

Värdeutlåtande

Fastigheten Norrtälje Tälje 4:90, del av



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Värderingsobjekten och omgivning _____	5
3. Marknadsförutsättningar _____	7
4. Värderingsmetodik - mark med förväntningsvärden "råmark" _____	11
5. Värdering av råmark för bostäder (förväntningar om ändrad användning till bostäder) _____	12
6. Värdering råmark (indirekt orsprismetod) _____	14
7. Värdering byggnad _____	16
8. Värderingsmetodik _____	18
9. Slutsatser _____	22

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekten

Värderingsobjekten utgörs av fastigheten Norrtälje Tälje 4:90, del av. Uppdraget avser att dels bedöma marknadsvärdet såsom råmark beaktat förväntningsvärden av del av rubricerad fastighet och dels att bedöma marknadsvärdet av befintlig byggnad under förutsättningen att byggnaden samt omkringliggande mark är avstyckad från fastigheten Tälje 4:90.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är av Norrtälje kommun, genom Sofi Tillman.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att dels bedöma marknadsvärdet såsom råmark med beaktan av förväntningsvärden på del av rubricerad fastighet och dels att bedöma marknadsvärdet av befintlig byggnad med omkringliggande mark. Syftet med värderingen är att utgöra underlag inför eventuellt förvärv. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är oktober månad 2018.

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.

Särskilda förutsättningar

Värdering råmark

I värdebedömningen förutsätts att det inte finnas belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

I värdebedömningen förutsätts att berört markområde är avstyckade från fastigheten Tälje 4:90 och utgör en tomtareal om ca 4 355 kvm enligt uppgift erhållen från uppdragsgivaren.

Vidare förutsätts i värderingen att befintlig komplementsbyggnad inom värderingsobjektet är riven och bortförd.

Värdering byggnad

I värdebedömningen förutsätts att berört markområde med befintlig byggnad är avstyckad från fastigheten Tälje 4:90 och utgör en självständig fastighet med en tomtareal om ca 3 429 kvm enligt uppgift erhållen från uppdragsgivaren.

I värderingen förutsätts att det hyresavtalet som avser förstahandsuthyrningen med en kontraktstid som löper från och med 2002-04-01 är gällande. Således beaktas ej kontraktet för andrahandsuthyrningen i detta utlåtande. Vidare förutsätts att hyresavtalet avser samtliga lokaler i byggnaden.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2018-09-14 av Hedvig Mathisson och Hedvig Waller, Svefa. Vid besiktningen deltog Ulf Linderholm som representant för fastighetsägaren. Vid besiktningen har samtliga lokaler med undantag för en komplementsbyggnad, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv

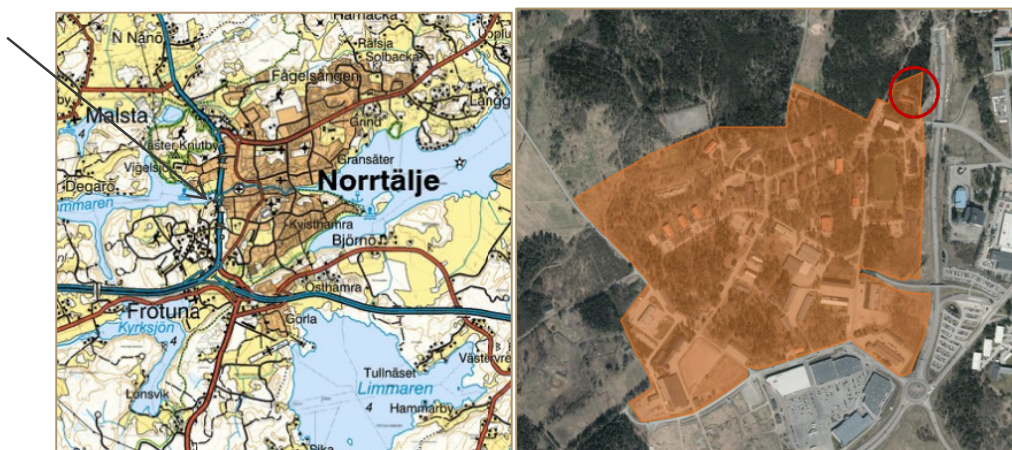
Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Hyresdebiteringslista
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsskötare

2. Värderingsobjekten och omgivning

Värderingsobjekten är belägna i utkanten av området Nordrona, knappt 2 km bort i sydvästlig riktning från Norrtälje stadskärna. Berörda delar av fastigheten Tälje 4:90 ligger på en höjd inom den norra delen av fastigheten och som i den östra fastighetsgränsen sluttar ner mot väg 76. Söder om värderingsobjekten finns det bebyggelse som inrymmer utbildningsverksamhet samt handelsetableringar med inriktning mot sällanköpshandel, lager och partihandel.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats i anslutning till värderingsobjekten. Ett brett handels- och serviceutbud hittas i centrala Norrtälje, livsmedel och externhandel hittas på närmare avstånd.



Fastigheten Norrtälje Tälje 4:90, röd markering indikerar värderingsobjektens belägenhet inom fastigheten

Berörda delar av fastigheten

De två områdena inom fastigheten Norrtälje Tälje 4:90 som detta värdeutlåtande behandlar angränsar till varandra inom fastighetens norra del. Områdena skiljs åt av gatan Stegelbäcksgatan.

Råmarksvärderingen omfattar ett markområde om ca 4 355 kvm och utgörs idag av skogsbevuxen mark, se bild 1 nedan. En mindre komplementsbyggnad finns uppförd inom området vilken ej beaktas i värderingen.

Den byggnad som utgör föremål för den andra värderingen är belägen invid gatan Stegelbäcksgatan. Objektet avser en tegelbyggnad, uppförd 1953, och vilken idag nyttjas av en förening som hyr lokalerna i andrahand. Berörd del av fastigheten förutsätts vara avstyckad och omfatta en areal om ca 3 429 kvm, se bild 2 nedan.



Bild 1

Bild 2

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till fastigheten Norrtälje Tälje 4:90 är Campus Roslagen AB.

Fastighetsrättsliga förhållanden

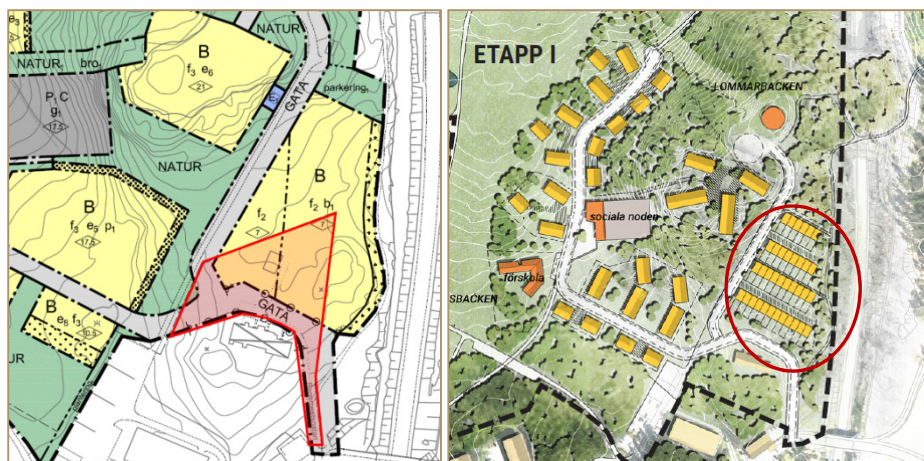
Värderingsområdets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter framgår närmare av bifogat utdrag ur fastighetsregistret. Aktuella belastande rättigheter bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsområdet.

