



Värdebedömning avseende fastigheten Sicklaön 397:2, Nacka kommun



Stockholm 2016-08-26
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Sicklaön 397:2

Nacka kommun



2016-08-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Uppdragsgivare</i> | Nacka kommun genom Claes Hielte. |
| <i>Syfte</i> | Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för eventuellt förvärv. |
| <i>Värderingsobjekt</i> | Sicklaön 397:2 i Nacka kommun. |
| <i>Värdetidpunkt</i> | Värdetidpunkt är augusti 2016. |
| <i>Förutsättningar</i> | <p>Eventuella förväntningsvärden vid eventuell ändrad användning skall inte beaktas.</p> <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p> |
| <i>Underlag</i> | <ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2016-08-23 av undertecknad tillsammans med fastighetsägaren Ulla Björkroth.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Taxeringsuppgifter.- Byggnadsritningar.- Marknadsinformation.- Kartmaterial. |

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Fastighetsbolaget 397:2 AB (org.nr 556776-1589)

Fastighetstyp Kontorsfastighet.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Vikdalen i Nacka kommun, strax norr om Nacka Forum. Avståndet till centrala Stockholm är ca 6 km. Gatuadressen är Rosenbergsvägen 2 i Nacka Strand.

Värderingsobjektet utgörs av d Vikdalens skola från 1913. På senare tid har mycket i omgivningarna förändrats. Värmdöleden, invigd 1968, går alldeles intill och näromgivningen utgörs i övrigt av senare bebyggelse i form av bilhandel, McDonalds, bensinstation m m. På södra sidan om Värmdöleden ligger köpcentrumet Nacka Forum m m. Servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Från hållplats Vikdalsvägen tar bussen 10-15 minuter till Slussen.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av detaljplaner från 1988-04-23 och 1990-02-17. Genomförandetiden har gått ut.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc. Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Enligt uppgift har värderingsobjektet servitut på tillfartsvägen norrifrån.

Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

| Lokaltyp | Uthyrningsbar area | Antal | |
|----------|--------------------|-------|---------|
| | m ² | % | enheter |
| Kontor | 476 | 100 | 7 |
| Summa | 476 | 100 | 7 |

Areauppgifterna härrör från befintliga hyreskontrakt och två kompletterande mindre areor hämtade från areaberäknade ritningar. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning



Värderingsobjektets areal uppgår till 1 424 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 20-25 % av tomten. Marken är starkt kuperad, med byggnaden på en höjd. Den obebyggda delen utgörs främst av asfalterade, respektive grusade, körytor och parkeringsplatser, samt grässlånter. En stödmur i granit uppfördes 2012 på tomtens sydöstra sida.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med den tidigare Vikdalens skola, numera konverterad till kontor i två våningar samt inredd vind och källare. Byggnaden är uppförd 1913. Skolverksamheten upphörde 1965. Sedan dess har ombyggnationer gjorts i omgångar.

Den nuvarande ägaren förvärvade värderingsobjektet 2009. Sedan dess har omfattande renoveringar gjorts. Bergvärme och mekanisk ventilation har installerats till samtliga lokaler, fönster och ytskikt m m renoverats och markytor runt byggnaden rustats.



Byggnaden är grundlagd på källare. Stommen utgörs av tegel med bjälklag i trä. Fasaderna är klädda med puts. Fönstren är huvudsakligen av ursprunglig tvåglastyp, på vinden dock bytta till moderna treglasfönster. Taket är täckt med tegel.



Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med god kapacitet. Vinden har ett eget ventilationsaggregat. Hiss saknas.



Byggnaden inrymmer kontorslokaler av olika storlek, på bottenvåningen ett mindre kontorshotell med vissa gemensamma ytor. I källaren finns, utöver uthyrbara ytor, pannrum för bergvärmesystemet, fläktrum, elcentral, tvättstuga, förråd m m.



Kontorslokalerna har en bevarad karaktär från den ursprungliga användningen som skola. Takhöjden är mycket god, ca 4,6 m och ljusinsläppet är mycket gott genom stora, spröjsade fönster. Golven är i trä, parkett respektive plankgolv av olika ålder. WC-rummen har klinker på golv och målade väggar. Vinden är senare inredd och har ett modernare badrum. Köken har modern inredning.



Alla lokaler nås via det centrala trapphuset, utom vindslokalen som har egen entré och trappa. Planlösningen är god.

