

Värdeutlåtande (förenklad redovisning)
Tomträtten till Linköping
Östra Malmskogen 1:36

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tomträten till Linköping Östra Malmskogen 1:36.



Inom värderingsobjektet inryms nybyggda industrilokaler uppförda under 2017.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 390 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Industri	1 590	67	-
Tälthall	800	33	-
Summa/Medel	2 390	100	0

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Linköpings kommun.

Tomträtsinnehavare

Tomträtsinnehavare till värderingsobjektet är Idö Fastigheter AB (556919–4649).

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Jan Axelsson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Uppdragsgivaren har beställt en förenklad redovisning och är av Svefa informerad och medveten om att detta värdeutlåtande inte är tillräckligt omfattande (enligt Svenska bankföreningens "Värdeutlåtande i samband med kreditgivning") för att kunna ligga till grund inför en kreditbedömning av värderingsobjektet.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2018-09-01.

Särskilda förutsättningar och värderingsunderlag

Enligt uppdragsgivaren ska värderingen *endast* användas som internt beslutsunderlag och därför har inte heller någon besiktning gjorts vilket gör att osäkerheten i värdebedömningen är större än normalt.

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande"

Värderingsobjektet har inte besiktigats. Av denna anledning har inte någon detaljerad kunskap om skick och standard kunnat erhållas.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Ritningar
- Ytuppgifter

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för industrilokaler i Linköping.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köpkategori bedöms främst vara privatperson och egenanvändare.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,0 och 8,0 %.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2018-09-01 till:

16 500 000 kronor
Sexton miljoner femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	6 904
Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,13
Bruttokapitalisering, år 1	9,6
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	8,0%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	7,9%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	7,3%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2018-09-05

Elenore Pellams
av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Tomträtten till: Linköping Östra Malmskogen 1:36

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2018-09-01												
Vårdeår: 2017												
Tax. värde: 5 280												
Typkod: 433												
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Jämkad direktavkastning	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	
Kalkylränta	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											7,5%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	
Garage / P-platser												
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	
Kassaflöde (tkr)												
År 1 (kr/m ² , styck)	Helår	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	720	1 720	1 754	1 789	1 825	1 862	1 899	1 937	1 976	2 015	2 056	2 097
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	-141	-144	-147	-150	-153	-156	-159	-162
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	720	1 720	1 754	1 789	1 684	1 718	1 752	1 787	1 823	1 859	1 896	1 934
Drift och underhåll (-)	-73	-175	-179	-182	-186	-190	-193	-197	-201	-205	-209	-213
Fastighetsskatt (-)	-11	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32
Fastighetsskatt åter (+)		0	27	27	26	26	27	27	28	29	29	30
Tomträttsavgäld (-)	-87	-207	-207	-207	-207	-207	-207	-207	-207	-207	-207	-207
Driftnetto före investeringar	549	1 312	1 369	1 400	1 289	1 319	1 349	1 381	1 412	1 445	1 478	1 511
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	549	1 312	1 369	1 400	1 289	1 319	1 349	1 381	1 412	1 445	1 478	1 511

Nuvärde driftnetto

8 608

Nuvärde restvärde

8 021

Marknadsbaserat avkastningsvärde**16 629**

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m ²	6 958
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	3,15
Bruttokapitalisering, år 1	9,7
Direktavkastning, initial	8,0%
Direktavkastning, år 1	7,9%
Marknadsmässig direktavkastning	7,2%

Hyresgäsförteckning		Tomträten till Linköping Östra Malmskogen 1:36																	Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Bedömd HG-anpassning			Not
					m ² , st	Fr o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index					Tkr	Kr/m ²	Kr/m ²	
Lätthall inkl. kontor	I	Industri	1 590	2018-09-01	1 400	881	100%	1400	881	100%	0	0	0	N	-	J	-	-	-	
Lagerfält	EU EJ	uppvärmda lokaler	800	2018-09-01	320	400	100%	320	400	100%	0	0	0	N	-	J	-	-	-	
Summa/Medel			2 390		1 720	720		1 720	720		0	0								0

* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Tomträten till: Linköping Östra Malmkogen 1:36

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Industri	1 590	67	-	1 590	100	-	0	0	-	0,0%	7,8%
Tålthall	800	33	-	800	100	-	0	0	-	0,0%	7,5%
Summa/Medel	2 390	100	0	2 390	100	0	0	0	0	0,0%	7,7%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Industri	1 400	881	-	1 400	881	-	0	-	-	1 400	881	-
Tålthall	320	400	-	320	400	-	0	-	-	320	400	-
Summa/Medel	1 720	720		1 720	720	0	0	0	0	1 720	720	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Industri	143	90	-	40	25	-	64	40	-	40	25	-
Summa/Medel	159	67		36	15		64	27		60	25	

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Industri	143	90	-	40	25	-	64	40	-	40	25	-
Summa/Medel	175	73		36	15		80	33		60	25	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Industri	143	90	-	143	90	-
Summa/Medel	159	67		175	73	

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LINKÖPING ÖSTRA MALMSKOGEN 1:36 Nyckel: 050191364 UUID: 3d27b7ba-3eb6-7b4b-e053-7e44ed8fd2a0 Fastigheten är upplåten med tomträtt. Socken: Rystad Distrikt: Rystad	2016-09-26	2016-11-29 16:35	2018-09-03

ADRESS
Adress Idögatan 38 582 78 Linköping

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6476204.8	540830.9	LINKÖPING

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	19 120 kvm	19 120 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0449 LINKÖPINGS KOMMUN C/O EKONOMI & FINANS KOMMUNLEDNINGSKONTORET 581 81 LINKÖPING Köp: 1986-04-07	1/1	1986-04-09	86/761

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt	
2016-11-01	2016-11-22	D-2016-00534320:1	
Ändamål	Avgäld		
Industri	207 669 SEK		
Avgäldsperiod	Perioddatum från		
10 år	2016-11-01		
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar	
2056-11-01	40 år	ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÅTAS	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556919-4649 Idö fastigheter Aktiefbolag C/O JAN AXELSSON VÄSTANÅGATAN 25 582 35 LINKÖPING Upplåtelse av tomträtt: 2016-06-01	1/1	2016-11-22	D-2016-00534320:2

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2				
Totalt belopp: 9 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	6 000 000 SEK	2016-11-24	D-2016-00537557:1
2	Skriftligt pantbrev	3 000 000 SEK	2016-11-24	D-2016-00537557:2

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: ÖSTRA MALMSKOGEN 1:3(DEL AV)M FL	2011-04-27 Laga kraft: 2011-06-06 Genomf. start: 2011-06-07 Genomf. slut: 2016-06-06 Registrerad: 2011-09-01	0580K-P1474

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 738976-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2017
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
5 280 000 SEK	500 000 SEK	4 780 000 SEK	19120 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556919-4649 Idö fastigheter Aktiefbolag	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiefbolag

TAXERINGINFORMATION

c/o WILLAK AB
NORRA OSKARSGATAN 34
582 73 LINKÖPING

Värderingsenhet industrimark 301387297

Taxvärde
4 780 000 SEK
Areal
19120 kvm

Riktvärdeområde
580005
Riktvärde tomtareal
250 SEK/kvm

Justeringsorsak
Riktvärde byggrätt

Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 301387298

Taxvärde
500 000 SEK
Värdeår
Återanskaffningskostnad

Justeringsorsak
Nybyggnadsår
Nybyggnadskostnad

Tillbyggnadsår
Tillbyggnadskostnad

Saneringsmogen
Nej
Under byggnad
Ja

Bruttoarea

Typ av byggnad
Övriga

Byggnadskategori

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
2016-09-26

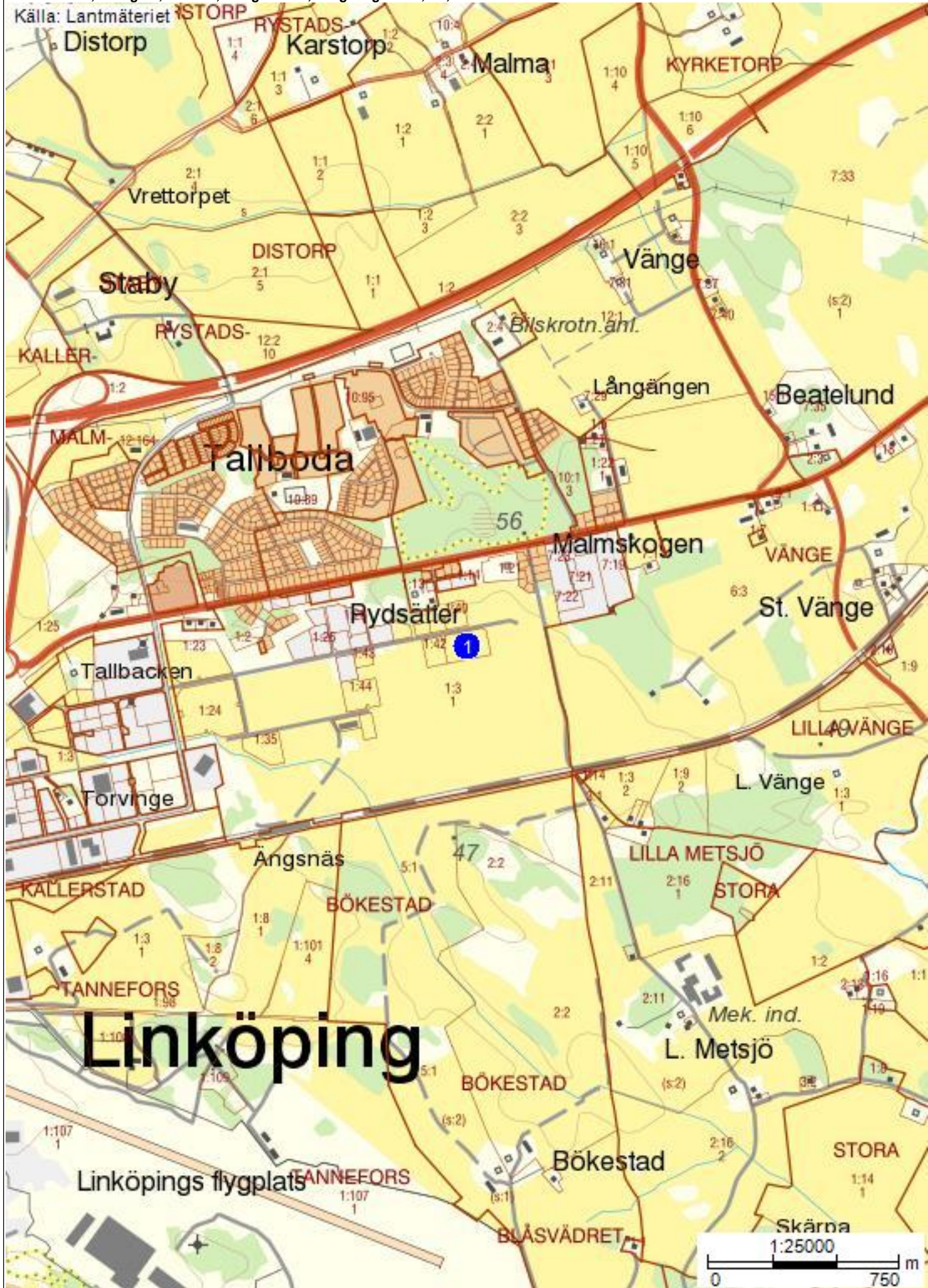
Akt
0580-16/143

