NORRTÄLJE KOMMUN

2019-08-30

Avsiktsförklaring

PARTER

1)	Norrtälje kommun Box 800 761 28 Norrtälje, såsom ägare av fastigheten Tälje 4:62	Org. nr. 212000-0217
2)	Campus Roslagen AB Evert Taubes gata 1 761 46 Norrtälje Såsom ägare av fastigheten Tälje 4:90	Org. nr. 556194-6053

BAKGRUND

Norrtälje kommun planerar för en ny förskola i anslutning till Campus Roslagen ABs fastighet Tälje 4:90, se **bilaga 1**. För att angöring till förskolan ska vara möjlig krävs att angöring anläggs på en del av befintlig parkeringen på fastigheten Tälje 4:90, **bilaga 1** som tillhör Campus. Exakt tid för genomförande av förskolan är ännu inte beslutat. Tiden för genomförandet ska anpassas till behovet som följer av kommunens lokalstrategier. Det är dock av väsentlig vikt att klargöra planeringsförutsättningarna för både projekt Lommarstranden och Campus Roslagen AB och därför tecknas denna avsiktsförklaring då parterna är överens om att en fastighetsreglering ska ske om och när behovet av förskola i Lommarstranden etapp 1 blir klarlagt. Aktuell mark för angöringen ingår även i detaljplanen för etapp 1.

AVSIKTSFÖRKLARINGEN AVSER

Den del av fastigheten Tälje 4:90 som ägs av Campus Roslagen AB och idag nyttjas som parkering, ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Tälje 4:62 om behovet klarläggs efter detaljplaneringen genom att tex en förskola ska byggas i Lommarstranden etapp 1, **bilaga 1**.

ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING, KÖPESKILLING

Vid ett eventuellt framtida köp ska ersättningen utgå ifrån en värdering utförd av en oberoende fastighetsvärderare. Det finns en tidigare utförd värdering i närheten av marken denna avsiktsförklaring omfattar. Värderingen uppgår till 700 (sjuhundra) kronor per kvadratmeter i enlighet med framtagen värdering, **bilaga 2**.

NORRTÄLJE KOMMUN

AVSIKTSFÖRKLARINGENS VILLKOR

1 §. Lantmäteriförrättning

Ansökan om en eventuell lantmäteriförrättning ska utföras av Norrtälje kommun. Förrättningskostnaderna ska vid en framtida lantmäteriförrättning bekostas av Norrtälje kommun.

2 §. Giltighetstid

Denna avsiktsförklaring ska gälla från avtalets tecknande och 10 år framåt i tiden.

BIFOGADE HANDLINGAR

Bilaga 1. Plankarta, ”*Detaljplan Lommarstranden – etapp 1, del av Tälje 4:62 med flera, i Norrtälje stad*”, med skiss
Bilaga 2. Fastighetsvärdering dat. 2018-10-05

UNDERSKRIFT

Norrtälje kommun
Norrtälje den 2019-

……..
Roger Gustafsson
Tf. Mark- och exploateringschef

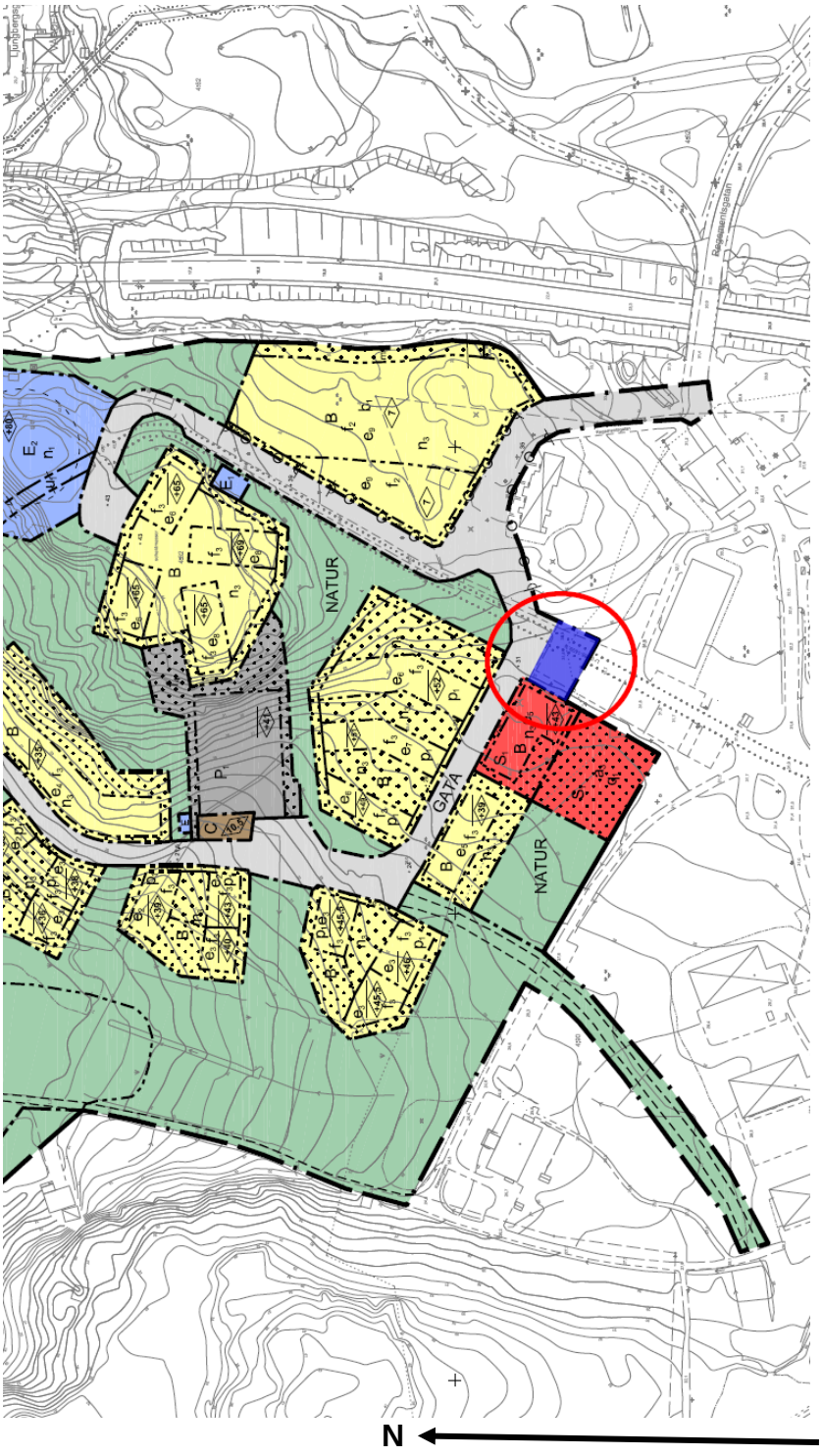
Norrtälje den 2019-

……..
Ulf Linderholm
VD, Campus Roslagen AB

NORRTÄLJE KOMMUN

Bilaga 1. Mark för eventuell angöring förskola

Röd ifyllnad inom cirkeln illustrerar den mark som idag tillhör Campus Roslagen AB och omfattas av detaljplanen för Lommarstranden etapp I. Marken avses i denna avsiktsförklaring och kan komma att genom överenskommelse om fastighetsreglering överföras till den kommunalägda fastigheten Tälje 4:62.



Värdeutlåtande
Fastigheten Norrtälje Tälje 4:90, del av

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

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 ortsprismetod) ____ 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.

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

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:

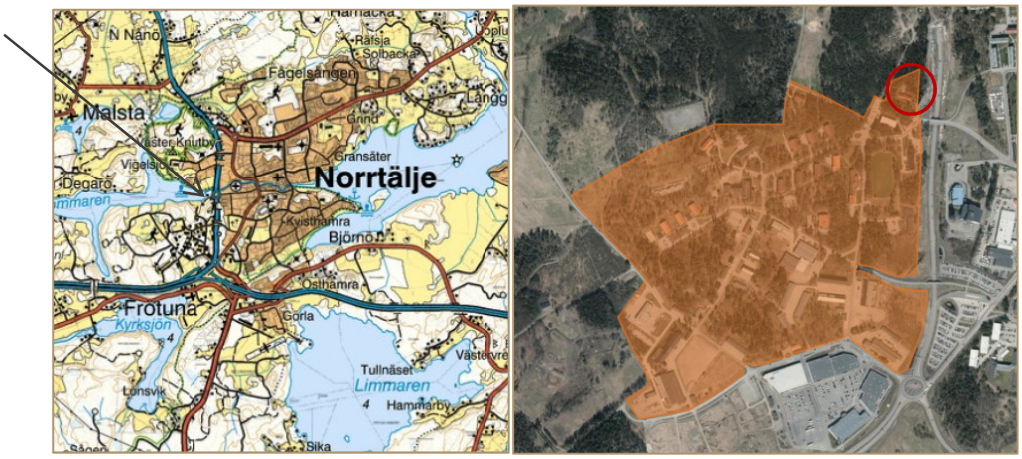
- Hyresdebiteringslista
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsskötare

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

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.

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

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.

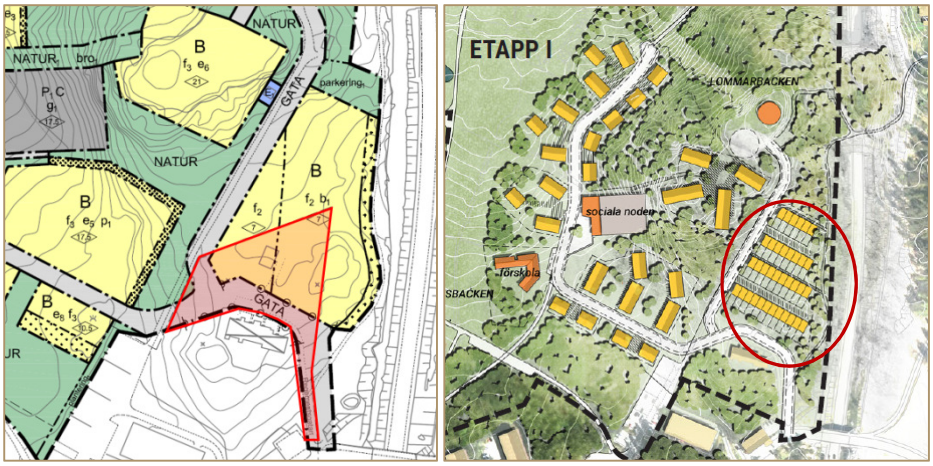
Planförhållanden

Värderingsobjekten är idag belägna utanför detaljplanelagt 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.

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



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 följdeffekter 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.

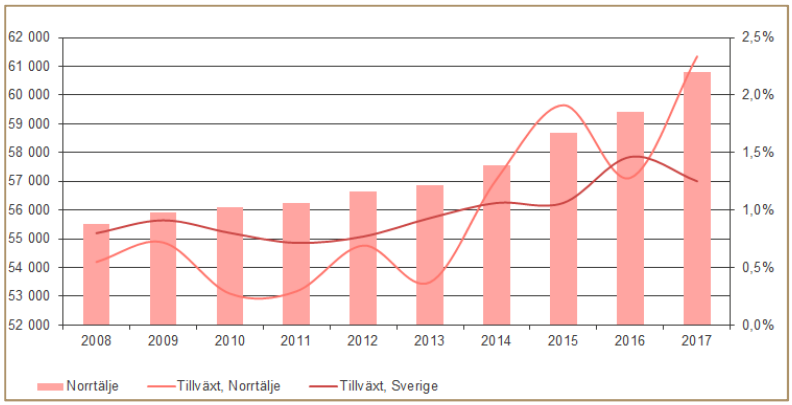
Minskad efterfrågan på byggrätter och möjlig utbyggnadstakt bedöms störst i de stadsdelar och kranskommuner i Storstockholm med stora planerade utvecklingsområden som till viss del konkurrerar med varandra.

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 bägge upplåtelseformerna som närmar sig varandra.