Byggnadens underhållsskick är gott. Omfattande renoweringar och moderniseringar har gjorts på senare tid. Underhållsbehov föreligger för den utvändiga entrétrappan mot nordväst, som används av hyresgästen i vindslokalen.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

| Lokaltyp | Total area m ² | Uthyrd Area m ² | Aktuell hyra | | Marknads- hyra Totalt | | Vakant Area m ² | Vakant m-hyra | |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------------------|-------------------|--------|
| | | | kr/m ² | kr | kr/m ² | kr | | kr/m ² | kr |
| Kontor | 476 | 451 | 2 240 | 1 008 942 | 2 245 | 1 011 534 | 25 | 3 508 | 87 712 |
| Genomsnitt / Summa | 476 | 451 | 2 240 | 1 008 942 | 2 245 | 1 011 534 | 25 | 3 508 | 87 712 |

Hyrorna inkluderar alla tillägg, även hyresgästel.

Vissa gemensamma ytor i bottenvåningen finns inte med i de uthyrbara areorna ovan.

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

| Lokaltyp | % vid kalkylstart | |
|------------|-------------------|------|
| | Hyra | Area |
| Kontor | 8 | 5 |
| Genomsnitt | 8 | 5 |

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

| Hyresgäst etc. | Lokal- typ | Area m ² | Vakansantagande | |
|------------------------------|---------------|------------------------|-----------------|------------|
| | | | fr.o.m. | t.o.m. |
| Vakant, bliv Sv. Skyddsplac. | Kontor | 12 | 2016-09-01 | 2016-09-30 |
| Nuv. eget kontor | Kontor | 14 | 2016-09-01 | 2016-09-30 |

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

| Vakans/hyresrisk (%) | Lång- | | | | | Lång- siktig |
|----------------------|-------|------|------|------|------|-----------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Kontor | 2,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |
| Totalt | 2,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 |

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och erfarenhetssiffor. Kostnaderna bedöms utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen. Hyresgästel ingår.

| Lokaltyp | D&UH | | Drift & löp. UH | | | Periodiskt UH |
|------------------|-------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Totalt | tkr | Admin. | Media | Övr. | |
| | kr/m ² | tkr | kr/m ² | kr/m ² | kr/m ² | kr/m ² |
| Kontor | 467 | 222 | 30 | 242 | 115 | 80 |
| Genomsnitt/Summa | 467 | 222 | 30 | 242 | 115 | 80 |

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

| | Taxeringsvärde, tkr | | | Fastighets- skatt, tkr |
|---------|---------------------|---------|--------|---------------------------|
| | Mark | Byggnad | Totalt | |
| Lokaler | 968 | 4 084 | 5 052 | 51 |
| Summa | 968 | 4 084 | 5 052 | 51 |

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Värdeår är 1988. Taxeringsår är 2013.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

| Driftnetto | kr/m ² | kr |
|--------------------------|-------------------|-----------|
| Aktuell hyra | 2 261 | 1 074 925 |
| Drift & underhåll | -467 | -221 988 |
| Fastighetsskatt | -106 | -50 520 |
| Driftnetto år 1 (helår) | 1 688 | 802 418 |
| Driftnetto, normaliserat | 1 624 | 772 195 |

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, d v s en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta m m) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Den svenska ekonomin påverkas i hög grad av den globala konjunkturen. I juni röstade befolkningen i Storbritannien för att lämna EU, vilket skapade turbulens på de finansiella marknaderna. Under sommaren har dessutom den politiska stämningen runt om i världen hårdnat med bl.a. en politisk maktkamp i Turkiet, terroråd i Frankrike och en väntan på hur höstens presidentval i USA kommer att sluta.

Osäkerheten är därför stor gällande konjunkturutvecklingen i omvärlden, och i Storbritannien i synnerhet. Riksbanken har bedömt att den globala konjunkturen fortsätter att förbättras, dock i en långsammare takt. Som ett resultat av den ökade osäkerheten i omvärlden, valde Riksbanken i juli att låta reporäntan vara oförändrad på -0,50 %.

