss osäkerhet kring hur jämnt kassaflödet kommer vara.

Ovanstående gör sammantaget att vi bedömer att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga kring 4,0 - 4,25 % och värdet i storleksordningen 32 000 – 35 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

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)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

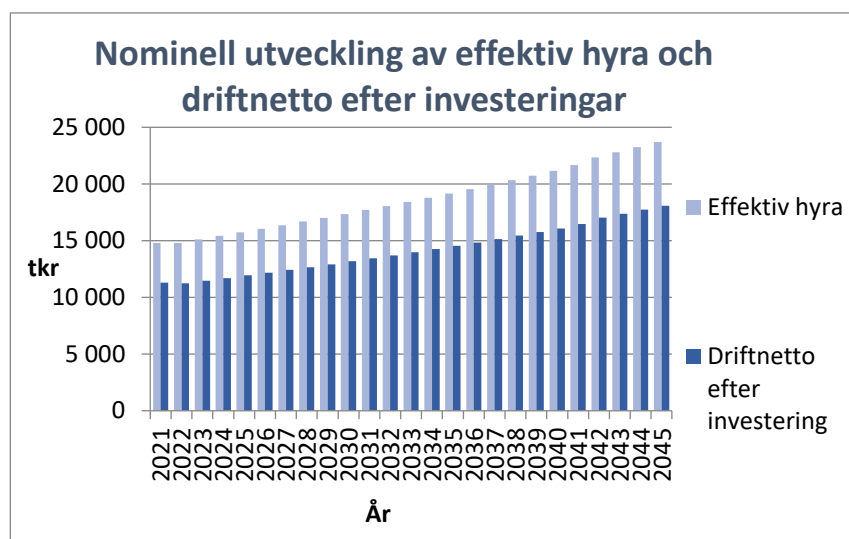
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	270 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	98 240 947 kr
- Nuvärde av driftnetton	171 567 992 kr
Direktavkastning, år 1	4,19 %
Direktavkastning vid kalkylslut	4,25 %
Värde kr/m ²	32 807 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	15 411	6
Vakansgrad	%-enheter	10	-35 382	-13
Drift & underhåll	%	10	-3 642	-1
Inflation	%-enheter	1	58 051	22
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-49 837	-18
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	80 679	30

Då värderingsobjektet har ett 20-årigt hyreskontrakt med en hyresgäst som bedöms som en säker betalare, är det tänkbart att en köpare räknar med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde. Åsätts kalkylräntan under kontraktperioden till 4,0 % så får man samma nuvärde om direktavkastningskravet för restvärdesberäkningen sätts till ca 5,0 %. Kalkylräntan kan jämföras med statsobligationsräntan, som för närvarande är ca 0,4 % för 10 år och ca 0,9 % för 30 år.

MARKNADSVÄRDE

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

**Tvåhundra sjuttio miljoner kronor
[270 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2021-10-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt oktober 2021 (kalkylstart 2021-10-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	171 568
Nuvärde av restvärde (tkr)	98 241
SUMMA (tkr)	269 809
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	270 000

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	11 302	Restvärde kalkylslut (tkr)	434 128
Norm. driftnetto, helår (tkr)	11 302		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,33		
Kalkylränta restvärde (%)	6,33	Marknadsvärde kr/m ²	32 807
Direktavkastning, initial, %	4,19	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	21 663	22 343	22 790	23 246	23 711
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	21 663	22 343	22 790	23 246	23 711
Drift & Löpande underhåll	-317	-657	-2 646	-2 699	-2 753	-2 808	-2 864	-2 922	-2 980	-3 040	-3 101	-3 163	-3 226	-3 290	-3 356	-3 423	-3 492	-3 562	-3 633	-3 705	-3 780	-3 855	-3 932	-4 011	-4 091	-4 173
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	-427	-885	-3 565	-3 636	-3 709	-3 783	-3 859	-3 936	-4 015	-4 095	-4 177	-4 261	-4 346	-4 433	-4 522	-4 612	-4 704	-4 798	-4 894	-4 992	-5 092	-5 194	-5 298	-5 404	-5 512	-5 622
Driftnetto	1 373	2 849	11 249	11 474	11 703	11 937	12 176	12 420	12 668	12 921	13 180	13 443	13 712	13 986	14 266	14 552	14 843	15 139	15 442	15 751	16 066	16 469	17 045	17 386	17 734	18 089

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	-	-	14 814 000	1 800	14 814 000	1 800	1
Summor / Genomsnitt		8 230		14 814 000	1 800		-	-	14 814 000	1 800	14 814 000	1 800	

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 inkluderar 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	

038 Allmän+Taxering 2021-10-04

Fastighet

Beteckning Malmö Odense 4	UUID: 909a6a59-0bfb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-03-16
Nyckel: 120035232	Län- och kommunkod 1280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-05-11
Distrikt Malmö Sankt Johannes	Distriktskod 101115	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2021-10-01

Adress

Adress

Kronborgsvägen (14), (16)

Själlandstorget 1
217 42 Malmö

Roskildevägen 21-23
217 46 Malmö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6162580.2	373153.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 2641 kvm	1 2641 kvm	

Lagfart

Ägare 846001-0948 Bladins Skola, Stift Box 20093 200 74 Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2009-10-05	Akt 09/29048
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Inskrivet ägar namn: Stiftelsen Bladins Skola

Byte: 2009-04-22
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Förbehåll 09/35816

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 87.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25.000.000 SEK	2009-09-01	09/25926
2	15.000.000 SEK	2009-09-01	09/25927
Innehavare: 09/25928 Malmö Stad 20580 Malmö			
3	3.000.000 SEK	2009-09-01	09/25929
4	39.000.000 SEK	2011-07-01	11/13102
5	5.000.000 SEK	2012-05-11	12/8129

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1943-04-21	1280K-PL189
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Läsö	1957-05-28	1280K-223L
Stadsplan	1962-11-19	1280K-PL608
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Speciolenhet, skolbyggnad (825)

143539-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
846001-0948 Bladins Skola, Stiftelsen Box 20093 200 74 Malmö	1/1	Stiftelse, fond	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-04-18	1280K-277/1958
Införd i tomtboken	1958-08-25	
ÄULL-förrättning	1982-12-08	1280K-154/1982
Fastighetsreglering	1994-03-16	1280K-15/1994

Ursprung

Malmö Innerstaden 9:173

Tidigare Beteckning

Beteckning

Malmö Läsö :1

M-Malmö Pildammsstaden Läsö 1

Omregistreringsdatum Akt

1994-03-16

1280K-15/1994

1982-03-01

1280K-1/1982

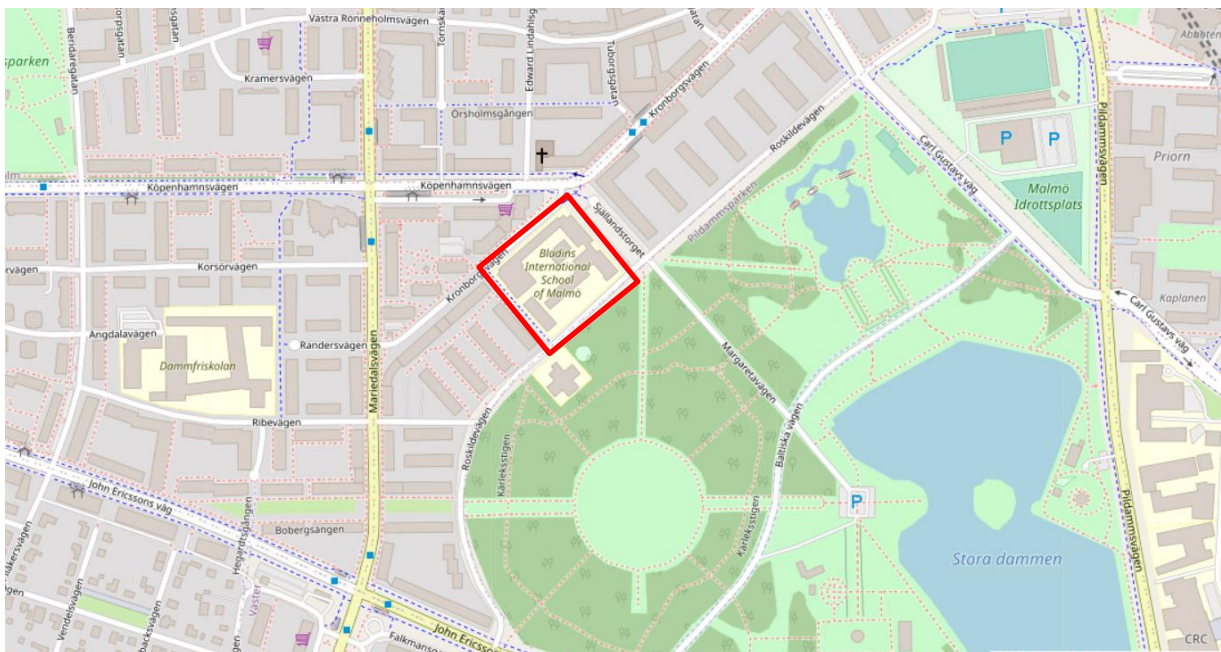
Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63



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 värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Santliga 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88