Planförhållanden

Värderingsobjekten är idag belägna utanför detaljplanlagt område. I Norrtälje kommuns översiktsplan ÖP 2040, vilken vann lagakraft 2014, är Nordrona utpekad som ett lämpligt utbyggnadsområde bl.a. med anledning av närheten till Norrtälje tätort, samt E18 och väg 76.

I dagsläget finns det långtgående planer på att exploatera värderingsobjektet längst i norr med bostadsbebyggelse. En detaljplan för berört område är under framtagning och var utställd på samråd under perioden 28 juni - 10 augusti 2018. Detaljplanen kallad *detaljplan för Lommarstranden – etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 m.fl.* syftar till att tillskapa en ny stadsdel med upp till ca 1 200 bostäder. Aktuell plan omfattar första etappen och avser att möjliggöra blandad bebyggelse med flerbostadshus och småhus inrymmande ca 420 bostäder.

Enligt nuvarande planförslag medger planen bostäder i form av radhusbebyggelse inom värderingsobjektet. Byggnaderna tillåts uppföras till en maximal höjd om 7 m och parkering avses lösas genom markparkering inom kvartersmark. Nedan redovisas en illustrationsskiss från planhandlingarna som visar föreslagen exploatering. Berört området för radhusbebyggelse beräkna i sin helhet kunna komma att inrymma ca 36 radhus med en byggnadsarea om ca 60 kvm. Den röda figuren i detaljplanen nedan illustrerar en ungefärlig avgränsning av värderingsobjektet.



Del av planförslag samt illustrationsskiss från samrådshandlingar

3. Marknadsförutsättningar

Allmänt

Svensk ekonomi är alltjämt stark, men den rådande högkonjunkturen väntas mattas av under återstoden av 2018. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Utmaningar finns dock, till exempel på bostads- och arbetsmarknaden.

BNP för Q2 ökade med 3,3 % jämfört med motsvarande period 2017 (och med 1,0 % jämfört med Q1-18). En fortsatt expansiv finanspolitik, stark arbetsmarknad och fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrar till att BNP under 2018 väntas uppgå till 2,9 % (att jämföra med 2,4 % under 2017). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP väntas minska framöver. Under 2019 väntas tillväxten växla ner, bland annat som en följd av att penningpolitiken börjar normaliseras och att finanspolitiken blir något åtstramande. Prognosen för 2019 ligger på 2,0 %. Exporten, stärkt av den goda investeringskonjunkturen i omvärlden, väntas utgöra en allt viktigare del av tillväxten framöver.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi. Ett betydande prisfall skulle få negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramning av finanspolitiken är att vänta.

Riksbanken beslutade i september att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 %. Den svenska konjunkturen bedöms vara fortsatt stark och inflationen ligger nära målet om 2 %, men den underliggande inflationen tyder på att inflationstrycket är måttligt vilket motiverar en fortsatt expansiv penningpolitik. Osäkerheterna kring den ekonomiska utvecklingen i omvärlden kvarstår, bland annat till följd av handelsrestriktioner. Riksbanken indikerar att en räntehöjning om 0,25 procentenheter kan komma redan i december (Konjunkturinstitutets prognos är en höjning med 0,1 procentenheter i december). Innehavet av statsobligationer uppgår nu till 330 mdkr (förfall och kupongbetalningar återinvesteras). Varningarna för hushållens höga och stigande skuldsättning kvarstår, något Riksbanken anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på en relativt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den expansiva penningpolitiken, trots högkonjunktur, medför en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med klart begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark, men den goda utvecklingen väntas dämpas något framöver. Under 2018 och 2019 väntas sysselsättningen öka med 78 000 respektive 67 000 personer (lägre än 2017, men en ökning jämfört med föregående prognos). Arbetslösheten väntas minska, från 6,8 % 2017 till cirka 6,5 % under 2018 och 2019. Bristen på utbildad arbetskraft bromsar nyanställningar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mognare fas vilket dämpar tillväxten av nya jobb.

Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda. Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Byggrätter för bostäder

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Boverket gör prognoser över det framtida bostadsbehovet. I tidigare justering av byggbehovsprognosen beräknas antalet nya bostäder till ca 600 000 bostäder under perioden 2015 - 2025.

Boverket räknar med att det finns ett ackumulerat underskott av bostäder som uppstått under åren 2011-2016 på grund av ett lågt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsutvecklingen.

Vidare hänvisar boverket till statistik att bostadsbyggandet planar ut under senare halvan av 2017. Enligt SCB påbörjades ca 68 000 bostäder och ca 53 500 bostäder färdigställdes under 2017.

Boverket menar att behovet är större (trots ett högt bostadsbyggande) och att nivån borde ligga på i snitt 67 000 bostäder varje år fram till 2025. Uppdelat bedömer man ett behov om runt 90 000 bostäder fram till 2020, för att sedan avta till 50 000 per år fram till 2025.

Efterfrågan

Boverket anger uttryckligen i sin prognos att "Det är inte säkert, eller kanske ens troligt, att bostadsefterfrågan kommer att nå upp till det prognosticerade behovet. Hur stor efterfrågan blir beror av hushållens ekonomi och en rad andra förhållanden."

Vidare skriver man att: "Den största utmaningen är dock den finansiella - för att de bostäder som behövs ska byggas fordras att finansieringen är på plats. Detta aktualiserar skillnaden mellan behov och efterfrågan: De nya bostäder som behövs kommer att bli verklighet först om dessa bostäder också kan efterfrågas till rådande pris- och kostnadsläge. Således fordras kunskap om hur bostadsefterfrågan ser ut vid i framtiden gällande pris- och hyresnivåer. En sådan analys ligger utanför denna studies ramar men det är uppenbart att denna utmaning är än större än den mer kvantitativa och organisatoriska. Finns inte efterfrågan till rådande marknadspriser kommer bostadsbyggandet inte till stånd".

Möjlig efterfrågan framöver påverkas negativt av den senaste tidens hårdare krav vid kreditgivning (i högre grad skuldkvotstak som tillämpas från banker) och nyligen införda amorteringskrav vid hög skuldkvot. Förutom krav på eget kapital, praktiserande av skuldkvotstak och amorteringskrav som begränsar efterfrågan är stigande räntor på sikt en risk för möjlig efterfrågan.

Även marknadstron är en viktig faktor, särskilt gällande nyproduktion och investering i markprojekt. Här ser vi för närvarande ett fall i tro på framtiden vad gäller prisutvecklingen på bostäder. Senaste nedgången i framtidstro noterades vid införandet av amorteringskrav utifrån belåningsgrad.

Senaste noteringarna vittnar om ett avstannat fall i hushållens boprisförväntningar och en något ökad marknadstro generellt noteras (på en fortsatt låg nivå jämfört med senaste åren). Bland regionerna ligger dock Stockholm lägst.

Byggrätter

Den senaste tidens marknadsutveckling, ökade entreprenadkostnader och den höga takten på planläggningen i kombination med fortsatt svag försäljning av nyproducerade lägenheter dämpar betalningsviljan på mark på flera håll.

