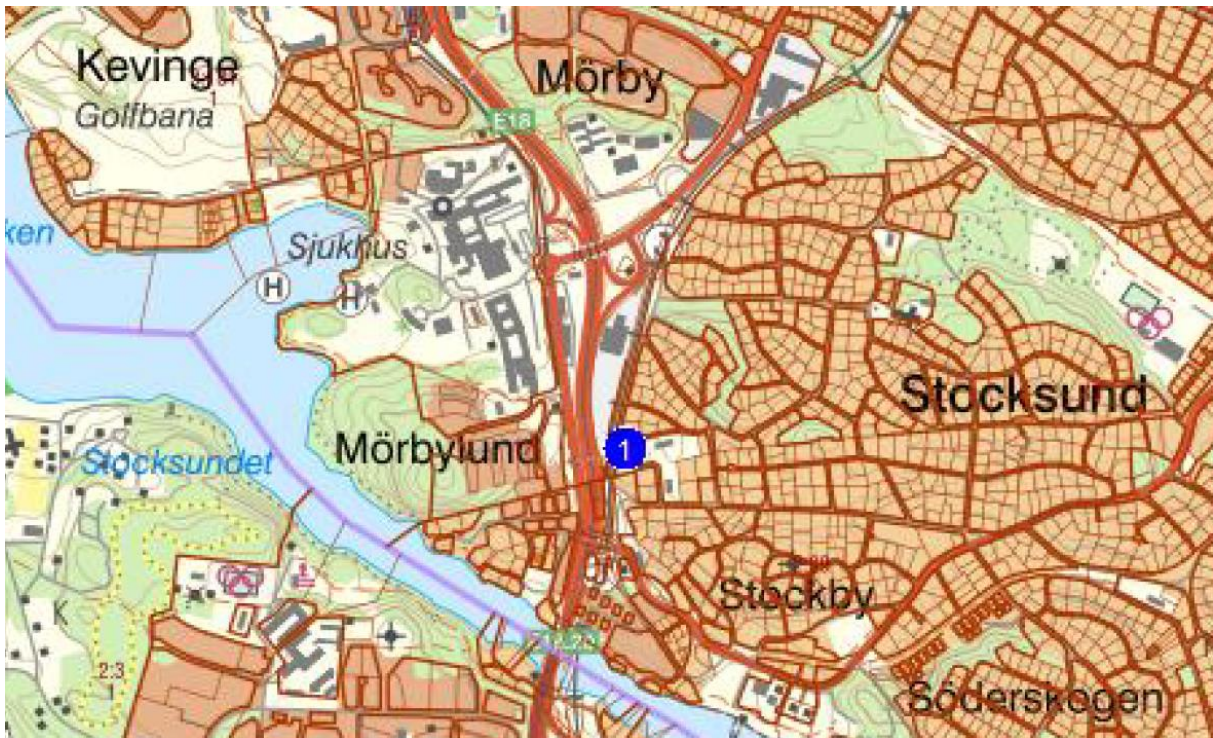


Värdeutlåtande (förenklad redovisning)
Fastigheten Skolan 12 Danderyd Skolan

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



Värderingsobjektet utgörs av Fastigheten Danderyd Skolan 12 belägen i .Stocksund.



Inom värderingsobjektet inryms ett bostadshus innehållande fyra bostadslägenheter.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 237 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Bostäder	237	100	-
Summa/Medel	237	100	0

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Studievägen Fastighets AB.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Djursholms AB genom Björn Wallgren.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig markandsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som underlag vid interna beslut..

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 2022-10-07.

Särskilda förutsättningar och värderingsunderlag

Denna värdebedömning avser befintligt skick och som nuvarande förvaltningsfastighet. Ingen utredning om alternativ användning har rymts inom ramen för detta uppdrag. Svefa har värderat objektet tidigare, under 2017. En fullständig värdering kommer att genomföras som komplement till detta PM. Skulle det framkomma uppgifter som är värdepåverkande eller att det vid besiktningen framgår brister som ej varit möjliga att beakta vid detta värderingstillfälle så kan värdet komma att ändras.