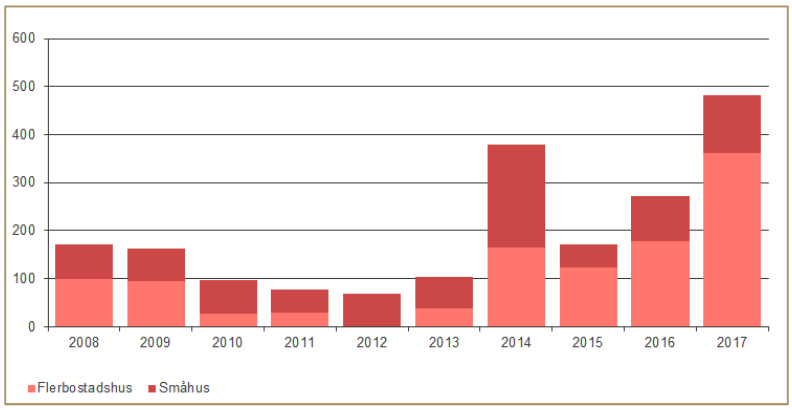
Norrtälje kommun

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

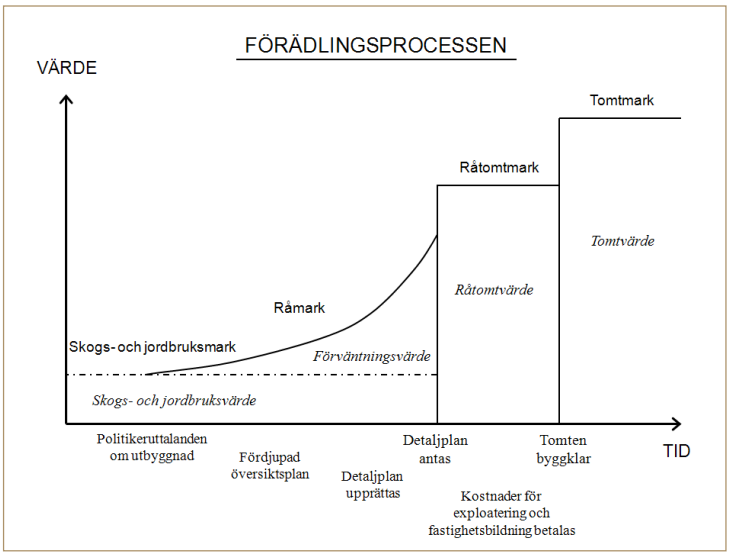
Sammantaget bedöms området som attraktivt för framtida exploatering, då det har ett naturnära läge och med god tillgänglighet via väg 76 samt relativt nära beläget Norrtälje stadskärna. Till områdets nackdel tillhör dess relativt bullerutsatta läge, dock är området beläget på en högre höjd än angränsande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

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

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 jämställs 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 byggklart 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 ortprismetoden 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 ortprismetoden.

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

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 betalts för planlagd bostadsmark för småhusbebyggelse och att en reduktion därefter måste göras, speglande 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	

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

			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	novmeber-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 värderiktning.

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/tomtareal)	**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.**

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

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		
	m²	%	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	Självdrag
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.

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

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.

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

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	GALGVRETEN 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 marknadsförutsättningar 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, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 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			Marknadsmässig hyra Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	248	576	-	333	775	-	0		-	333	775	-
Summa/Medel	**248**	**576**		**333**	**775**	**0**	**0**	**0**	**0**	**333**	**775**	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är ej inkluderad i hyrorna.

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	
										Aktuell	Marknad
	m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
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.