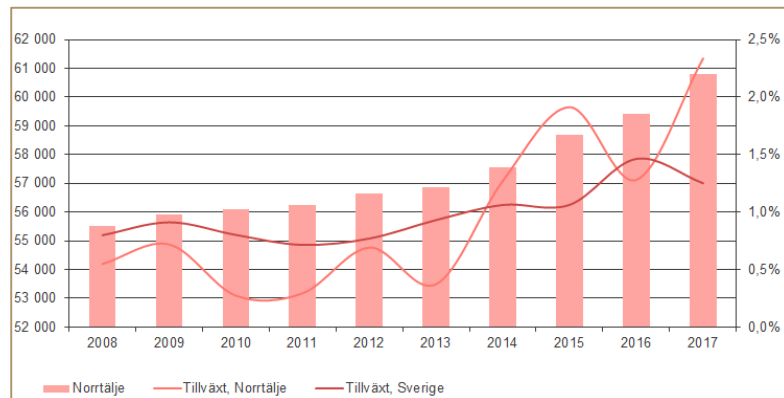
Minskad efterfrågan på byggrätter och möjlig utbyggnadstakt bedöms störst i de stadsdelar och kranskommuner i Storstockholm med stora planerade utvecklingsområden som till viss del konkurrerar med varandra.

Efterfrågan på byggrätter villkorat hyresrätter bedöms fortsatt god med relativt hög betalningsvilja i centralt belägna områden i Stockholms kranskommuner. Några projekt avsedda för bostadsrätter har efter osäkerheten på marknaden styrts om mot hyresrätter. Detta givet möjligheten att erhålla ett lägre markpris (alternativt tomträtt) villkorat uppförande av hyresrätter. En fortsatt osäkerhet på bostadsrätt kring bostadsprojekt för bostadsrätter bedöms leda till något högre andel hyresrättsprojekt framöver och en betalningsvilja för marken för de bågge upplåtelseformerna som närmar sig varandra.

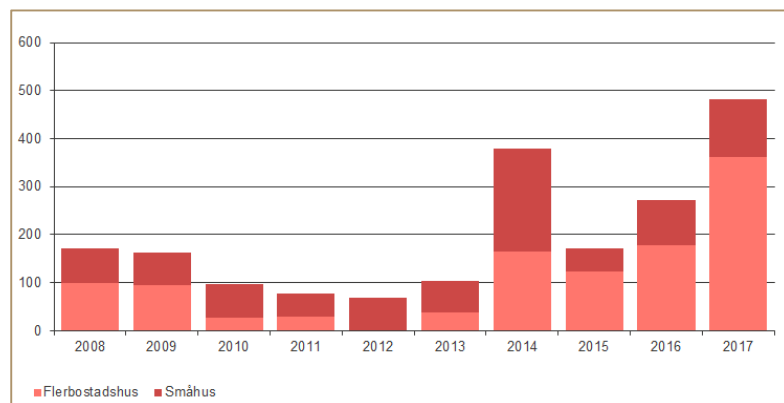
Norrtälje kommun

Norrtälje kommun har en befolkning som uppgår till ca 60 800 invånare. Både Norrtälje och Stockholms kommun har uppvisat en kraftig befolkningstillväxt under en tio-års period. Under 2017 noterades en tillväxt i Norrtälje kommun om 2,3 procent vilket kan sättas i relation till Stockholms kommun som hade en tillväxt om 1,3 procent under samma period.

Befolkningsutveckling



Nyproduktion av flerbostadshus och småhus



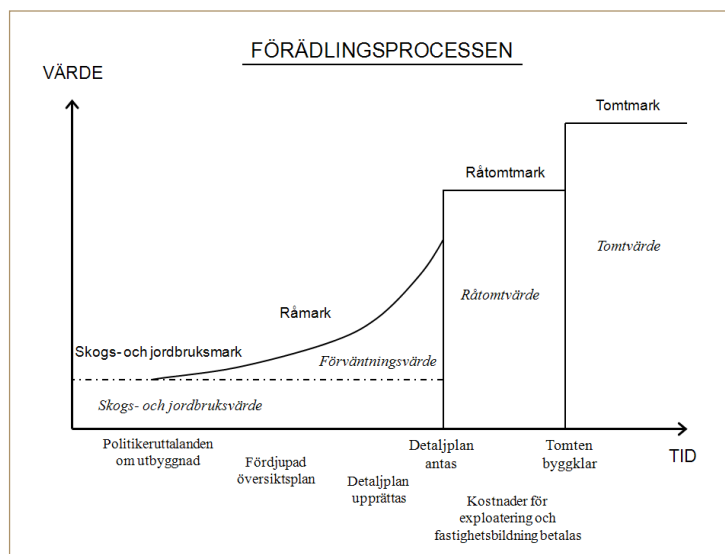
Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet

Sammantaget bedöms området som attraktivt för framtida exploatering, då det har ett naturnära läge och med god tillgänglighet via väg 76 samt relativt nära beläget Norrtälje stadskärna. Till områdets nackdel tillhör dess relativt bullerutsatta läge, dock är området beläget på en högre höjd än angränsande bilbanan vilket gör att trafiken ej är direkt synlig från värderingsobjektet.

Under avsnitt 2 (sid 6) framgår det att arbetet med en detaljplan omfattande värderingsobjektet har kommit långt i planprocessen och kommer sannolikt att vinna lagakraft inom närtid. Med utgångspunkt från planen bedöms således sannolikheten att tillskapa radhustomter inom värderingsobjektet som hög. Då det i dagsläget ej med säkerhet går att avgöra när i tiden planen kommer vinna lagakraft samt radhustomternas utformning etc, är dessa tillkommande tomter i ett värderingssammanhang att betrakta som råmark. dvs. mark med mer eller mindre höga bebyggelseförväntningar.

4. Värderingsmetodik - mark med förväntningsvärden "råmark"

Råmark benämns vanligen främst ej planlagd mark där det föreligger bebyggelseförväntningar. Men även planlagd mark i äldre detaljplaner utan fastställd genomförandetid kan innehålla förväntningsvärden och kan därigenom i någon mening vara att betrakta som råmark. Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv jämföras ofta varje kvadratmeter råmark inom en blivande tomt, oavsett om denna är belägen under en blivande byggnad eller ej. Man vet helt enkelt inte var byggnaderna/byggrätterna kommer att placeras. Nedanstående figur illustrerar råmarkens värdeutveckling under utvecklingsprocessen från råmark till färdig detaljplan.



Figur: Principskiss över råmarksvärdets utveckling.

Marknadsvärdet för mark med förväntningsvärden (råmark) bör om möjligt bedömas med hjälp av en jämförelse med köp av liknande, på senare tid försålda fastigheter. Det kan dock konstateras att förutsättningarna vid denna typ av förvärv ofta varierar mycket, vilket ger upphov till stora prisskillnader. Av naturliga skäl ligger prisnivån för råmarksförvärv där en exploatering är tidsmässigt avlägsen lägre jämfört med förvärv där byggande kan förväntas vara mera nära förestående, t.ex. genom att planarbete påbörjats. I det senare fallet närmar sig råmarksvärdet värdet av rå tomtmark. Normalt kan dock värdet som lägst uppgå till marknadsvärdet vid pågående markanvändning,

Priset på råmarken bör därmed stiga ju längre i planeringsprocessen markområdet har kommit och därmed ju närmare byggstart man har kommit. Väntetider i sådana här processer är kostsamt. Det är först när tomten är byggklar som en realisation av värdet kan erhållas. Det aktuella råmarkpriset kan delvis hämtas genom analys av genomförda försäljningar av råmark på orten, den s.k. ortsprismetoden. Även rättstillämpningen, t.ex. vid expropriationer visar att ortsprismetoden skall användas i första hand.

