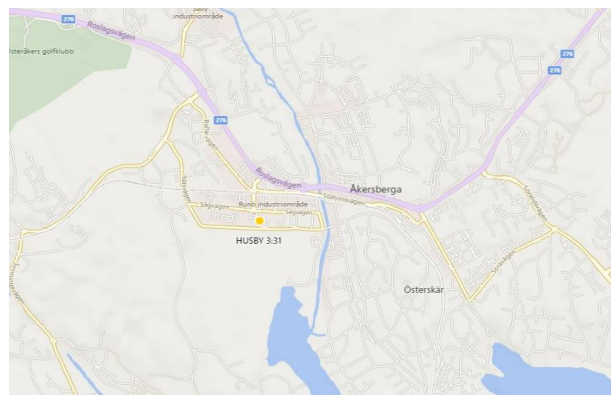


HUSBY 3:31, ÖSTERÅKER

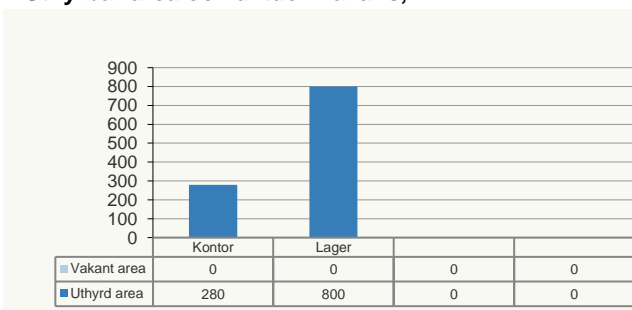
Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning **Husby 3:31**
 Adress **Sågvägen 17B**
 Område **Runö**
 Kommun **Österåker**

Tomtareal **3 254 m²**
 Värdetidpunkt **jan-2024**
 Datum **2024-01-09**
 Besiktningdatum **2023-01-07**
 Taxeringsvärde, tkr **5 302**



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

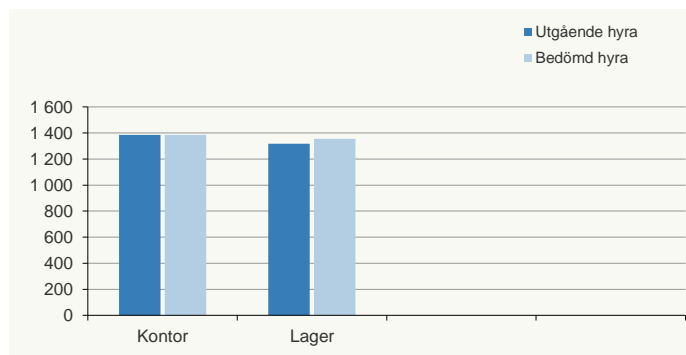
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

Större lokalyhresgäster

Gäst	Area m ²
Breviks Allservice AB	590
Breviks Allservice AB	280
CG Inredning AB	210
Uthyrda P-Platser Urbaser	12

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	3 %
Kalkylränta	8,6 %
Direktavkastningskrav totalt	6,5 %
- bostäder	
- lokaler	6,5 %
Driftkostnad, kr/m ²	180
Periodiskt underhåll, kr/m ²	50
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	1 000



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten januari 2024 bedöms till

22,3 Mkr

Newsec Advisory Sweden AB

Petter Sandberg

Uthyrbar area, m ²	1 080
Marknadsvärde, kr/m ²	20 648
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,2%
Marknadsvärde/marknadshyra	13,2
Marknadsvärde/taxeringsvärde	4,2
WAULT	1,1

HUSBY 3:31, ÖSTERÅKER

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		3%	0%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
INTÄKTER		(kr/m ² år 1)	(initialt 0%)										
Lokaler		(1 536)	1 659	1 692	1 757	1 792	1 828	1 864	1 901	1 940	1 978	2 018	2 058
Tillägg fastighetsskatt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		(0)	0	-38	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54
Avgår, tillkommer		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr		(1 536)	1 659	1 654	1 711	1 745	1 780	1 815	1 852	1 889	1 927	1 965	2 004
KOSTNADER		(kr/m ² år 1)											
Driftkostnad		(180)	194	198	202	206	210	215	219	223	228	232	237
Avsättning för periodiskt underhåll		(50)	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	66
Fastighetsskatt industri		(25)	27	30	30	30	30	30	30	34	34	34	34
Övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		(255)	275	283	288	293	299	304	310	319	325	330	336
Driftnetto, tkr		(1 281)	1 384	1 371	1 422	1 451	1 481	1 511	1 542	1 570	1 602	1 635	1 668
Avgår, tillkommer													
Investering													
Förväntat kassaflöde, tkr			1 384	1 371	1 422	1 451	1 481	1 511	1 542	1 570	1 602	1 635	1 668

Kalkylränta 8,6%
Direktavkastning sista årets netto 6,50%

Nuvärde restvärde år 10, tkr 11 214
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 10 041
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 1 000
Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0

Avrundning 44

MARKNADSVÄRDE 22 300 000 kr

Värdetidpunkt jan-2024
Besiktningsdatum jan-2023
Uthyrbar area 1 080 m²
Marknadsvärde, kr/m² 20 648
Första årets driftnetto/marknadsvärde 6,2%
Marknadsvärde/första årets hyra 13,4
Marknadsvärde/marknadshyra 13,2
Taxeringsvärde, tkr 5 302
Marknadsvärde/taxeringsvärde 4,2

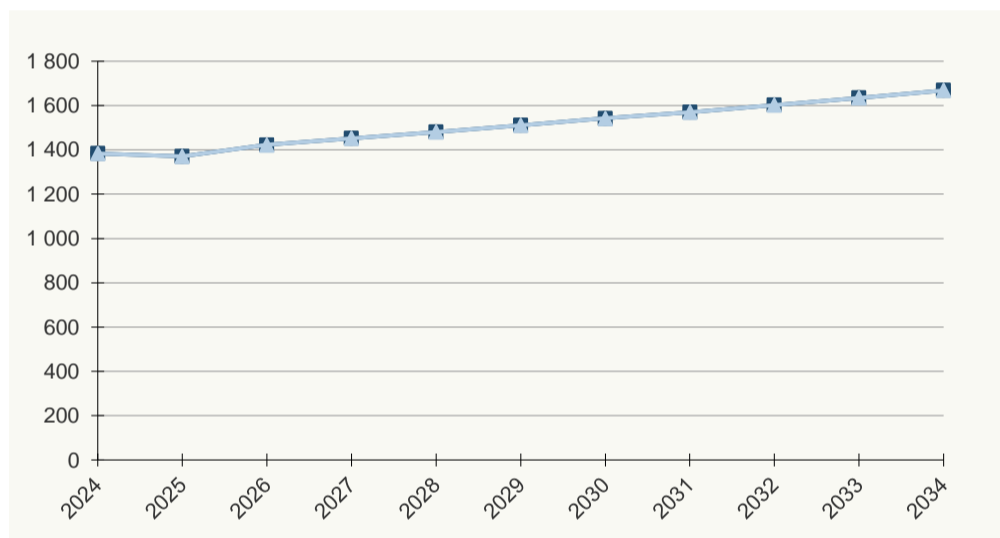


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 myndighetsställstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.