Den expansiva penningpolitik som bedrivits i Sverige under de senaste åren har bidragit till stark BNP-tillväxt, sjunkande arbetslöshet och något stigande inflation. Jämfört med april har statsobligationsräntorna sjunkit, kronan försvagats och kreditutlåningen till företag och hushåll har fortsatt att växa samtidigt som utlåningsräntorna är fortsatt låga. Börsen har återhämtat sig från sommarens nedgång. Sammantaget är de finansiella förhållandena gynnsamma för ekonomisk tillväxt. Enligt Riksbankens prognos kommer dock tillväxten ske i något lägre takt än tidigare.

Den starka prisutvecklingen på bostadsmarknaden har stannat av. Effekterna av amorteringskravet som trädde i kraft i juni kompenseras av ett lågt utbud och ett lågt ränteläge.

Fastighetsmarknaden

För den svenska fastighetsmarknaden innebär landets förhållandevis stabila ekonomi och låga räntenivåer goda förutsättningar för att utvecklas positivt. Som följd av Storbritanniens besked om att vilja lämna EU kan tillgången till finansiering försämrats ytterligare.

Under 2015 påbörjades byggandet av 45 250 nya bostäder, vilket är 26 % fler än året innan. Enligt Boverkets prognos kommer antalet påbörjade bostäder överstiga 50 000 för 2016. Trots ett högt bostadsbyggande ökar befolkningen i en snabbare takt, vilket bidragit till de senaste årens stigande bostadspriser.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. En successiv utvidgning till andra delmarknader kan dock tydligt noteras.

Fastigheter är för närvarande, generellt sett, ett av de mest intressanta tillgångsslagen att investera i och konkurrensen stor om de fastighetsobjekt som kommer ut på marknaden. Transaktionsvolymen uppgick under det första halvåret uppgick till ca 80 miljarder kr (exkl Castellums förvärv av Norrporten), vilket är högre än rekordåren 2014 och 2015.

Hyresmarknaden

Kontorshyresnivåerna utvecklats positivt och då särskilt för moderna, yteffektiva, bra belägna och "gröna" kontorslokaler. Detta gäller i synnerhet i storstadsområdena och i regionstäderna där topphyresnivåerna gradvis skjuts uppåt. Det är också framförallt där det byggts moderna kontorshus under de senaste åren. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende huvudsakligen mindre kontorsfastigheter som köpts sedan halvårsskiftet 2014 i Stockholms län.

| Kommun | Fastighet | Område | LOA m ² | BOA m ² | Tomt- areal | Värde- år | Datum | Köpeskilling tkr | Dir avk kr/kvm | Köpare | Säljare | Not |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------|---------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----|
| Danderyd | CALLES KLIMP 8 | Inverness | 231 | 1 870 | 1938 | 2015-10 | 7 200 | 31 168 | CALLES KLIMP FASTIGHETER AB | BRASCH, JAN | 1 | |
| Tyresö | KUMLA 3:5 | Trollbäcken | 250 | 768 | 1930 | 2015-07 | 5 500 | 22 000 | TYRESÖ KOMMUN | BERGKVIST, ANNELI | 2 | |
| Täby | Degeln 1 | Nytorps ind.omr. | 4 566 | | | 2015-06 | | | 5 - 5,5 | Profi Fastigheter | Galjaden Fastigheter | 3 |
| Sollentuna | Toppmurklan 8 | Nära centrum | 108 | 108 | 1 241 | 1935 | 2015-05 | 6 000 | 27 777 | HEDIN, DANIEL | PETTERSSON, OLOV | 1 |
| Lidingö | GEVÄRET 13 | Centralt | 140 | 1 115 | 1938 | 2015-04 | 4 500 | 32 142 | BRF LIDINGÖ RESIDENCE | LIDINGÖ RESIDENCE 2 AB | 1 | |
| Stockholm | Köttmånglaren 30 | Mälardalshöjden | 246 | 1 222 | 1967 | 2015-04 | 4 500 | 18 292 | THE SCULPTRESS STHLM AB | HERTA HILFONS DÖDSBO | 1 | |
| Nacka | Sicklaön 175:11 | Skogalund | 148 | 898 | | 2015-01 | 6 400 | 43 243 | Elektrounion Fastighet | Privat | 4 | |
| Täby | SOLLIDEN 1 | Viggbyholm | 380 | 885 | 1986 | 2014-10 | 6 300 | 16 578 | 5,90 | FAST.BOL. TÄBY SOLLIDEN 2 AB | SALAZAR, CLARIZA | 1 |
| Stockholm | Allgunnen 8 | