

Värdeutlåtande
Fastigheten Danarö 6
(Förenklad redovisning)



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| 1. Sammanfattning | 3 |
| 2. Uppdragsbeskrivning | 4 |
| 3. Värderingsobjekt | 5 |
| 4. Marknadsanalys | 8 |
| 5. Värderingsmetodik | 15 |
| 6. Värdering | 16 |
| 7. Slutsatser | 19 |

1. Sammanfattning



| | |
|----------------------------|--|
| Värderingsobjekt: | Danderyd Danarö 6. |
| Uppdragsgivare: | Uppdragsgivare är Djursholms AB, genom Björn Wallgren. |
| Syfte: | Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag för interna bedömningar. |
| Värdetidpunkt: | 2021-12-31. |
| Särskilda förutsättningar: | Värdebedömningen utgör en bedömning av ett framtida värde per 2021-12-31 (värdetidpunkten) och kan komma att ändras på grund av ändrade marknadsförutsättningar och dylikt. Efter värdetidpunkten kan detta värdeutlåtande kompletteras med ett intygande innefattande huruvida eventuella ändrade förutsättningar mellan utlåtandets datum för denna värdering (värderingstidpunkt) och värdetidpunkten har varit värdepåverkande. |
| Objektstyp: | Inom värderingsobjektet inryms sju stycken bostadslägenheter samt en uthyrbningsbar källarlokal. Fastigheten har fr.o.m. 2021-12-01 blivit tomställd i avvaktan på beslut vad som kommer hända med fastigheten inom bolaget. |
| Marknadsvärde: | Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt 2021-12-31 till: |

17 000 000 Kronor

(Sjutton miljoner Kronor)

| | | |
|-------------------------|--|--------|
| Resulterande nyckeltal: | Marknadsvärde / m ² | 39 261 |
| | Marknadsvärde / taxeringsvärde | 2,66 |
| | Bruttokapitalisering, år 1 | 73,1 |
| | (marknadsvärde / årshyra år 1) | |
| | Direktavkastning, initial | -1,22% |
| | (aktuellt driftnetto / marknadsvärde) | |
| | Direktavkastning, år 1 | -3,77% |
| | (driftnetto år 1 / marknadsvärde) | |
| | Marknadsmässig direktavkastning | 1,70% |
| | (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde) | |

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av Danderyd Danarö 6.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Studievägen Fastighets AB, genom Björn Wallgren.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag för interna bedömningar.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-12-31.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen utgör en bedömning av ett framtida värde per 2021-12-31 (värdetidpunkten) och kan komma att ändras på grund av ändrade marknadsförutsättningar och dylikt.

Efter värdetidpunkten kan detta värdeutlåtande kompletteras med ett intygande innefattande huruvida eventuella ändrade förutsättningar mellan utlåtandets datum för denna värdering (värderingstidpunkt) och värdetidpunkten har varit värdepåverkande.

Besiktning och värderingsunderlag

Någon invändig besiktning har inte skett. Utvändig besiktning har skett av Staffan Bäckman Svefa AB 2021-12-21.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Samtal med bolagets fastighetsförvaltare Hanna Ikonen

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms sju stycken bostadslägenheter samt en uthyrningsbar källarlokal. Fastigheten har fr.o.m. 2021-12-01 blivit tomställd i avvaktan på beslut vad som kommer hända med fastigheten inom bolaget.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Studievägen Fastighets AB (org. nr 559100-5169).

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Nora i Danderyds kommun. Gatuadressen är Nora torg 4A-D. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder och ett mindre lokalt centrum. Service finns närmast i Mörby centrum samt Eneby handelsområde. Allmänna kommunikationer finns i form av buss.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 583 kvadratmeter. Värderingsobjektet inrymmer sju stycken bostadslägenheter samt en uthyrningsbar källarlokal. Byggnaden upptar ca 70 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes ursprungligen år 1946 och inrymmer 2 plan ovan mark samt källare.

Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 433 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

| Lokaltyp | Uthyrbar area | | |
|--------------------|-----------------|------------|----------|
| | *m ² | % | Antal |
| Bostäder | 333 | 77 | - |
| Lager | 100 | 23 | - |
| Summa/Medel | 433 | 100 | 0 |

Bostadsarean fördelar sig på 7 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om ca 47 kvadratmeter.

Konstruktion

| | |
|---------------|------------------|
| Undergrund | Postglacial lera |
| Grundläggning | Källare |
| Stomme | Betong |
| Bjälklag | Betong |
| Fasadmaterial | Puts |
| Yttertak | Tegel |
| Fönster | 2-glas |
| Balkonger | Ja |

Teknik

| | |
|--------------|---------------------|
| Uppvärmning | Bergvärme |
| Ventilation | Mek. F-vent. |
| Komfortkyla | Nej |
| Elsystem | Trol. delvis utbytt |
| Sophantering | Soprum vid fasad |
| Hissar | Nej |

Övrigt

| | |
|-------------------|---------------------|
| Parkering | Ej inom fastigheten |
| Tvättstuga | I källare |
| Miljöcertifiering | Nej |

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som bra.

Byggnadernas inre skick bedöms som bra.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, anses nödvändiga under kalkylperioden. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet. Genom att fastigheten f.n. är tomtställd har dock en yt-skiktsreovering om ca 2 000 kr/kvm BOA lagts in under 2022 (se vidare under avsnitt 6 Investeringar/hyres-gästpassningar).

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som mycket goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av ombildning till butiker i bottenplan och/eller förskola/dagverksamhet. Högsta möjliga avkastning bedöms dock vara fortsatt bostadsanvändning.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, laga kraft 1999-05-29.

Planbestämmelserna anger Bostäder, handel, hantverk eller kontor (BHK) i högst 2 våningar.



Befintliga byggnader överensstämmer med planbestämmelserna.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter Coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en tydlig lågkonjunktur, med BNP om -2,8% för 2020. Under inledningen av 2021 har noterats en återhämtning, med BNP om +0,8% i Q1 och +0,9% i Q2. Tillväxten tog fart i Q3 då lättade restriktioner medförde ökad konsumtion, men återhämtningen väntas därefter gå in i en lugnare fas. Konjunkturinstitutets prognos (sept-21) ligger på +4,7% för 2021 och +3,9% för 2022. Från andra halvåret 2022 väntas Sverige gå in i en fas med "mild" högkonjunktur.

Återhämtningen vilar fortsatt på osäker grund då ökad smittspridning kan medföra återinförda restriktioner. Vidare kan den s.k. "betongkrisen", och brist på andra viktiga s.k. insatsvaror, få stora konsekvenser då viktiga investeringar riskerar att försenas.

Inflationen har ökat under 2021 (i huvudsak p.g.a. kraftigt stigande el-priser) och väntas vara fortsatt relativt hög under 2022 (>2,0%). Den underliggande, långsiktiga inflationen ligger emellertid kvar under målet om 2,0% och Riksbanken för därför en fortsatt expansiv penningpolitik. Reporäntan ligger kvar på 0% (sept-21). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedömer Riksbanken att någon höjning av reporäntan inte är aktuell förrän tidigast mot slutet av 2024 (flera av marknadens aktörer gör emellertid bedömningen att reporäntan höjs redan under 2022/2023).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Befolkningsstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur (vård/skola/omsorg). De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (det finns emellertid utrymme för ofinansierade investeringar om 40 mdkr i budgeten för 2022).

Den negativa utvecklingen på arbetsmarknaden har till viss del dämpats av en expansiv finans-/penningpolitik och statliga stödåtgärder. I takt med lättade restriktioner väntas den ekonomiska aktiviteten öka, vilket medför att Arbetsförmedlingens prognos justerats till 8,0% för 2021 respektive 7,4% för 2022 (återhämtning väntas vara relativt utdragen; dels p.g.a. en fortsatt osäkerhet avseende den ekonomiska återhämtningen, dels p.g.a. ett historiskt lågt kapacitetsutnyttjande). Utsikterna för långtidsarbetslösa och nytillkomna till arbetsmarknaden är fortsatt svaga då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering/digitalisering väntas medföra en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

Allt fler står allt längre från arbetsmarknaden vilket medfört en rekordhög långtidsarbetslöshet. För att skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt satsningar på utbildning (tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet).

Investeringsmarknad

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en kort, Corona-relaterad "paus" under våren 2020, men fastighetsmarknaden i stort har stått väl emot lågkonjunkturen.

Transaktionsaktiviteten under 2021 har varit exceptionellt stark, med en transaktionsvolym om ca 190 mdkr under Q1 – Q3 (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr), vilket kan jämföras med 111 mdkr under samma period 2020. Även oaktat den stora affären mellan Akelius och Heimstaden (ca 37 mdkr för det svenska beståndet) ligger transaktionsvolymen på en historiskt hög nivå.

Vidare har det noterats en hög aktivitet på aktie-/bolagsmarknaden med ett antal intressanta strukturaffärer; som Castellums bud på Kungsleden (ca 27 mdkr), Corems uppköp av Klöver (ca 60 mdkr), SBB:s förvärv av Offentliga Hus (ca 9,3 mdkr) och SBB:s förvärv om ca 20% av JM (ca 4,5 mdkr).

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i realvärdessäkrade tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Särskilt nyproducerade bostadshyresfastigheter har noterat en press på direktavkastningskraven under 2021, likaså moderna fastigheter med skattefinansierad verksamhet (främst utbildning och vård-/omsorgsboende).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det finns emellertid viss osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av Corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskapitet är att marknaden även visar ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d. Den svaga utvecklingen för handelsfastigheter är till stor del ett resultat av e-handels tillväxt, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör livsmedels- och lågprishandel starka segment). Under 2021 har det noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter och kvalitativa hotell som intressanta investeringsobjekt.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus (tillgång till kapital och det låga ränteläget är fortsatt den drivande på investeringsmarknaden). Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva då fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro.

Befolkningsutvecklingen och den goda efterfrågan på privatbostadsmarknaden medför att det finns stor efterfrågan på bostadsbyggrätter med möjlighet till exploatering inom i princip samtliga storstads-/tillväxtmarknader (förutsatt tillgång till mark). Det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden framöver och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt.

Stigande byggkostnader utgör den idag stora risken på projektmarknaden, en risk som tydliggjorts i samband med den s.k. "betongkrisen". Mark- och miljööverdomstolen hade stoppat fortsatt verksamhet inom Cementas anläggning på Gotland (och Högsta Domstolen har beslutat att inte meddela prövningstillstånd). Regeringen har dock nyligen beslutat förlänga tillståndet, genom en särskild lag, i vart fall t.o.m. utgången av 2022. Flera miljöorganisationer sagt att de kommer att överklaga regeringens beslut till Högsta förvaltningsdomstolen. Skulle domstolen ta upp ärendet kan man också komma att frysa – eller inhibera – regeringens beslut. Om så sker innebär det att Sverige står inför ett omfattande byggstopp. Anläggningen försörjer ca 75% av Sveriges cementproduktion med kalk. De långsiktiga konsekvenserna är osäkra (inte bara för fastighetsmarknaden, utan för samhällsekonomin i stort). Det är emellertid tydligt att även ett relativt kort avbrott i produktionen medför stigande kostnader, förseningar i pågående projekt och risk för att planerade projekt avbryts eller skjuts på obestämd framtid. Vidare har den höga efterfrågan medfört kraftigt stigande priser för andra kritiska byggmaterial som trä och järn/stål (råvarubrist p.g.a. global efterfrågan och "Corona-relaterade" konsekvenser som nedstängningar av fabriker och stängda gränser.

Kommunfakta- Danderyd

Befolkning

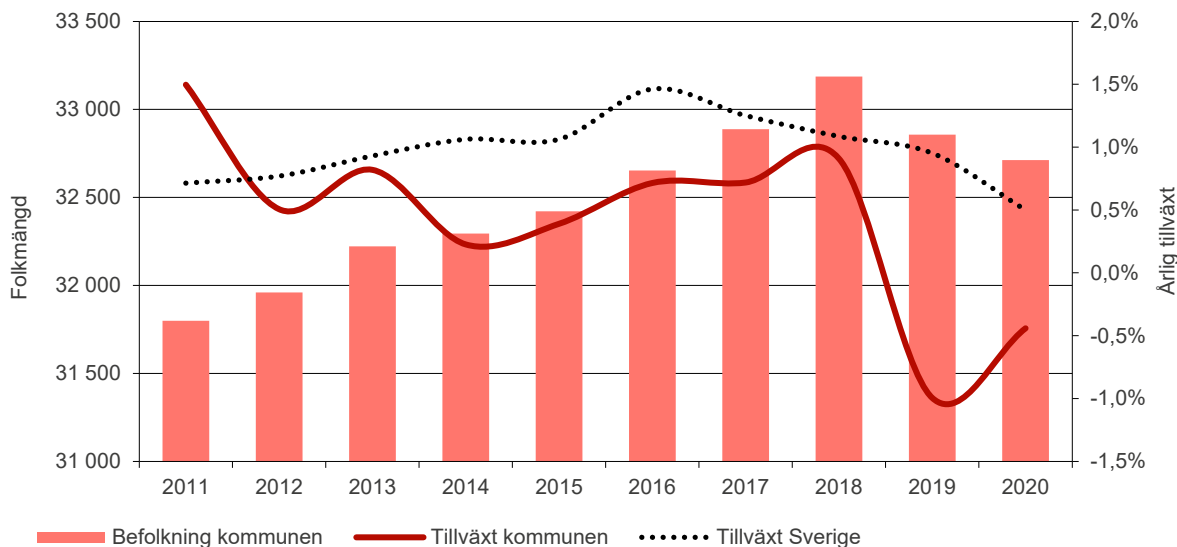
Befolkningen i Danderyd uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 32 712 invånare, en minskning med -0,4% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

| Danderyd | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Befolkning kommunen | 31 799 | 31 960 | 32 222 | 32 295 | 32 421 | 32 653 | 32 888 | 33 187 | 32 857 | 32 712 |
| Befolkning 20-64 år | 16 319 | 16 446 | 16 620 | 16 634 | 16 736 | 16 950 | 17 109 | 17 360 | 17 103 | 17 008 |
| Tillväxt kommunen | 1,5% | 0,5% | 0,8% | 0,2% | 0,4% | 0,7% | 0,7% | 0,9% | -1,0% | -0,4% |
| Tillväxt 20-64 år | 1,0% | 0,8% | 1,1% | 0,1% | 0,6% | 1,3% | 0,9% | 1,5% | -1,5% | -0,6% |
| Tillväxt Sverige | 0,7% | 0,8% | 0,9% | 1,1% | 1,1% | 1,5% | 1,3% | 1,1% | 1,0% | 0,5% |

Flyttnettot under 2020 var -80 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen minska framgent och beräknas uppgå till ca 30 348 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

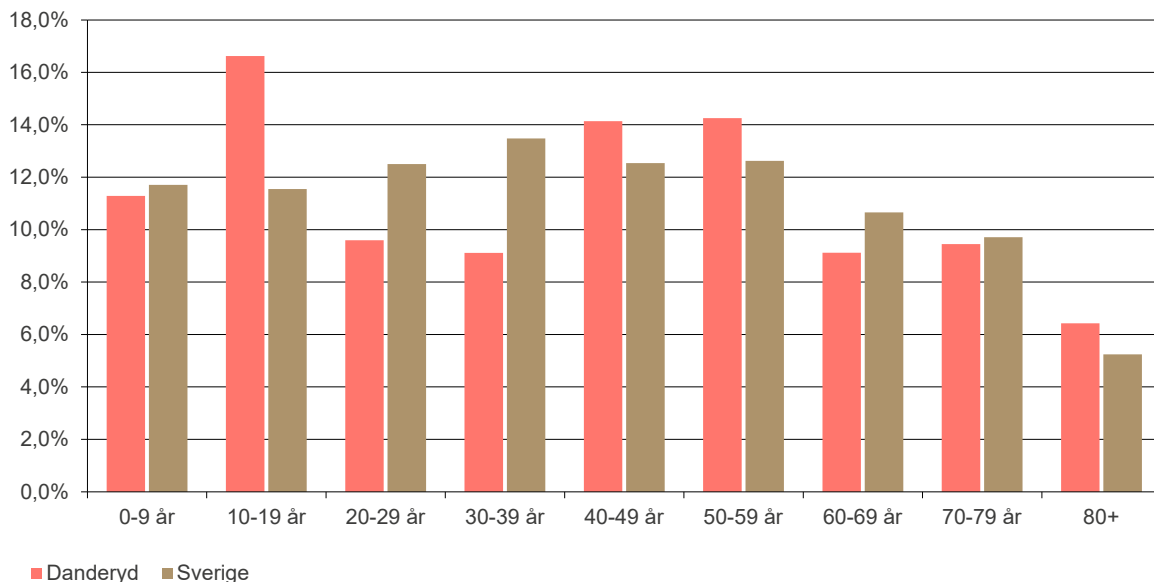
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 10–19 är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Danderyd är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgrupperna 20–24 och 25–29, som är lägre än riket i stort.

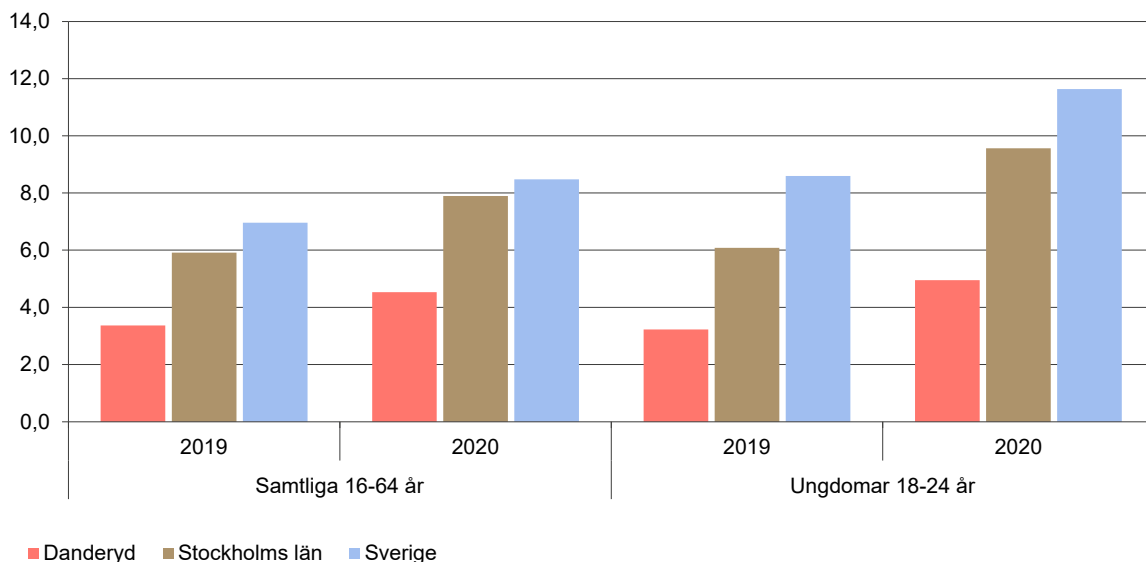
| Ålder | Kommunen [tkr] | Länet [tkr] | Riket [tkr] |
|----------------------|----------------|--------------|--------------|
| 20-24 år | 114,8 | 154,8 | 161,0 |
| 25-29 år | 243,2 | 274,8 | 254,7 |
| 30-44 år | 672,8 | 402,9 | 351,2 |
| 45-64 år | 868,9 | 479,1 | 407,7 |
| 65+ år | 420,8 | 305,5 | 261,0 |
| Totalt 20+ år | 607,5 | 376,4 | 322,7 |

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Danderyd till 4,5 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 7,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

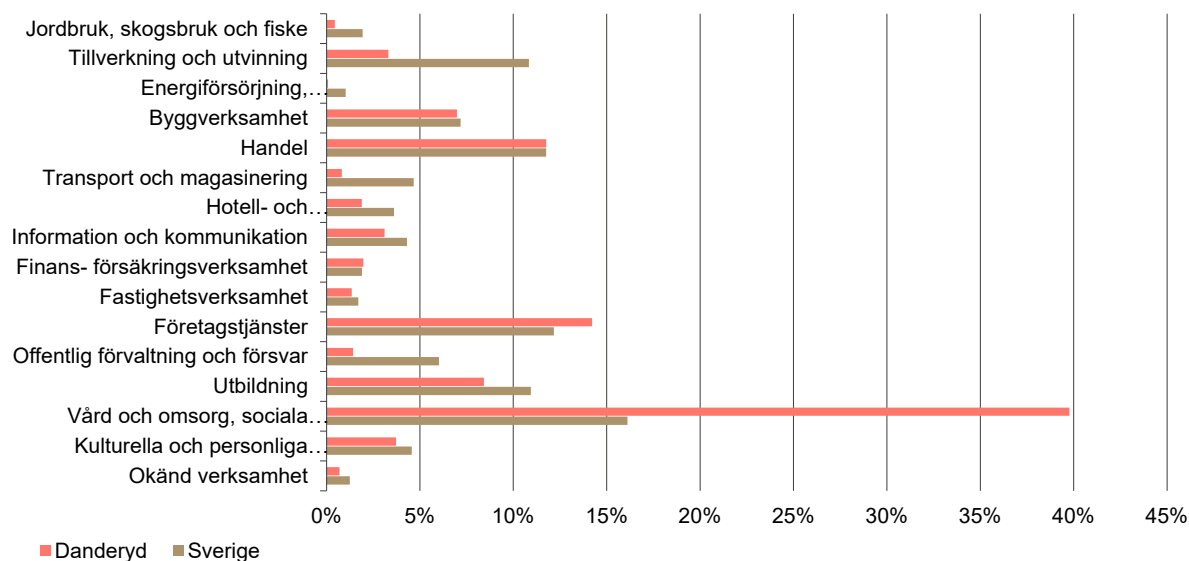


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Danderyd på plats 2 i rankingen för 2020.

Investerarmarknad

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter.

Den positiva utvecklingen avstannade förvisso i Q2 2020 då Coronapandemin medförde flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, men ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december!). Något oväntat överträffade transaktionsvolymen för 2020 t.o.m. 2019 (ca 190 mdkr).

Under inledningen av 2021 har noterats ett fortsatt stort investeringsintresse vilket talar för ytterligare ett starkt år på investeringsmarknaden, såväl vad gäller direkta som indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor då detta i princip jämföras med samhällsfastighet), men det finns en osäkerhet om lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden (=mer polariserad marknad).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av Corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett fortsatt stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskaptit är att marknaden även visat ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Handelsfastigheter har noterat en svag utveckling under senare år, till stor del ett resultat av e-handels tillväxt. Effekterna av denna strukturomvandling inom handeln kan noteras även på investeringsmarknaden, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment).

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar. Under Coronapandemin har det onekligen funnits praktiska problem för utländska investeringar, men det långsiktiga intresset för den svenska fastighetsmarknaden kvarstår.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktig fokus och hög kreditrating. Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva (fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/byggrätter.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Storstockholm avseende bostadsfastigheter har varit god de senaste åren vilket också har avspeglats i sjunkande direktavkastningskrav. Prognosen för det närmaste året är fortsatt god. Köpare har i huvudsak varit svenska förvaltande bostadsbolag och en mindre andel bostadsrättsföreningar.

För icke renoverade, äldre och mindre kombinerade bostads-, och lokalfastigheter i kommuner angränsande till Stockholm bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 1 000 – 1 200 kr/kvm uthyrbar area för bostadsdelar och ca 1 500 kr/kvm uthyrbar area för lokaldelar. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 0 – 5 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt bra läge, vilket bedöms som ett A/B-läge för bostäder.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra, framför allt beroende dolda värden i form av uppgradering för att därefter sälja till en BRF.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick och standard, t.ex. bergvärme
- Mindre objekt innebär fler möjliga intressenter, t.ex. en lokal fgh. äg. eller BRF

Svagheter och hot:

- Äldre fastighet

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen i stället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Nedan följer ett antal transaktioner av äldre, mindre kombinerade bostads-, och lokalfastigheter i kommuner angränsande till Stockholm.

| Objekt | Kommun | Värdeår | Bostäder (m ²) | Lokaler (m ²) | Köpetidpunkt | Bedömd jämkad total direktavkastning restvärde (%) | Utgående total hyra (kr/m ²) |
|--------------------------|------------|---------|----------------------------|---------------------------|--------------|--|--|
| Mosaiken 4 | Stockholm | 1945 | 2 014 | 283 | 2021-10-04 | 1,93% | 1 242 |
| Halmbalen 10 | Sollentuna | 1950 | 264 | 120 | 2021-09-01 | 1,89% | 1 260 |
| Harpan 43 | Stockholm | 1954 | 2 445 | 367 | 2021-08-12 | 1,20% | 1 552 |
| Ordonnansen 1 | Stockholm | 1938 | 1 815 | 34 | 2021-06-01 | 1,35% | 1 131 |
| Kampsången 2 | Stockholm | 1951 | 1 484 | 322 | 2021-06-10 | 1,44% | 1 530 |
| Lineotypen 7, Lineotypen | Stockholm | 1939 | 1 722 | 25 | 2021-06-30 | 2,11% | 1 550 |
| | | 1946 | 1 624 | 192 | | 1,65% | 1 378 |

Det bedömda direktavkastningarna varierar mellan ca 1,2 och 2,1 %.

Resultat

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt jämkat (bostäder/lokaler) direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan 1,5 – 2,0 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 37 000 – 41 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 16 000 000 till 18 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2022-01-01.

Inflation

Under kalkylperioden har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 1,65 %.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till 1,65 %.

Hyror

Fastigheten är för närvarande tomställd. Tabellen nedan visar bedömd marknadsmässig hyra efter hyresgästanpassning.

| 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 |
| Bostäder | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 433 | 1 300 | - | 433 | 1 300 | - |
| Lager | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 65 | 650 | - | 65 | 650 | - |
| Summa/Medel | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 498 | 1 150 | 0 | 498 | 1 150 | |

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ev. ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna och lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är idag tomställd.

| Lokaltyp | Uthyrd area | | | Uthyrd area | | | Outhyrd area | | | Ekonomisk vakans | |
|--------------------|-----------------|------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|------------|----------|------------------|-------------|
| | *m ² | % | Antal | m ² | % | Antal | m ² | % | Antal | Aktuell % | Marknad % |
| Bostäder | 333 | 77 | - | 0 | 0 | - | 333 | 100 | - | 100,0% | 0,0% |
| Lager | 100 | 23 | - | 0 | 0 | - | 100 | 100 | - | 100,0% | 10,0% |
| Summa/Medel | 433 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 433 | 100 | 0 | 100,0% | 1,3% |

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 0 %. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 10 %.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering, tillsyn och skötsel etc. har inte erhållits från fastighetsägaren. De totala marknadsmässiga drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

| Lokaltyp | Bedömd D&U-kostnad | | | | | | Varav | | | 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 |
| Bostäder | 167 | 500 | - | 110 | 330 | - | 50 | 150 | - | 7 | 20 | - |
| Lager | 25 | 250 | - | 13 | 130 | - | 10 | 100 | - | 2 | 20 | - |
| Summa/Medel | 192 | 442 | | 123 | 284 | | 60 | 138 | | 9 | 20 | |

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Med anledning av att byggnaden är tomtställd för närvarande har en hyresgästanpassning (ytskikt etc.) lagts in för bostadslägenheterna under våren 2022 om ca 2 000 kr/kvm BOA.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet är taxerad som en hyreshusenhet, bostäder och lokaler (taxeringskod 321).

| Taxeringsvärden (kr) | |
|----------------------|------------------|
| Markvärde | 2 824 000 |
| Byggnadsvärde | 3 564 000 |
| Totalt | 6 388 000 |
| Varav bostad | 5 742 000 |
| Varav lokaler | 646 000 |
| Totalt | 6 388 000 |

Fastighetsskatten uppgår således för närvarande till ca 10 000 kr/år för bostäderna och 6 000 kr/år för lokalen.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 38 263 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om 16 568 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 16 000 000 – 18 000 000 kronor
Avkastningsmetoden cirka 17 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdesbedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-12-31 till:

17 000 000 Kronor

Sjutton miljoner Kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

| | |
|---|--------|
| Marknadsvärde / m ² | 39 261 |
| Marknadsvärde / taxeringsvärde | 2,66 |
| Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1) | 73,1 |
| Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde) | -1,22% |
| Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde) | -3,77% |
| Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde) | 1,70% |

Stockholm den 23/12 2021



Katrin Wallensjö
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

| | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller |
| Bilaga 2 | Foton |
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Danderyd Danarö 6

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

| Start kalkyl: 2022-01-01 | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Värdeår: 1966 | | | | | | | | | | | | |
| Tax. värde: 6 388 | | | | | | | | | | | | |
| Typkod: 321 | | | | | | | | | | | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | |
| Viktad direktavkastning | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,54% | 1,65% | 1,65% | 1,65% | 1,65% | 1,65% | 1,65% | 1,65% | |
| Kalkylränta | 3,53% | 3,53% | 3,53% | 3,57% | 3,68% | 3,68% | 3,68% | 3,68% | 3,68% | 3,68% | 3,68% | |
| Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning: | | | | | | | | | | | 1,65% | |
| Ekonomisk vakans | | | | | | | | | | | | |
| Bostäder | 50,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| Lokaler | 75,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% | |
| Garage / P-platser | | | | | | | | | | | | |
| Totalt | 53,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | 1,3% | |
| | Helår | | | | | | | | | | | |
| Kassaflöde (tkr) | År 1 (kr/m ² , styck) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
| Hyra bostäder (+) | 1 300 | 433 | 442 | 450 | 459 | 469 | 478 | 488 | 497 | 507 | 517 | 528 |
| Hyra lokaler (+) | 650 | 65 | 66 | 68 | 69 | 70 | 72 | 73 | 75 | 76 | 78 | 79 |
| Hyra garage mm (+) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hyesrisk/vakans bostäder (-) | -650 | -216 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hyesrisk/vakans lokaler (-) | -488 | -49 | -7 | -7 | -7 | -7 | -7 | -7 | -7 | -8 | -8 | -8 |
| Hyesrisk/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 | 0 |
| Tillägg (+) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rabatt (-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Effektiv hyra | 537 | 233 | 501 | 511 | 521 | 532 | 543 | 553 | 564 | 576 | 587 | 599 |
| Drift och underhåll (-) | -442 | -192 | -195 | -199 | -203 | -207 | -211 | -216 | -220 | -224 | -229 | -233 |
| - varav Administration (-) | | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 | -10 | -10 | -10 | -10 | -10 | -11 |
| - varav Drift & Löpande UH (-) | | -123 | -125 | -128 | -130 | -133 | -136 | -138 | -141 | -144 | -147 | -150 |
| - varav Periodiskt UH (-) | | -60 | -61 | -62 | -64 | -65 | -66 | -68 | -69 | -70 | -72 | -73 |
| Fastighetsskatt (-) | -38 | -17 | -17 | -17 | -18 | -18 | -19 | -19 | -19 | -19 | -20 | -20 |
| Fastighetsskatt åter (+) | | 0 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Tomträttsavgäld (-) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftnetto före investeringar | 57 | 25 | 295 | 301 | 307 | 313 | 319 | 326 | 332 | 339 | 346 | 352 |
| Återstående investeringar | 1 538 | -666 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftnetto efter investeringar | -1 481 | -641 | 295 | 301 | 307 | 313 | 319 | 326 | 332 | 339 | 346 | 352 |

| | |
|---|---------------|
| Nuvärde driftnetto | 1 698 |
| Nuvärde restvärde | 14 869 |
| Marknadsbaserat avkastningsvärde | 16 568 |

Nyckeltal (resulterano):

| | |
|--|--------|
| Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ² | 38 263 |
| Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde | 2,59 |
| Bruttokapitalisering, år 1 | 71,2 |
| Direktavkastning, initial | -1,28% |
| Direktavkastning, år 1 | -3,87% |
| Marknadsmässig direktavkastning | 1,75% |

Nyckeltal (åsatt):

| | |
|---|-------|
| Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning: | 1,65% |
|---|-------|

| Hyresgäsförteckning | | Fastighet: Danderyd Danarö 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | Bilaga 1:2 | | | |
|---------------------|----------|------------------------------|--------------------|------------|------------|----------|--|-------|------------|-------------------|-------|----------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---|------------------------|----------------------|----------|---|-----|
| Hyresgäst | Lokaltyp | Lokalanvändning | Area | | Löptid | | Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *) | | | Marknadshyra | | | Fastighetsskatt 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 | F o m | T o m | Tkr | Kr/m ² | Index | Tkr | Kr/m ² | Index | Tkr | Kr/m ² | Kr/m ² | | | | | Tkr | År | | |
| 7 st bostadslgh. | Bo | Bostäder | 333 | 2022-07-01 | 1900-01-00 | 0 | 0 | 100% | 433 | 1 300 | 100% | 0 | 0 | N | J | - | N | - | - | - | - | |
| Lokal under mark | La | er takhöj < 3 meter tak | 100 | 2022-10-01 | 2025-09-30 | 0 | 0 | 100% | 65 | 650 | 100% | 0 | 0 | J | J | - | N | - | - | - | - | |
| Summa/Medel | | | 433 | | | 0 | 0 | | 498 | 1 950 | | 0 | 0 | | | | | | | 0 | | |

Fastighet: Danderyd Danarö 6

Bilaga 1:3

| Lokaltyp | Uthyrbar area | | | Uthyrd area | | | Outhyrd area | | | Ekonomisk vakans | |
|--------------------|-----------------|------------|----------|----------------|----------|----------|----------------|------------|----------|------------------|-------------|
| | *m ² | % | Antal | m ² | % | Antal | m ² | % | Antal | Aktuell % | Marknad % |
| Bostäder | 333 | 77 | - | 0 | 0 | - | 333 | 100 | - | 100,0% | 0,0% |
| Lager | 100 | 23 | - | 0 | 0 | - | 100 | 100 | - | 100,0% | 10,0% |
| Summa/Medel | 433 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 433 | 100 | 0 | 100,0% | 1,3% |

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

| 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 |
| Bostäder | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 433 | 1 300 | - | 433 | 1 300 | - |
| Lager | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 65 | 650 | - | 65 | 650 | - |
| Summa/Medel | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - | 498 | 1 150 | 0 | 498 | 1 150 | - |

| 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 |
| Bostäder | 167 | 500 | - | 110 | 330 | - | 50 | 150 | - | 7 | 20 | - |
| Lager | 25 | 250 | - | 13 | 130 | - | 10 | 100 | - | 2 | 20 | - |
| Summa/Medel | 192 | 442 | - | 123 | 284 | - | 60 | 138 | - | 9 | 20 | - |

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

| 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 |
| Bostäder | 167 | 500 | - | 110 | 330 | - | 50 | 150 | - | 7 | 20 | - |
| Lager | 25 | 250 | - | 13 | 130 | - | 10 | 100 | - | 2 | 20 | - |
| Summa/Medel | 192 | 442 | - | 123 | 284 | - | 60 | 138 | - | 9 | 20 | - |

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S



| FASTIGHET | | | |
|--|---|--|---|
| Beteckning | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| DANDERYD DANARÖ 6 Nyckel: 010219432 UUID: 909a6a43-88fc-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Danderyd Nr: 215030 | 2019-02-21 | 2019-02-20 14:15 | 2021-12-17 |

| ADRESS |
|--|
| Adress Nora torg 4A, 4B, 4C, 4D 182 34 Danderyd |

| LÄGE, KARTA | | |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Område 1 | N (SWEREF 99 TM) 6589101.6 | E (SWEREF 99 TM) 671738.6 |

| AVSKILD MARK |
|--|
| Beteckning DANDERYD DANARÖ 8 Beskrivning: Ej sammanläggning/avstyckning |

| AREAL | | | |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Område Totalt | Totalareal 583 kvm | Därv landareal 583 kvm | Därv vattenareal 0 kvm |

| LAGFART | | | |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Agare 559100-5169 Studievägen Fastighets AB C/O DANDERYDS KOMMUN BOX 66 182 05 DJURSHOLM Köp: 2018-06-29 Andel: 1/1 Köpeskilling: 3 313 000 SEK Avser hela fastigheten | Andel 1/1 | Inskrivningsdag 2018-07-06 | Akt D-2018-00347034:1 |

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

| INTECKNINGAR | | | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 2 100 000 SEK | | | |
| Nr 1 | Information Datapantbrev | Belopp 2 100 000 SEK | Inskrivningsdag 2000-04-26 |
| | | | Akt 00/6993 |

| RÄTTIGHETER | | | |
|--|-------------------------|----------------------|---------------------------|
| Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig | | | |
| Åndamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Datum |
| KRAFTLEDNING | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-39/4610.3 |
| LEDNINGSSTOLPE | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-47/10424.1 |
| LEDNING | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-49/5514.1 |
| LEDNING MM | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-56/7945.1 |
| NÄTSTATION | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-61/11961.1 |
| ELLEDNING | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-63/14786.1 |
| TRANSFORMATORSTATION | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-67/10859.1 |
| ELLEDNING MM | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-68/5439.1 |
| TRANSFORMATORSTATION | Förmån | Avtalsservitut | 01-IM4-72/14804.1 |
| MM | | | Senast ändrad: 2006-04-27 |

| PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR | | |
|--|---|--|
| Planer Detaljplan: DANARÖ 6 M.FL.VID NORA TORG | Datum 1999-04-27 Laga kraft: 1999-05-28 Genomf. start: 1999-05-29 Genomf. slut: 2014-05-28 Senast ajourföring: 2015-04-22 | Akt 0162-P99/0427/1 0162 D124 |

| TAXERINGSINFORMATON | | | |
|---|--|---|---|
| Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 124824-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. | | | Taxeringsår 2019 |
| Taxvärde 6 388 000 SEK | Taxvärde byggnad 3 564 000 SEK | Taxvärde mark 2 824 000 SEK | Areal 583 kvm |
| Taxerad ägare 559100-5169 Studievägen Fastighets AB c/o DANDERYDS KOMMUN BOX 66 | Andel 1/1 | Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare | Juridisk form Övriga aktiebolag |

TAXERINGINFORMATON

182 05 DJURSHOLM

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 48399045**Id hyresmark: 48401045**

| | | |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Taxvärde 449 000 SEK | Riktvärdeområde 162078 | Justeringsorsak |
| Värdeår 1966 | Nybyggnadsår 1946 | Tillbyggnadsår 2005 |
| Lokalyta 139 kvm | Under byggnad Nej | Hyra 107 000 SEK/år |

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 48401045

| | | |
|--------------------------------|---|------------------------|
| Taxvärde 197 000 SEK | Riktvärdeområde 162078 | Justeringsorsak |
| Yta byggrätt 104 kvm | Riktvärde byggrätt 1900 SEK/kvm | |

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 48398045**Id hyresmark: 48400045**

| | | |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Taxvärde 3 115 000 SEK | Riktvärdeområde 162078 | Justeringsorsak |
| Värdeår 1966 | Nybyggnadsår 1946 | Tillbyggnadsår 2005 |
| Bostadsyta 284 kvm | Under byggnad Nej | Hyra 354 000 SEK/år |

Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 48400045

| | | |
|----------------------------------|---|------------------------|
| Taxvärde 2 627 000 SEK | Riktvärdeområde 162078 | Justeringsorsak |
| Yta byggrätt 355 kvm | Riktvärde byggrätt 7400 SEK/kvm | |

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**Gemensamhetsanläggningar**

DANDERYD DANARÖ GA:2

ÅTGÄRDER

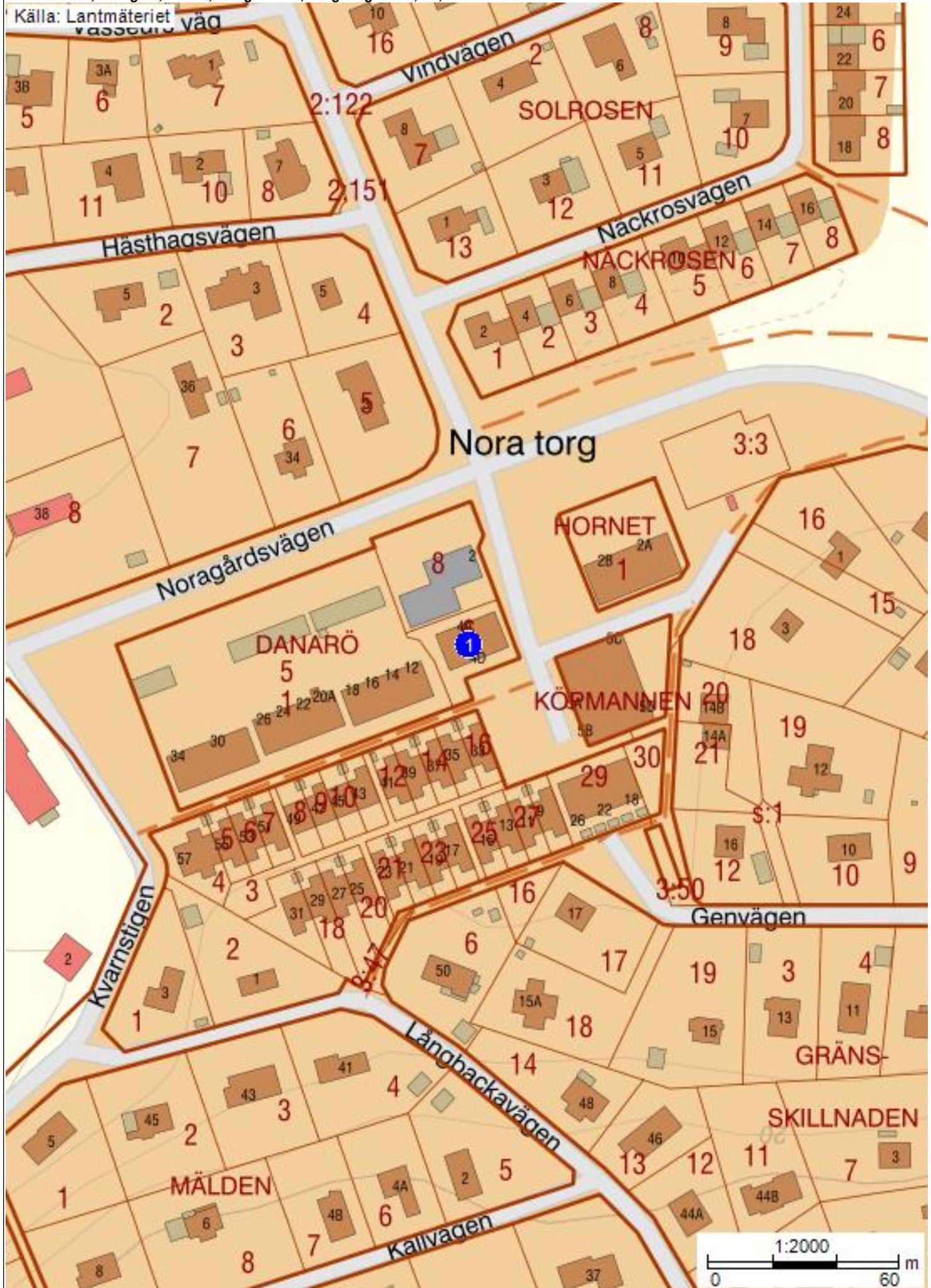
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Sammanläggning | 1939-08-23 | 01-DAN-720 |
| Ågoutbyte | 1950-06-26 | 01-DAN-935 |
| Fastighetsreglering | 1976-06-10 | 01-DAR-1175 |
| Fastighetsreglering | 1983-06-01 | 0162-83/20 |
| Fastighetsreglering | 1986-01-10 | 0162-85/39 |
| Fastighetsreglering | 2000-02-02 | 0162-00/2 |
| Anläggningsåtgärd | 2002-02-21 | 0162-00/3 |

TIDIGARE BETECKNING

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| A-DANDERYD LILLGÅRDET 1:128 | 1948-08-14 | |
| A-DANDERYD STG 1534 | 1981-07-01 | 01-DAR-1459 |

URSPRUNG

DANDERYD LILLGÅRDET 1:1, 1:50



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