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

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	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		Förändrin	Värdeförändring	
			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%

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

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

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

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 / m²	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, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Utdrag ur *fastighetsregistret*, inklusive kartor
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtande

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

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%**

Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	Helår **2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	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	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	**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	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19
Fastighetsskatt åter (+)	36	15	16	15	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	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**

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

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	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	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**		

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

Fastighet: **Norrtälje Tälje 4:90, del av** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
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/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	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/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	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/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	103	240	-	47	110	-	47	110	-	9	20	-
Summa/Medel	**103**	**240**		**47**	**110**		**47**	**110**		**9**	**20**	

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

FOS huset

AED

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

ValueringsData

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	Ledningsratt	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) Delområde för andra anm.: SE ÄVEN AKT 0188-P09/22 FÖR RESTERANDE DEL AV PLANEN	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
Övriga bestämmelser	**Datum**	**Akt**
Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76DELEN FÖRBI NORRTÄLJE(ETAPP 2) Delområde för andra anm.: ETAPP 1 SE AKT 0188-P09/35	2012-01-17 Laga kraft: 2012-02-25 Giltig till: 2017-12-31 Registrerad: 2012-03-20	0188-P12/5 01VV TRV 2010/107999A
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) Delområde för andra anm.: ETAPP 2 SE AKT 0188-P12/5	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
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

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet
HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321)
309695-2
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsår
2016

Taxvärde	**Taxvärde byggnad**	**Taxvärde mark**	**Areal**
149 840 000 SEK	125 051 000 SEK	24 789 000 SEK	463722 kvm
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
556194-6053 Campus Roslagen AB EVERT TAUBES GATA 1 761 46 NORRTÄLJE	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080839
Id hyresmark: 300080840

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
1 221 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2002	1952	2002
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
210 kvm	Nej	277 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080837
Id hyresmark: 300080838

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
9 600 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2002	1952	2002
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
1040 kvm	Nej	2 212 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301039239
Id hyresmark: 301039240

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
346 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2007	1954	2007
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
81 kvm	Nej	75 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301039192
Id hyresmark: 301039193

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
23 000 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2002	1954	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
3200 kvm	Nej	5 237 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301299714
Id hyresmark: 301299716

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
2 109 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1946	1946	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
616 kvm	Nej	605 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080847
Id hyresmark: 300080848

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
6 600 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1992	1992	2006
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
1750 kvm	Nej	1 732 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080861
Id hyresmark: 300080862

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
1 077 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1953	1953	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
430 kvm	Nej	309 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300080859
Id hyresmark: 300080860

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
278 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1953	1953	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
1540 kvm	Nej	80 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039227
Id hyresmark: 301039228

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
3 082 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2005	1953	
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
336 kvm	Nej	529 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039261
Id hyresmark: 301039264

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**

TAXERINGSINFORMATON

3 056 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1980	1952	
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
516 kvm	Nej	685 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039232
Id hyresmark: 301039234

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 200 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2011	2011	
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
640 kvm	Nej	1 235 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300488061
Id hyresmark: 300488062

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
3 082 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2005	1953	2005
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
336 kvm	Nej	529 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080843
Id hyresmark: 300080844

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 600 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2002	1951	2002
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
940 kvm	Nej	1 368 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080845
Id hyresmark: 300080846

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 600 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2003	1951	2003
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
940 kvm	Nej	1 368 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080841
Id hyresmark: 300080842

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 600 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2002	1951	2002
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
940 kvm	Nej	1 372 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080851
Id hyresmark: 300080852

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
9 200 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2007	1951	2007
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
1025 kvm	Nej	1 584 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080853
Id hyresmark: 300080854

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
9 400 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2007	1951	2007
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
1025 kvm	Nej	1 608 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 301039236
Id hyresmark: 301039237

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 800 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2004	1951	
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
940 kvm	Nej	1 368 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300777518
Id hyresmark: 300777522

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 400 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2009	2009	
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
640 kvm	Nej	1 256 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300080849
Id hyresmark: 300080850

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 800 000 SEK	188002	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
2004	1951	2004
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
940 kvm	Nej	1 368 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301039240

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**

TAXERINGSINFORMATON

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

TAXERINGSINFORMATON

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 aktiebolag
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 aktiebolag
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 aktiebolag
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 aktiebolag
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 aktiebolag
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 aktiebolag
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**	