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:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar
- Muntlig information från förvaltare Marie Johansson Viitala

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

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge i Stocksund, läget bedöms dock vara stört av visst buller från E18 som passerar strax intill fastigheten.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, regional aktör, privatperson eller egenanvändare.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 2,5 - 3,0.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2022-10-07 till:

11 000 000 kr
Elva miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal exklusive inklusive kvarvarande outnyttjad byggrätt:

Marknadsvärde / m ²	46 414
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,93
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	23,8
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	2,90%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	2,90%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	2,90%

Stockholm, 2022-10-07



Katrin Wallensjö
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Danderyd Skolan 12

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-10-05												
Värdeår: 1930												
Tax. värde: 5 685												
Typkod: 320												
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Inflation	7,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	
Kalkylränta	9,94%	5,83%	4,81%	4,81%	4,81%	4,81%	4,81%	4,81%	4,81%	4,81%	4,81%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											2,75%	
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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Kassaflöde (tkr)												
År 1 (kr/m ² , styck)	Delår	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra bostäder (+)	1 947	111	475	489	499	509	519	530	540	551	562	435
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		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	1 947	111	475	489	499	509	519	530	540	551	562	435
Drift och underhåll (-)	-575	-33	-146	-150	-153	-156	-159	-163	-166	-169	-173	-134
- varav Administration (-)	-2	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11
- varav Drift & Löpande UH (-)	-24	-105	-108	-111	-113	-115	-117	-120	-122	-125	-127	-127
- varav Periodiskt UH (-)	-7	-32	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38	-38
Fastighetskatt (-)	-26	-1	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-6
Fastighetskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	1 346	77	323	333	340	346	353	360	368	375	382	296
Återstående investeringar	0	0	-488	-498	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	1 346	77	-165	-165	340	346	353	360	368	375	382	296

Nuvärde driftnetto

1 841

Nuvärde restvärde

8 831

Marknadsbaserat avkastningsvärde

10 672

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	45 029
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,88
Bruttokapitalisering, år 1	23,1
Direktavkastning, initial	2,99%
Direktavkastning, år 1	2,99%
Marknadsmässig direktavkastning	2,99%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	2,75%
--	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet: Danderyd Skolan 12																	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)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut (Månader)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²						Kr/m ²	Tkr	År	
Bostäder	Bo	0	237	2022-10-05	1900-01-00	461	1 947	100%	461	1 947	100%	0	0	0	0	-	N	0	-	-	-	
Summa/Medel			237			461	1 947		461	1 947		0	0					0			0	

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

*NOTER:

Fastighet: **Danderyd Skolan 12** Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	237	100	-	237	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	237	100	0	237	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			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	461	1 947	-	461	1 947	-	0		-	461	1 947	-
Summa/Medel	461	1 947		461	1 947	0	0	0	0	461	1 947	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			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	136	575	-	98	415	-	30	125	-	8	35	-
Summa/Medel	136	575		98	415		30	125		8	35	

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

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U			Drift och löpande underhåll			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	136	575	-	98	415	-	30	125	-	8	35	-
Summa/Medel	136	575		98	415		30	125		8	35	

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

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DANDERYD SKOLAN 12 Nyckel: 010225977 UUID: 909a6a43-a28d-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Danderyd Nr: 215030	1985-10-08	2017-04-07 11:46	2022-10-05

ADRESS
Studievägen 2 182 73 Stocksund

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6587159.6	672935	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 149 kvm	2 149 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559100-5169 Studievägen Fastighets AB C/O DANDERYDS KOMMUN BOX 66 182 05 DJURSHOLM Köp: 2017-03-24 Andel: 1/1 Köpeskilling: 1 002 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2017-03-30	D-2017-00134153:1

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-STOCKSUND MORMORS GRIND 1 A-STOCKSUND SKOLAN 10 DANDERYD SKOLAN 10	1947-01-21 1981-07-01 1983-01-19	01-STÖ-150/1947 01-DAR-1459 0162-82/55

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 2 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2000-02-24	00/3442

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: SKOLAN	1972-03-16	0162-T6/1972
Stadsplan: STOCKBYOMRÅDET	1934-09-07 Senast ajoufföring: 2022-09-16	0162-S4/1934 0162 S263
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: SKOLAN 20, STOCKSUNDSSKOLAN	2000-06-05 Laga kraft: 2000-07-05 Genomf. start: 2000-07-06 Genomf. slut: 2015-07-05	0162-P00/0605/1 0162 D139
Stadsplan: NORRTÄLJEVÄGEN	1985-06-12 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajoufföring: 2020-04-02	0162-P85/0612 SLM0162 S411