Som komplement till ortsprismetoden görs en marknadssimulering. Marknadssimuleringen grundar sig på de specifika förutsättningarna för fastigheten såsom juridiska och ekonomiska. Denna typ av marknadssimuleringar kan tyckas vara schablonartad men metoden används ofta som investeringsunderlag, vilket sedermera leder fram till nya ortspris. Metoden används i första hand som stöd till ortsprismetoden.

5. Värdering av råmark för bostäder (förväntningar om ändrad användning till bostäder)

Då inga köp av direkt jämförbar råmark finns inom närområdet anser Svefa att marknadsvärdet av värderingsobjektet bör bedömas utifrån en studie av vilka priser som tidigare betalats för planlagd bostadsmark för småhusbebyggelse och att en reduktion därefter måste göras, speglade en vinst/riskmarginal för planrisk m.m.

Ortsprisundersökning mark för småhusbebyggelse enligt direkt ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för bostäder bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

Ortsprisanalys

Undersökningen har resulterat i följande jämförelseköp för småhusbyggrätter:

Köp Nr.	Kommun & Område	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1618	Salem Rönninge	oktober-15	Markanvisning rörande uppförande av ca 30 stycken småhus, radhus och kedjehus.	30	483 333	439
1844	Stockholm Örby	december-15	Markanvisning rörande uppförande av 13 radhustomter inom del av fastigheten Stockholm Örby 4:1. Köpeskillingen är baserad på prisläge december 2015.	13	1 601 154	
1614	Nynäshamn Drabanten	mars-15	Markanvisning för uppförande av ca 26 stadsradhus	26	476 538	
1835	Österåker Åkersberga	juli-15	Byggrätt som medger ca 96 gruppbebyggda småhus av olika karaktär inom fastigheten.	96	486 458	
2211	Vallentuna Kristineberg	augusti-16	Markanvisningstävling för radhusbebyggelse inom kv. 20 i utvecklingsområdet Kristineberg.	-	1 442 857	
2212	Vallentuna Kristineberg	augusti-16	Markanvisningstävling för radhusbebyggelse inom kv. 21 i utvecklingsområdet Kristineberg.	-	1 100 000	
1933	Tyresö Bollmora	juni-15	Markanvisning för 20 bostäder fördelat på två hustyper i västra delområdet (Basilikagränd) vid Kryddvägen. Bostadsrätter i form av radhus.	20	703 750	
2153	Järfälla Jakobsberg	maj-16	Markanvisningstävling avseende ca 35 småhus samt ett flerbostadshus. Erik Wallin erhöll markanvisningen till ett fast pris.	-	8 000	
2208	Vallentuna Kristineberg	augusti-16	Markanvisningstävling för radhusbebyggelse inom kv 8 och 9 i utvecklingsområdet Kristineberg.	-	1 323 000	
2216	Vallentuna Kristineberg	augusti-16	Markanvisningstävling för bebyggelse av kedjehus inom kv 7,10 och 14 i den nya stadsdelen Kristineberg	-	1 426 900	

i Vallentuna.

2300	Botkyrka Alby	november- 16	Markanvisningstävling avseende 227 bostäder i form av flerbostadshus med ca 161 st lägenheter samt ca 66 st radhus.	-	6 500
3031	Huddinge Vårby	januari-17	Detaljplan under framtagande föreslås möjliggöra ca 50 stycken radhus.	-	7 900
3032	Huddinge Vårby	april-17	Detaljplan under framtagande föreslås möjliggöra ca 30 radhus.	-	12 500
3033	Österåker Åkersberga	november- 17	Detaljplan för småhusbebyggelse.	-	880 900
3034	Österåker Åkersberga	november- 17	Detaljplan för småhusbebyggelse.	-	456 000
2059	Norrtälje	april-16	Bolaget vann en budgivning för byggrätter för radhuslägenheter i två våningsplan.	27	270 000
2305	Södertälje Hölö	april-16	Markanvisningstävling gällande bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och/eller småhus samt förskola.	-	2 500

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Ovan redovisade jämförelseobjekt avser försäljningar av mark omfattande av en lagakraftvunnen detaljplan, vilket ej är fallet för aktuellt värderingsområde. Därmed ses materialet som en indikation på marknadsvärdet av värderingsområdet såsom planlagd mark för radhusbebyggelse.

Utifrån jämförelsematerialet i stort bedöms marknadsvärdet för tomter, avsedda för småhus inom exploateringsområdet som helhet, med ledning av ortsprismaterialet och utifrån den antagna storleken på tillkommande bebyggelse till ca 350 000 – 450 000 kr per radhustomt.

Slutsats direkt ortsprismetod

Utifrån erfarenhet kan sägas att fastigheter inom intervallet ca 20-60 kr/kvm TA har haft svaga förväntningar om en alternativ markanvändning eller väldigt perifera avskilda lägen som medför stora satsningar på infrastruktur och dylikt. Objekt inom intervallet 60-140 kr/kvm TA har haft väl uttalade förväntningsvärden, ofta ingående i översiktsplaner/planprogram eller dylikt som förvandlingsområden/utredningsområden. Markpriser över 500 kr/kvm TA avser främst objekt med nära förestående planarbete alternativt små fastigheter i attraktiva lägen.

Som framgått ovan har värderingsobjektet starka förväntningar om en framtida alternativ markanvändning. Beaktan skall tas till en viss osäkerhet kopplad till när i tiden och i vilken utsträckning en exploatering kan komma tillstånd. Hänsyn tas även till att värderingsobjektet omfattar ett relativt litet markområde i jämförelse med merparten av jämförelseobjekten vilket påverkar markvärdet per kvadratmeter tomtareal i positiv värderikning.

Med ledning av ovanstående så bedöms fastighetens marknadsvärde utifrån en direkt ortsprismetod ligga inom intervallet **ca 650 - 750 kr/kvm TA** eller totalt **ca 2 800 000 – 3 300 000 kr**.

6. Värdering råmark (indirekt ortsprismetod)

Denna delvärdesmetod innehåller en marknadssimulering gällande nyexploatering för småhus i form av radhusbebyggelse.

Som redogjorts i avsnitt 3 bedöms det finnas starka förväntningar att relativt nära i tiden få till en exploatering inom värderingsobjektet. En sådan exploatering bedöms medföra kostnader för infrastruktur och är svår att simulera med hänsyn till en viss osäkerhet i möjlig exploatering.

Marknadssimulering, bedömt exploateringsområde

Efter en sammanvägning av underlaget i avsnitt Planförutsättningar och Exploateringsförutsättningar bedöms följande exploateringsförutsättningar råda för värderingsobjektet.

Antal enheter

Antalet byggrätter bedöms i detta skede efter givna förutsättningar om en exploatering uppgå till ca 12 radhus.

Byggbar mark

Markens lämplighet för exploatering bedöms som normal, se särskilda förutsättningar.

Exploateringskostnader

Kalkylerna nedan har beaktat kostnader i ett utrednings- och planeringsskede översiktligt utifrån på marknaden kända nyckeltal för ovan given bebyggelse.

Exploateringstiden

Exploateringstiden bedöms uppgå till ca 1 år.

Projektrisk

I samband med köp av råmark/exploateringsmark bedöms en projektrisk tas i beaktan. Projektrisken består av två delar, tid- och planrisk. Normalt räknar en investerare för dessa typer av objekt på en risk mellan 10 – 60 procent. Projektrisken grundar sig främst på sannolikheten för exploatering, exploateringsgrad och när i tiden den kan komma ske. Vid mer omfattande exploatering är troligt att försäljningstidpunkt ligger längre fram i tiden. Med beaktande av vad som är känt bedöms planrisken till ca 20 % vid en bedömd exploatering om ca 12 radhus enligt ovan. Planrisken för värderingsobjektet motiveras främst p g a osäkerheten i möjlig exploateringsgrad och möjlig avsättningstakt som vid en osäkerhet slår hårt på förväntat värde.

Marknadssimulering

Utifrån ovan har följande marknadssimulering för småhus låtit göras:

Exploateringskalkyl - Tälje 4:90, del av

Etapp	Radhus
Byggrättsvärde (kr/tomt)	400 000
Förväntad byggrätt (antal tomter)	12
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,5
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/tomt)	393 179
Väntetid till lagakraftvunnen plan (år)	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/tomt)	379 883
- Kostnader utanför kvartersmark (exploateringsbidrag) (kr/tomt)	-60 000
Bedömt råmarksvärde utan beaktande av planrisk (kr)	3 838 592 kr
Bedömt råmarksvärde utan beaktande av planrisk (kr/tomt)	319 883 kr
- Planrisk (%)	20%
Motsvarar årligt avkastningskrav för råmark för TID och PLANRISK (%)	29%
Motsvarar planrisk (kr/tomt)	63 977
Bedömt råmarksvärde med beaktande av planrisk (kr)	3 070 874
Bedömt råmarksvärde med beaktande av planrisk (kr/tomt)	255 906
Totalt bedömt värde för projektet (kr)	3 070 874
Totalt bedömt värde för projektet (kr/tomt)	255 906
Totalt bedömt värde för projektet (kr/tomtarea)	705

En sannolik återstående tid till att exploateringen har planmässiga förutsättningar för att kunna påbörjas (lagakraftvunnen plan samt återstående tid fram till exploatering) tidigast om bedömt ca 1 år. Kalkylen beaktar även en uppskattad utbyggnadstakt för projektet.

I värdebedömningen har applicerats en planrisk bestående av osäkerheten i att en detaljplan med i huvudsak ovanstående byggrätt vinner laga kraft motsvarande en högre kalkylränta fram till möjlig lagakraftvunnen plan.

Slutsats indirekt ortsprismetod

Sammantaget ger detta ett nuvärde om ca 250 000 kr/tomt och ca 700 kr/kvm TA (sett över hela fastigheten), vilket motsvarar ett totalt bedömt marknadsvärde på **ca 3 000 000 kronor**.

7. Värdering byggnad

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs föreningsverksamhet.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om ca 3 429 kvm. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar ca 13 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av skog.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1953 och inrymmer ett plan ovan mark samt delvis inredd vind och källare. Lokalerna inrymmer ett mindre kök, en matsal samt 3 samlingsrum.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 430 kvm fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Kontor	430	100	-
Summa/Medel	430	100	0

Konstruktion

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Inga uppgifter
Bjälklag	Inga uppgifter
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	2-glas fönster

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Komfortkyla	Nej
OVK	Förutsätts vara godkänd

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt med visst eftersatt underhåll på fönster.

Byggnadens inre skick bedöms normalt.

Lokalerna håller en låg standard.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns det ej några akuta reparationsbehov inom värderingsobjektet.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara relativt flexibla i sin utformning då de omfattar relativt stora ytor, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande såsom kontor eller dagisverksamhet som goda.

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).

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Transaktionsvolymen för Q1 och Q2 uppgick till drygt 26 respektive 39 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Sett på årsbasis indikerar detta förvisso en minskning jämfört med 2017, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 180 mdkr på årsbasis, med det bedöms fortfarande som en relativt god omsättningsvolym.

Till köparna hör främst svenska investerare, men även utländska aktörer visar intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare det stora segmentet med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader och även för olika typer av nischade boenden. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha svalnat något. Samhällsfastigheter är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Med låga direktavkastningskrav – och stor konkurrens om det förhållandevis begränsade utbudet av kvalitativa objekt – har investerare under senare år i allt större utsträckning sökt sig till vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Framöver bedöms värdetillväxten främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav. Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det kvarstår en underliggande "politisk osäkerhet" på investeringsmarknaden (ränteavdragsbegränsningar, paketeringsutredningen) som skapar viss oro och osäkerhet på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Inom vissa delmarknader bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms den goda utvecklingen ha planat ut. Risk för stigande avkastningskrav under de kommande 6 – 12 månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader. Med stigande räntor framöver torde detta även reflekteras i direktavkastningskraven.

Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in något på grund av en svagare utveckling på privatmarknaden och fortsatt stigande bygg- och exploateringskostnader. På flera regionala delmarknader noteras dock fortfarande rekordnivåer för bostadsbyggrätter.

Såväl banker som fastighetsbolag har nu överlag en något mer positiv syn på kreditmarknaden än för sex månader sedan. De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har relativt lätt att erhålla finansiering, särskilt för kvalitativa objekt. För projektfastigheter och mindre aktörer är kreditmarknaden fortsatt restriktiv.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett mindre bra kontorsläge. Idag nyttja lokalerna för föreningsverksamhet, en alternativ användning skulle vara att nyttja lokalerna såsom utbildningslokaler eller för dagisverksamhet.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som normal. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör och egenanvändare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Relativt flexibel byggnad och flexibla lokaler

Svagheter och hot:

- Mindre bra tillgänglighet
- Omoderna lokaler

8. 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 nuvärdeberäknas 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 istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

Ortsprismetod

Under de två föregående åren har det genomförts ca 75 lagfarna försäljningar av kommersiella fastigheter i form av lokaler (325) och lokaler och bostäder (321) inom Norrtälje kommun och närliggande orter. Efter gallring med avseende på storlek, användning, K/T >1 och köp med uppenbara partsrelationer återstår 15 objekt.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan ca 3 200 – 14 400 kr/kvm uthyrbar area.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Värdeår	Lokalyta
Heby	HÄRVSTA 1:25	2018-07-01	3 200	3 184	325	1979	1 005
Enköping	GALGVRETTEN 12:5	2018-05-09	2 000	3 328	325	1958	601
Enköping	MUNKSUNDET 25:2	2018-02-28	12 000	8 633	325	1986	1 390
Norrtälje	HÄVERÖ PRÄSTGÅRD 1:3	2018-02-01	2 500	9 690	325	1994	258
Tierp	SÖDERFORS BRUK 1:168	2017-12-29	1 500	5 000	325	1929	300
Norrtälje	GRÄDDÖ 4:30	2017-12-01	2 800	12 389	321	2013	181
Österåker	RUNÖ 7:140	2017-11-16	6 087	14 356	325	2003	424
Heby	HOV 10:3	2017-09-29	2 400	8 633	325	1955	278
Östhammar	ÖREGRUND 27:2	2017-06-09	2 650	5 942	325	1929	446
Östhammar	ÖSTHAMMAR 35:3	2017-02-01	4 000	6 390	321	1978	542
Österåker	BOLBY 1:166	2017-01-30	6 000	7 926	321	1967	647
Håbo	SKOKLOSTER 11:2	2016-12-21	1 650	8 088	325	1994	204
Heby	ÖSTERVÅLA-ÅBY 8:60	2016-12-14	1 900	4 222	325	1992	450
Heby	STORA RAMSJÖ 1:206	2016-11-10	1 500	5 814	325	1965	258
Håbo	BISTA 5:23	2016-11-01	3 150	9 968	325	1981	316
	Medel		3 556	7 571		1 975	487

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförut-sättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget återfinnas inom den mellersta delen av ovan redovisade prisintervall.

Med utgångspunkt från detta bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan ca 6,25 och 6,75 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan ca 6 500 - 7 100 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om ca 2 800 000 - 3 100 000 kr.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med oktober månad 2018.

Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstituet 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 6,50 %.

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 6,50 %.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra för lokalerna. Utgående hyresnivåer bedöms något understiga marknadsmässiga nivåer.

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
Kontor	248	576	-	333	775	-	0			333	775	-
Summa/Medel	248	576		333	775	0	0	0	0	333	775	

Hyrona är redovisade inklusive indexuppräknig, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är ej inkluderad i hyrona.

Utöver ovan redovisade hyror utgår hyrestillägg avseende hyresgästanpassning.

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

Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående kontrakt löper t o m 2022-03-31.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	430	100	-	430	100	-	0	0	-	0,0%	7,0%
Summa/Medel	430	100	0	430	100	0	0	0	0	0,0%	7,0%

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala till höga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har bedömts till 7 %.

Drift och underhåll

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				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
Kontor	103	240	-	47	110	-	47	110	-	9	20	-
Summa/Medel	103	240		47	110		47	110		9	20	

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

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Inga uppgifter beträffande värderingsobjektets taxeringsvärden har erhållits. Det förutsätts således att objektet har vid fastighetstaxeringen 2016 åsatts typkod 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Byggnaden har åsatts värdeår 1953.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	688 000
Byggnadsvärde	849 000
Totalt	1 537 000
Varav lokaler	1 537 000
Totalt	1 537 000

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till ca 6 800 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om ca 2 950 000 kr (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdet förändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	453	15%
Drift och underhåll	%	5,0%	-79	-3%
Inflation	%-enheter	1,0%	236	8%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-243	-8%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-208	-7%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-225	-8%

9. Slutsatser

Resultat råmarksvärde

Råmarksvärde byggrätter ortsprismetod	ca 2 800 000 – 3 300 000 kr
Råmarksvärde byggrätter indirekt ortsprismetod	ca 3 000 000 kr

Resultat byggnadsvärde

Ortsprismetoden	ca 2 800 000 - 3 100 000 kr
Avkastningsmetoden	ca 2 950 000 kr

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

Marknadsvärde råmark

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet såsom råmark beaktat förväntningsvärden vid värdetidpunkten 2018-10-05 till:

3 000 000 kronor

Tre miljoner kronor

Vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Totalt bedömt värde för projektet (kr)	3 070 874
Totalt bedömt värde för projektet (kr/tomt)	255 906
Totalt bedömt värde för projektet (kr/tomtareal)	705
Antal tomter	12

Marknadsvärde befintlig byggnad

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av byggnad inom värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2018-10-05 till:

3 000 000 kronor

Tre miljoner kronor

Vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	6 977
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,95
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	12,1
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	4,8%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,8%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,9%

Stockholm 2018-10-05

Hedvig Mathisson
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Hedvig Waller
Civilingenjör
Fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Utdrag ur <i>fastighetsregistret</i> , inklusive kartor
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Norrtälje Tälje 4:90, del av

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2018-10-01													
Värdeår: 1953													
Tax. värde: 1 537													
Typkod: 325													
	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	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%		
Kalkylränta	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%		
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,5%		
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%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%		
Garage / P-platser													
Totalt	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%		
	Helår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	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 (+)	576	248	251	255	259	337	368	375	383	390	398	406	
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	-18	-18	-24	-26	-26	-27	-27	-28	-28	
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		576	248	251	237	241	313	342	349	356	363	370	378
Drift och underhåll (-)		-240	-103	-105	-107	-110	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-126
Fastighetsskatt (-)		-36	-15	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19	
Fastighetsskatt åter (+)		36	15	16	15	15	16	16	16	17	17	17	
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftnetto före investeringar		336	144	146	129	130	200	227	232	236	241	246	251
Återstående investeringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftnetto efter investeringar		336	144	146	129	130	200	227	232	236	241	246	251

Nuvärde driftnetto

1 247

Nuvärde restvärde

1 685

Marknadsbaserat avkastningsvärde**2 932**

Hyresgästförteckning		Fastighet: Norrtälje Tälje 4:90, del av																	Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	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
						Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²					Kr/m ²	Tkr	År	
Norrtälje kommun	K	Kontor	430		2022-03-31	248	576	75%	333	775	100%	0	0	N	N	-	N	-	-	-	-
Summa/Medel			430			248	576		333	775		0	0							0	

Fastighet: Norrtälje Tälje 4:90, del av

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	430	100	-	430	100	-	0	0	-	0,0%	7,0%
Summa/Medel	430	100	0	430	100	0	0	0	0	0,0%	7,0%

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
Kontor	248	576	-	333	775	-	0		-	333	775	-
Summa/Medel	248	576		333	775	0	0	0	0	333	775	

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
Kontor	103	240	-	47	110	-	47	110	-	9	20	-
Summa/Medel	103	240		47	110		47	110		9	20	

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
Kontor	103	240	-	47	110	-	47	110	-	9	20	-
Summa/Medel	103	240		47	110		47	110		9	20	















FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORRTÄLJE TÄLJE 4:90 Nyckel: 010487713 UUID: 909a6a47-7ece-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Norrtälje	2016-05-20	2011-12-19 13:00	2018-09-12

ADRESS
Adress Regementsgatan 20, 22 761 45 Norrtälje Albert Engströms gata 1A-D, 10, 12, 14, 16, 2, 3, 5, 7A, 7B Astrid Lindgrens gata 1, 12, 2A-C, 7, 9 August Strindbergs gata 2 Evert Taubes gata 1 Förrådsgatan 1, 2, 3, 4, 6 Kaserngatan 1, 10, 11, 12, 13, 2, 2B, 2C, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8A, 9 Nordronavägen 1, 12, 2, 8 Vilhelm Mobergs gata 1A-H, 1J-M, 10, 12, 14, 16, 18, 2, 3, 4, 5A-H, 5J-M, 6, 8 761 46 Norrtälje

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6629228.5	706534.6	NORRTÄLJE

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	534 522 kvm	534 522 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE Köp: 2002-07-08 Köpeskilling: 26 000 000 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 11/10834	1/1	2002-09-17	02/9477

