

Kortfattat värdeutlåtande

Del av Torshag 5:5, Norrköpings kommun

<i>Uppdragsgivare</i>	Torshag Fastighets AB genom Jan Götz och Gunnar Ramstedt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Förutsättningar</i>	<u>Värderingsobjektet utgör ett projekt. En fullständig förhandsvärdering av projektet har gjorts. För fullständig information om bakgrunden till denna värdering och uppgifter om hyror, tilltänkt byggnation, vilken del av fastigheten som avses etc hänvisas till det fullständiga förhandsvärdeutlåtandet.</u> Värderingen redovisas på ett kortfattat sätt. Exempelvis ingår inte byggnadsbeskrivningar eller Orts- och marknadsbeskrivningar. För uppdraget gäller Allmänna villkor för värdeutlåtande.
<i>Besiktning</i>	Besiktning av värderingsobjektet 2024-03-08 av undertecknad tillsammans med Gunnar Ramstedt, koordinator för projektet.
<i>Fastighetstyp</i>	Bostäder och lokaler.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av Torshag 5:5 i Norrköpings kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-03-18.
<i>Taxeringsvärde</i>	Bedömda taxeringsvärden och fastighetsskatt etc framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	13 400	101 000	114 400	-
Industri	1 052	4 245	5 297	26
Summa	14 452	105 245	119 697	26

<i>Hyror</i>	Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda bostadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation). Hyrorna kan sammanfattas med avseende på lokaltyp och uthyrt respektive vakant enligt tabellen.
--------------	---

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
Bostäder	6 706	-	-	-	-	-	6 706	1 649	11 059 777
Fritid	281	-	-	-	-	-	281	854	240 000
Industri	971	971	643	624 508	643	624 508	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	643 200
Genomsnitt / Summa	7 958	971	643	624 508	643	624 508	6 987	1 709	11 942 977

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

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

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	100	100
Fritid	100	100
Industri	-	-
Övrigt	100	-
Genomsnitt	95	88

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Etapp 1 - Våning 1: Garage 67 platser	Garagepl.	-	2024-03-01	2024-08-31
Etapp 1 - Våning 1: Gym/Pool	Fritid	281	2024-03-01	2024-08-31
Etapp 2 - Våning 4: 22 lägenheter	Bostäder	1 961	2024-03-01	2024-12-31
Etapp 3 - Våning 3: 22 lägenheter	Bostäder	1 927	2024-03-01	2025-06-30
Etapp 4 - Våning 2: 24 lägenheter	Bostäder	1 935	2024-03-01	2026-06-30
Etapp 5 - Spinneriet: 17 lägenheter	Bostäder	883	2024-03-01	2027-06-30

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

	Vakans/hyresrisk (%)											Långsiktig
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2033	
Bostäder	100,0	57,9	30,0	8,5	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Fritid	80,2	75,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	63,3	75,0	75,0	50,0	25,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Totalt	92,8	56,3	31,2	11,0	3,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4

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.	Media	Övr.	
	kr/m ²		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	405	2 716	35	180	95	95
Fritid	365	103	35	180	75	75
Industri	315	306	35	180	50	50
Övrigt	-	96	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	405	3 221	35	180	89	89

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästpassningar 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.

Investeringar

Grovt uppskattade återstående investeringskostnader har erhållits av uppdragsgivaren och bedöms utfalla under år 2024-2027 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering). En sammanfattning av kostnaderna för respektive etapp redovisas nedan.

Ettapp 1 – Garage/ Gym & Pool – 3 900 000 kr

Ettapp 2 – 22 bostäder våning 4 – 11 900 000 kr

Ettapp 3 – 22 bostäder våning 3 – 17 800 000 kr

Ettapp 4 – 24 bostäder våning 2 – 21 000 000 kr

Ettapp 5 – 17 bostäder Spinneriet – 10 400 000 kr

Totalt: 65 000 000 kr

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	114	907 591
Drift & underhåll	-187	-1 488 490
Fastighetsskatt	-3	-26 485
Driftnetto år 1 (helår)	-76	-607 383
Driftnetto, normaliserat	1 116	8 878 749

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	5,34 %
- Bostäder	5,25 %
- Fritid	7,00 %
- Industri	6,50 %
- Övrigt	6,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	7,41 %
- avseende driftnetton, snitt	7,41 %
- avseende restvärde	7,41 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 20 år (2024-03-01 - 2043-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	98 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	60 335 468 kr
- Nuvärde av driftnetton	37 978 370 kr
Direktavkastning, år 1	-0,62 %
Direktavkastning vid kalkylslut	5,34 %
Värde kr/m ²	12 315 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	0,82

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 917	2
Vakansgrad	%-enheter	10	-23 936	-24
Drift & underhåll	%	10	-3 085	-3
Inflation	%-enheter	1	23 111	24
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-17 756	-18
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	22 408	23

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Del av Torshag 5:5 i Norrköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-03-18 till:

Nittioåtta miljoner kronor
[98 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2023-03-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Sofie Edh
Fastighetsekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-03-18 (kalkylstart 2024-03-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	37 978
Nuvärde av restvärde (tkr)	60 335
SUMMA (tkr)	98 314

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 98 000

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	11 053	Restvärde kalkylslut (tkr)	249 805
Norm. driftnetto, helår (tkr)	8 879		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,41		
Kalkylränta restvärde (%)	7,41	Marknadsvärde kr/m ²	12 315
Direktavkastning, initial, %	11,28	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	0,82
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,34		

Kassaflöde

	ÅR 2024 del	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
Bedömd helårsinflation	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 2024</i>																					
Hyror, bostäder	1 649	9 247	11 392	11 619	11 852	12 089	12 331	12 577	12 829	13 085	13 347	13 614	13 886	14 164	14 447	14 736	15 031	15 332	15 638	15 951	16 270
Vakans/hyresrisk, bost.	-1 649	-9 247	-6 599	-3 482	-1 010	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-163	-167	-170	-173	-177	-180	-184	-188	-191	-195
Hyror, lokaler	691	723	882	899	917	936	954	974	993	1 013	1 033	1 054	1 075	1 096	1 118	1 141	1 164	1 187	1 211	1 235	1 259
Vakans/hyresrisk, lokaler	-154	-161	-184	-125	-127	-130	-132	-135	-138	-141	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-162	-165	-168	-171	-175
Hyror, mark, garage mm	-	538	656	669	683	696	710	724	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-341	-492	-502	-341	-174	-57	-58	-59	-60	-61	-63	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-73	-75
Effektiv hyra	114	759	5 655	9 079	11 974	13 272	13 658	13 931	14 210	14 494	14 784	15 079	15 381	15 689	16 002	16 323	16 649	16 982	17 322	17 668	18 021
Drift & Löpande underhåll	-177	-1 180	-1 903	-2 252	-2 528	-2 652	-2 705	-2 759	-2 814	-2 870	-2 928	-2 986	-3 046	-3 107	-3 169	-3 232	-3 297	-3 363	-3 430	-3 499	-3 569
Periodiskt underhåll	-10	-64	-79	-201	-205	-417	-851	-868	-886	-903	-921	-940	-959	-978	-997	-1 017	-1 038	-1 058	-1 080	-1 101	-1 123
Fastighetsskatt etc	-3	-22	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-37	-37	-37	-227	-231	-235	-244
Kostnader	-190	-1 267	-2 011	-2 483	-2 762	-3 099	-3 586	-3 657	-3 733	-3 807	-3 882	-3 959	-4 038	-4 118	-4 204	-4 287	-4 372	-4 649	-4 741	-4 835	-4 936
Driftnetto	-76	-508	3 643	6 597	9 211	10 173	10 072	10 274	10 477	10 687	10 901	11 120	11 343	11 571	11 799	12 035	12 277	12 333	12 580	12 833	13 086
Investeringar	-1 985	-15 800	-18 098	-21 778	-11 001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	-2 062	-16 308	-14 454	-15 181	-1 790	10 173	10 072	10 274	10 477	10 687	10 901	11 120	11 343	11 571	11 799	12 035	12 277	12 333	12 580	12 833	13 086

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra			Not		
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt			
				kr	kr/m ² index/%	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²		kr	kr/m ²
Ettapp 1 - Våning 1: Garage 67 platser	Garagepl.	-	-	643 200	-	-	-	-	-	643 200	-	643 200	-	-	
Ettapp 1 - Våning 1: Gym/Pool	Fritid	281	-	240 000	854	-	-	854	240 000	854	240 000	854	240 000	854	-
Ettapp 2 - Våning 4: 22 lägenheter	Bostäder	1 961	-	3 147 476	1 605	-	-	1 605	3 147 476	1 605	3 147 476	1 605	3 147 476	1 605	-
Ettapp 3 - Våning 3: 22 lägenheter	Bostäder	1 927	-	3 098 294	1 608	-	-	1 608	3 098 294	1 608	3 098 294	1 608	3 098 294	1 608	-
Ettapp 4 - Våning 2: 24 lägenheter	Bostäder	1 935	-	3 162 013	1 634	-	-	1 634	3 162 013	1 634	3 162 013	1 634	3 162 013	1 634	-
Ettapp 5 - Spinneriet: 17 lägenheter	Bostäder	883	-	1 651 994	1 871	-	-	1 871	1 651 994	1 871	1 651 994	1 871	1 651 994	1 871	-
Åby Motorklubb	Verkstad	546	24-12-31	288 588	529	-	-	529	288 588	529	288 588	529	288 588	529	-
Brite of Sweden AB	Industri	425	24-12-31	335 920	790	-	-	790	335 920	790	335 920	790	335 920	790	-
Summor / Genomsnitt		7 958		12 567 485	12 943			12 943	12 567 485	1 579	12 567 485	1 579	12 567 485	1 579	