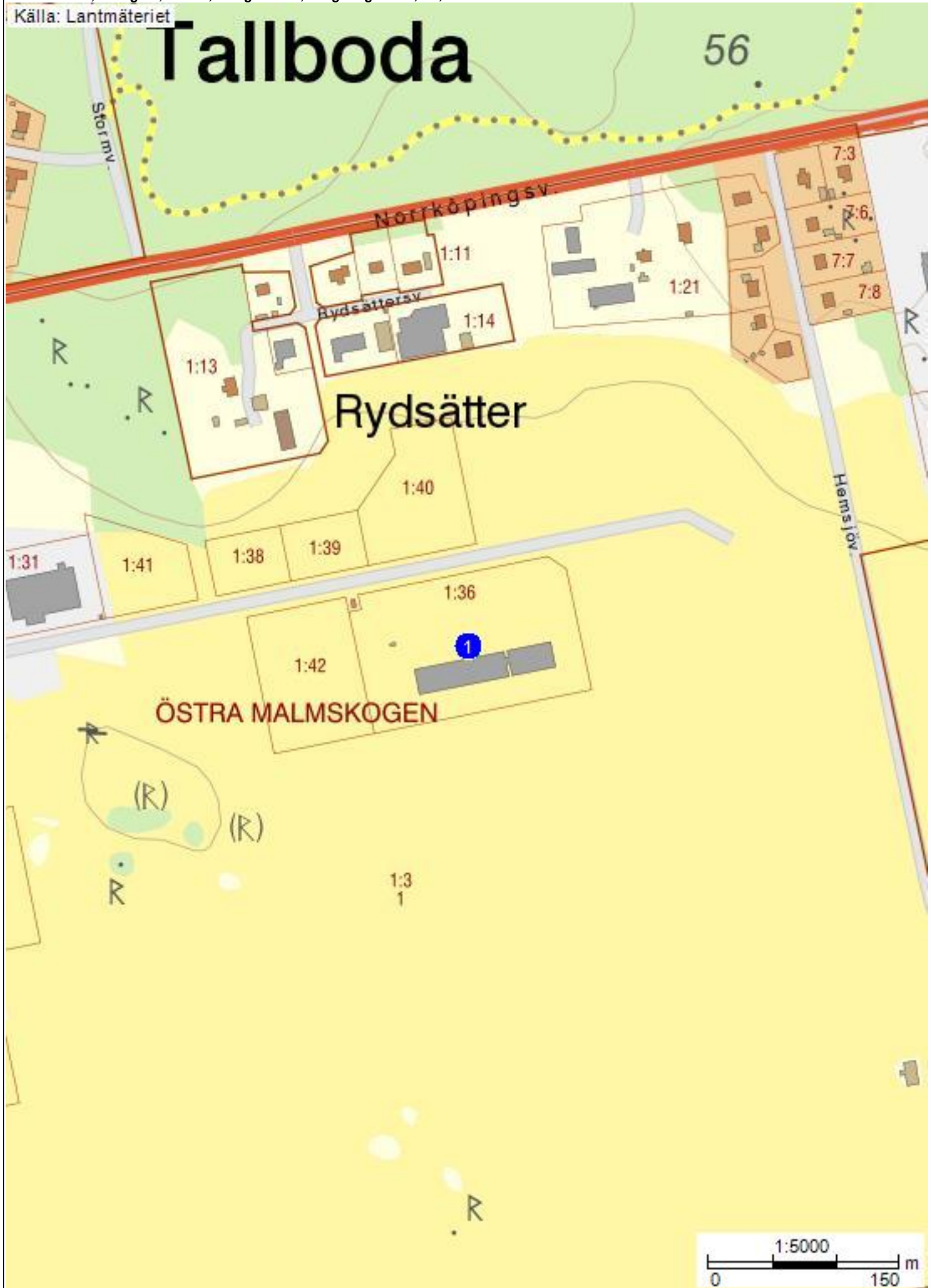
URSPRUNG

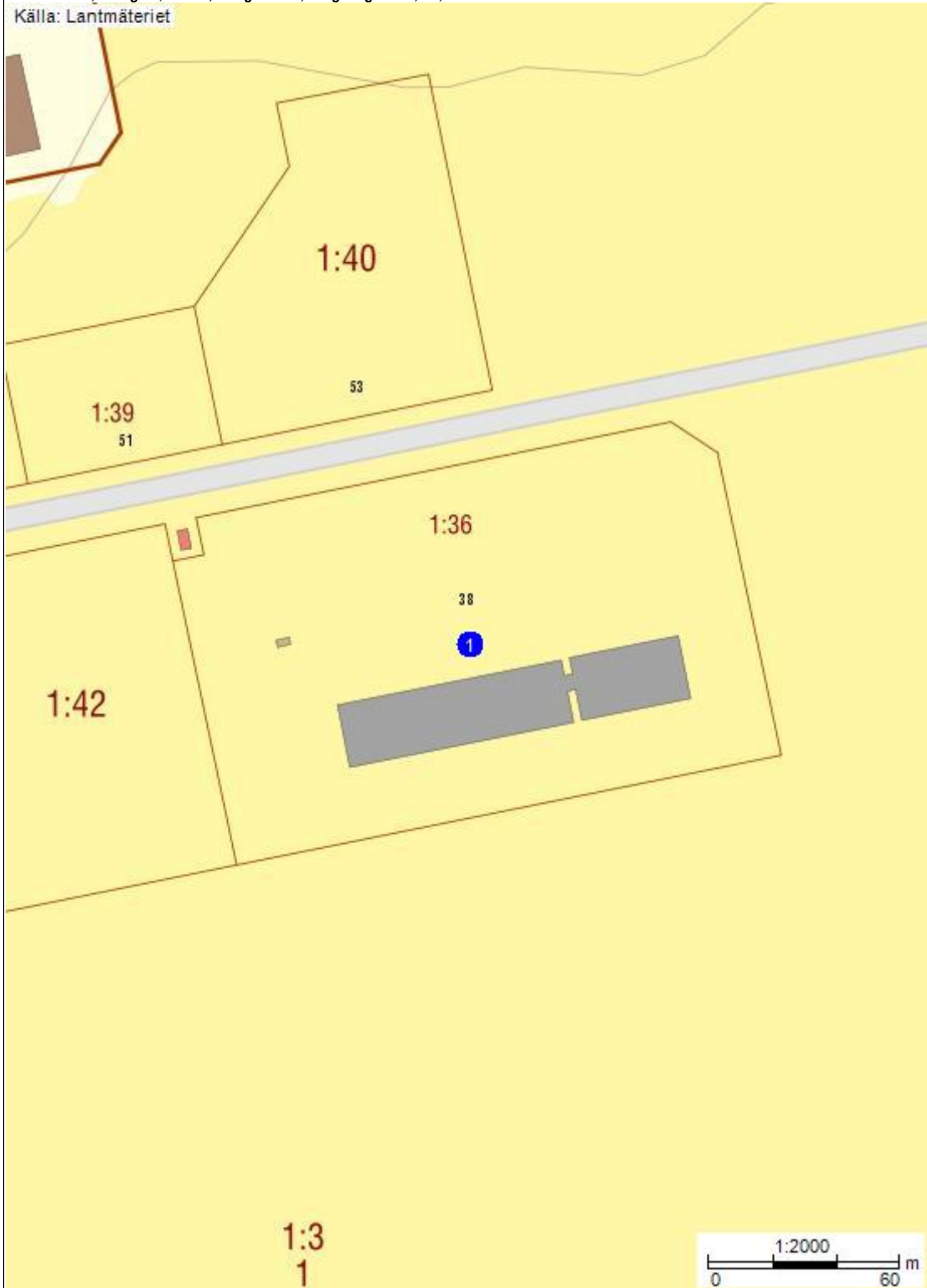
LINKÖPING ÖSTRA MALMSKOGEN 1:3

Källa: Lantmäteriet









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 värdeutlåtandet

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

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