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VATTEN	Last	Ledningsrätt	0188-14/29.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: TÄLJE 4:90 M.FL.	2011-11-07 Laga kraft: 2011-12-08 Genomf. start: 2011-12-09 Genomf. slut: 2021-12-08 Registrerad: 2012-01-25	0188-P12/2 0188 01-286
Detaljplan: VÄG 76, VÄSTRA VÄGEN(SÖDRA DELEN)	2007-11-05 Laga kraft: 2007-12-05 Genomf. start: 2007-12-06 Genomf. slut: 2022-12-05 Registrerad: 2008-10-02 Senast ajourföring: 2017-03-27	0188-P07/1105 0188 01-262
Delområde för andra anm.: SE ÄVEN AKT 0188-P09/22 FÖR RESTERANDE DEL AV PLANEN		
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76DELEN FÖRBI NORRTÄLJE(ETAPP 2)	2012-01-17 Laga kraft: 2012-02-25 Giltig till: 2017-12-31 Registrerad: 2012-03-20	0188-P12/5 01VV TRV 2010/107999A
Delområde för andra anm.: ETAPP 1 SE AKT 0188-P09/35		
Byggnadsminne: LUFTVÄRNSREGEMENTET LV 3	2001-08-15 Senast ajourföring: 2006-05-12	0188-P01/0815 NVR-ID/ÖVR-ID: 4009429
Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76OCH VÄG 276, SAMT INDRAGNING AV DEL AV NUVARANDE VÄG 276(ETAPP 1)	2009-11-05 Laga kraft: 2009-12-16 Giltig till: 2014-12-31 Registrerad: 2010-01-22 Senast ajourföring: 2012-03-20	0188-P09/35 01VV PP30-A 2009:28162
Delområde för andra anm.: ETAPP 2 SE AKT 0188-P12/5		
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning Avregistrerad	Registrerad: 2006-10-08	0058:0061:0001 10005800610001
Fornlämning Avregistrerad	Registrerad: 2006-10-08	0058:0063:0001 10005800630001
Fornlämning Avregistrerad	Registrerad: 2011-04-19	0058:0044:0001 10005800440001

TAXERINGINFORMATON

Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 309695-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2016
Taxvärde 149 840 000 SEK Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Taxvärde byggnad 125 051 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark 24 789 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 463722 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080839 Id hyresmark: 300080840			
Taxvärde 1 221 000 SEK Värdeår 2002 Lokalyta 210 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1952 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2002 Hyra 277 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080837 Id hyresmark: 300080838			
Taxvärde 9 600 000 SEK Värdeår 2002 Lokalyta 1040 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1952 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2002 Hyra 2 212 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301039239 Id hyresmark: 301039240			
Taxvärde 346 000 SEK Värdeår 2007 Lokalyta 81 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1954 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2007 Hyra 75 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301039192 Id hyresmark: 301039193			
Taxvärde 23 000 000 SEK Värdeår 2002 Lokalyta 3200 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1954 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 5 237 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301299714 Id hyresmark: 301299716			
Taxvärde 2 109 000 SEK Värdeår 1946 Lokalyta 616 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1946 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 605 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080847 Id hyresmark: 300080848			
Taxvärde 6 600 000 SEK Värdeår 1992 Lokalyta 1750 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1992 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2006 Hyra 1 732 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080861 Id hyresmark: 300080862			
Taxvärde 1 077 000 SEK Värdeår 1953 Lokalyta 430 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1953 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 309 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080859 Id hyresmark: 300080860			
Taxvärde 278 000 SEK Värdeår 1953 Lokalyta 1540 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1953 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 80 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039227 Id hyresmark: 301039228			
Taxvärde 3 082 000 SEK Värdeår 2005 Bostadsyta 336 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1953 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 529 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039261 Id hyresmark: 301039264			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	

TAXERINGINFORMATON		
3 056 000 SEK Värdeår 1980 Bostadsyta 516 kvm	188002 Nybyggnadsår 1952 Under byggnad Nej	Tillbyggnadsår Hyra 685 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039232 Id hyresmark: 301039234		
Taxvärde 7 200 000 SEK Värdeår 2011 Bostadsyta 640 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 2011 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 1 235 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300488061 Id hyresmark: 300488062		
Taxvärde 3 082 000 SEK Värdeår 2005 Bostadsyta 336 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1953 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2005 Hyra 529 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080843 Id hyresmark: 300080844		
Taxvärde 7 600 000 SEK Värdeår 2002 Bostadsyta 940 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2002 Hyra 1 368 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080845 Id hyresmark: 300080846		
Taxvärde 7 600 000 SEK Värdeår 2003 Bostadsyta 940 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2003 Hyra 1 368 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080841 Id hyresmark: 300080842		
Taxvärde 7 600 000 SEK Värdeår 2002 Bostadsyta 940 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2002 Hyra 1 372 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080851 Id hyresmark: 300080852		
Taxvärde 9 200 000 SEK Värdeår 2007 Bostadsyta 1025 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2007 Hyra 1 584 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080853 Id hyresmark: 300080854		
Taxvärde 9 400 000 SEK Värdeår 2007 Bostadsyta 1025 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2007 Hyra 1 608 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039236 Id hyresmark: 301039237		
Taxvärde 7 800 000 SEK Värdeår 2004 Bostadsyta 940 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 1 368 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300777518 Id hyresmark: 300777522		
Taxvärde 7 400 000 SEK Värdeår 2009 Bostadsyta 640 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 2009 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 1 256 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080849 Id hyresmark: 300080850		
Taxvärde 7 800 000 SEK Värdeår 2004 Bostadsyta 940 kvm	Riktvärdeområde 188002 Nybyggnadsår 1951 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2004 Hyra 1 368 000 SEK/år
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301039240 Taxvärde		
	Riktvärdeområde	Justeringsorsak

TAXERINGINFORMATON		
82 000 SEK Yta byggrätt 97 kvm	188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301039193 Taxvärde 3 264 000 SEK Yta byggrätt 3840 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300080862 Taxvärde 459 000 SEK Yta byggrätt 540 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300080860 Taxvärde 773 000 SEK Yta byggrätt 910 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300080848 Taxvärde 3 615 000 SEK Yta byggrätt 4254 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300080840 Taxvärde 371 000 SEK Yta byggrätt 437 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300080838 Taxvärde 1 360 000 SEK Yta byggrätt 1600 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301299716 Taxvärde 628 000 SEK Yta byggrätt 739 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300080854 Taxvärde 1 741 000 SEK Yta byggrätt 1935 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300488062 Taxvärde 336 000 SEK Yta byggrätt 374 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300080852 Taxvärde 1 741 000 SEK Yta byggrätt 1935 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300080850 Taxvärde 1 741 000 SEK Yta byggrätt 1935 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300080846 Taxvärde 1 741 000 SEK Yta byggrätt 1935 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300080844 Taxvärde 1 741 000 SEK Yta byggrätt 1935 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300080842 Taxvärde 1 741 000 SEK Yta byggrätt 1935 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300777522 Taxvärde 720 000 SEK Yta byggrätt 800 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301039264 Taxvärde 580 000 SEK Yta byggrätt 645 kvm	Riktvärdeområde 188002 Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	Justeringsorsak
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301039237 Taxvärde 1 057 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak

TAXERINGSPÅGIFTELSEN			
Yta byggrätt 1175 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301039234			
Taxvärde 720 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 800 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301039228			
Taxvärde 378 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 420 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm		
Taxeringsenhet SPECIALENHET, FÖRSVARSBYGGNAD (890) 701306-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktieföretag
Taxeringsenhet SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 701307-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktieföretag
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 701309-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktieföretag
Taxeringsenhet SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDROTTSANLÄGGNING (824) 701310-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktieföretag
Taxeringsenhet SPECIALENHET, KULTURBYGGNAD (826) 701311-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktieföretag
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, REPARATIONSVERKSTAD (431) 701341-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2016
Taxvärde 16 130 000 SEK	Taxvärde byggnad 15 537 000 SEK	Taxvärde mark 593 000 SEK	Areal 23000 kvm
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktieföretag
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300077677			
Taxvärde 1 196 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Värdeår 1999	Nybyggnadsår 1994	Tillbyggnadsår 2007	
Yta lagerutrymme 575 kvm	Standardklass Normal	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300077678			
Taxvärde 183 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Värdeår 1952	Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	

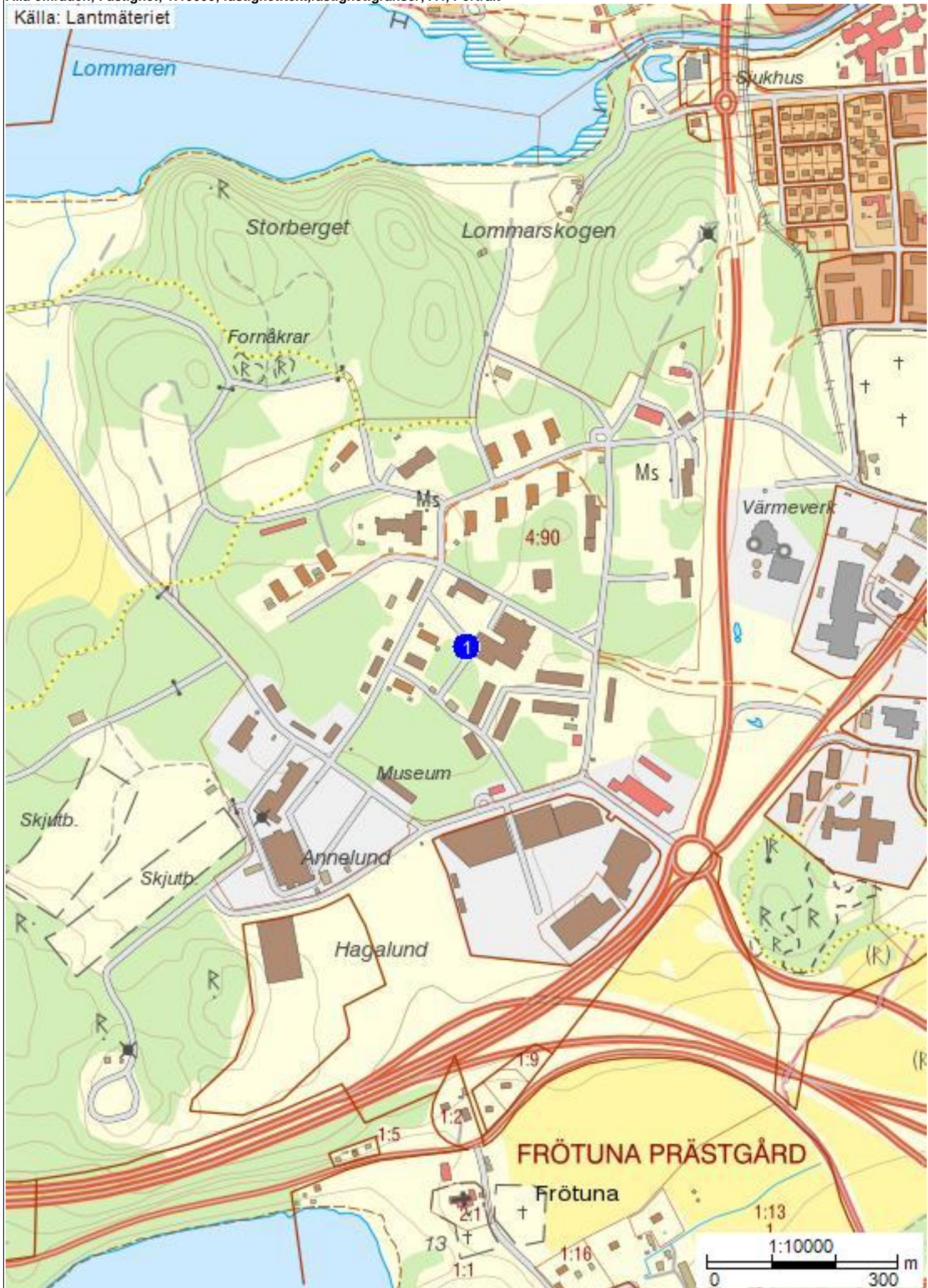
TAXERINGINFORMATION			
Yta lagerutrymme 231 kvm	Standardklass Enkel	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300077679			
Taxvärde 111 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Värdeår 1959	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	
Yta lagerutrymme 140 kvm	Standardklass Enkel	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 300077676			
Taxvärde 4 299 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Värdeår 1999	Nybyggnadsår 1994	Tillbyggnadsår 2007	
Lokalyta 1225 kvm	Standardklass Normala	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 301293110			
Taxvärde 148 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Värdeår 1952	Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	
Lokalyta 99 kvm	Standardklass Normala	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 300077675			
Taxvärde 9 600 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Värdeår 1999	Nybyggnadsår 1994	Tillbyggnadsår 2007	
Lokalyta 3763 kvm	Standardpoäng 26	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet industrimark 300077668			
Taxvärde 506 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Areal 3163 kvm	Riktvärde tomtareal 160 SEK/kvm	Riktvärde bygg rätt	
Värderingsenhet industrimark 300077669			
Taxvärde 60 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Areal 377 kvm	Riktvärde tomtareal 160 SEK/kvm	Riktvärde bygg rätt	
Värderingsenhet industrimark 300077670			
Taxvärde 27 000 SEK	Riktvärdeområde 188002	Justeringsorsak	
Areal 170 kvm	Riktvärde tomtareal 160 SEK/kvm	Riktvärde bygg rätt	
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443) 709259-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.			Taxeringsår 2013
Taxvärde 71 000 SEK	Taxvärde byggnad 71 000 SEK	Taxvärde mark	Areal 0 kvm
Taxerad ägare 556025-7932 TELIASONERA MOBILE NETWORKS AKTIEBOLAG 169 94 SOLNA	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300395681			
Taxvärde 71 000 SEK	Justeringsorsak		
Värdeår 1996	Nybyggnadsår 1996	Tillbyggnadsår	
Återanskaffningskostnad 378 000 SEK	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad	Saneringsmogen Nej
Bruttoarea	Typ av byggnad Övriga	Byggnadskategori	Under byggnad Nej
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 719069-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxeringsenhet SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 723642-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	2002-07-08	0188-02/92
Fastighetsreglering	2013-01-10	0188-09/295
Ledningsåtgärd	2014-08-13	0188-14/29
Ledningsåtgärd	2016-05-20	0188-14/29

URSPRUNG

NORRTÄLJE TÄLJE 4:62



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.