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 112690-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
5 685 000 SEK	2 932 000 SEK	2 753 000 SEK	2149 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
559100-5169 Studievägen Fastighets AB c/o DANDERYDS KOMMUN BOX 66 182 05 DJURSHOLM	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 24481045	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde 2 753 000 SEK	162078		
Yta byggrätt 281 kvm	Riktvärde byggrätt 9800 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 24480045	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Id hyresmark: 24481045			
Taxvärde			

TAXERINGINFORMATON

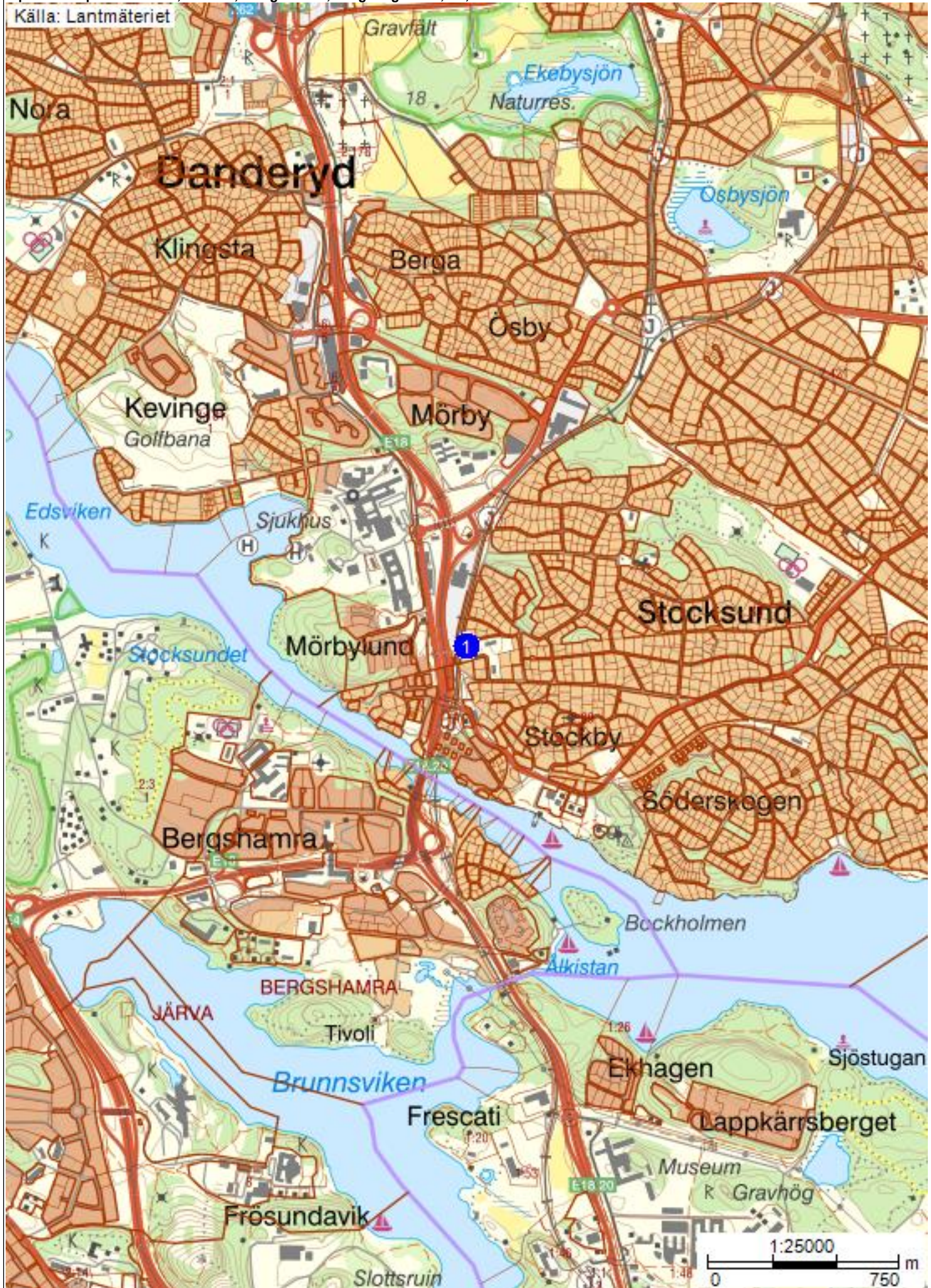
2 932 000 SEK	162078	
Värdeår 1930	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Bostadsyta 230 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 297 000 SEK/år