TAXERINGSINFORMATON

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

ÅTGÄRDER

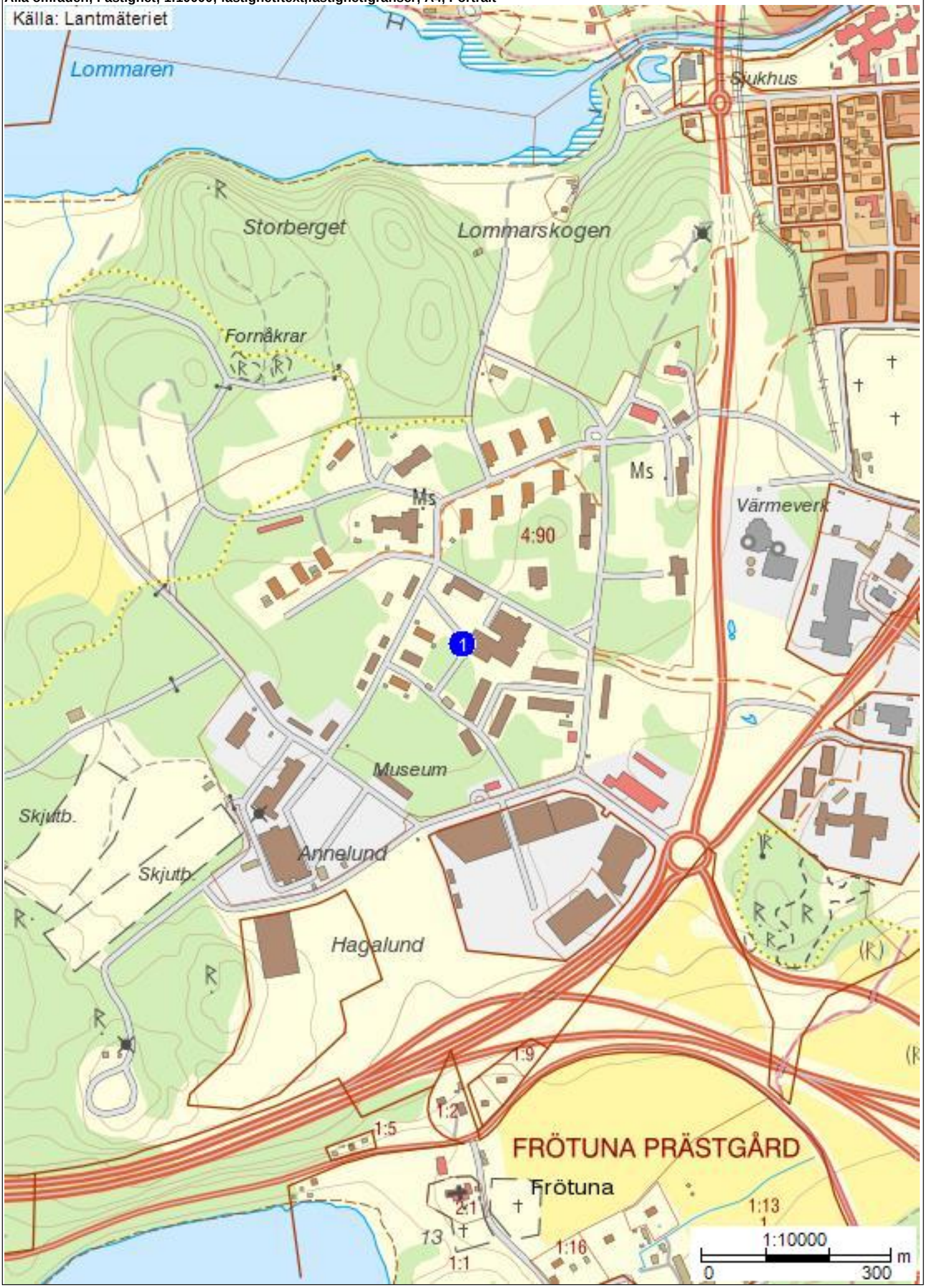
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2002-07-08	0188-02/92
Fastighetsreglering	2013-01-10	0188-09/295
Ledningsåtgärd	2014-08-13	0188-14/29
Ledningsåtgärd	2016-05-20	0188-14/29

URSPRUNG

NORRTÄLJE TÄLJE 4:62

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:10000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait



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 värdeutlåtande

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 förutsätts 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 förutsätts 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.