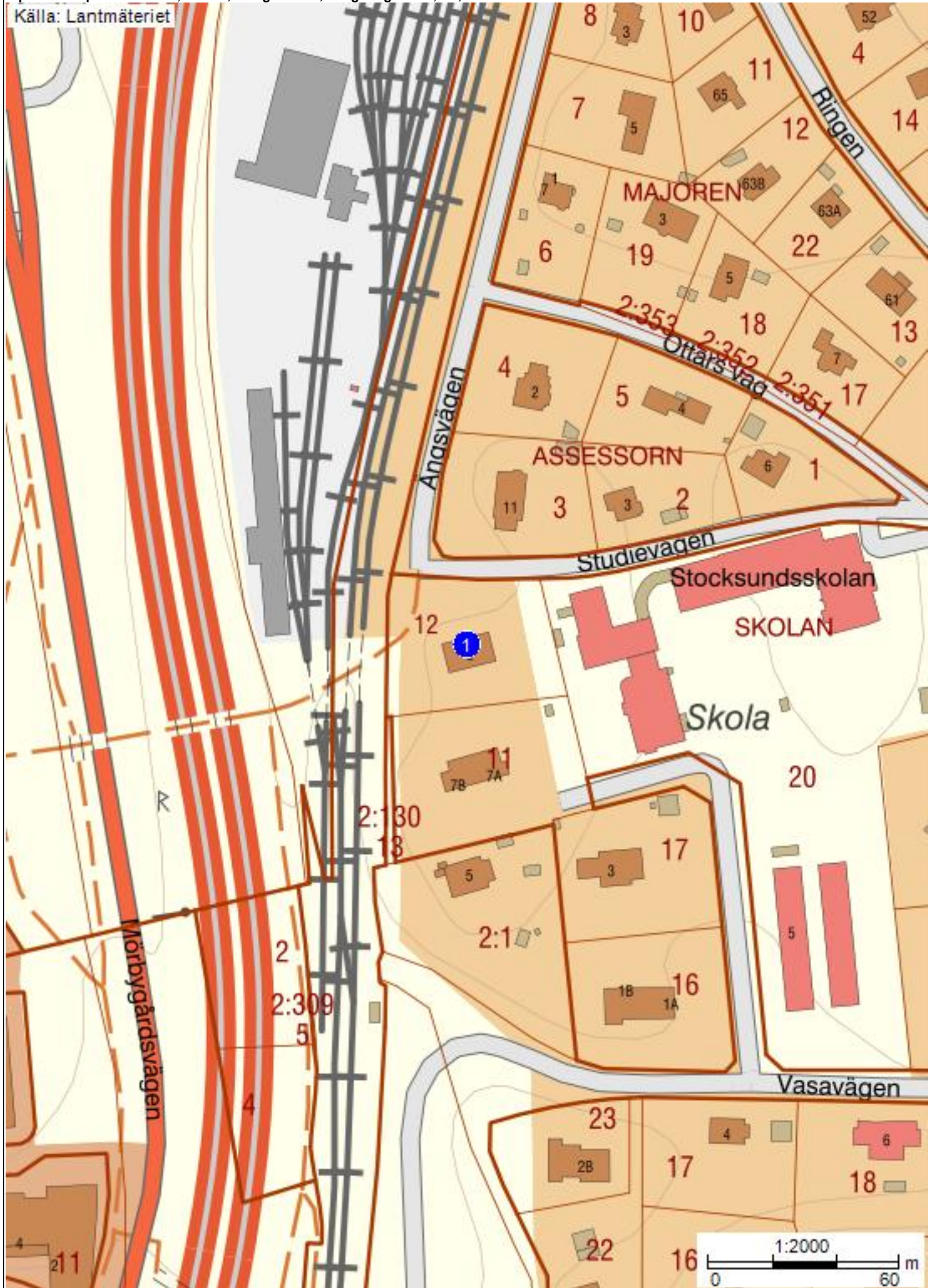
ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-04-02	0162-M75/1963
Fastighetsreglering	1983-01-19	0162-82/55
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1983-01-19	0162-82/55



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

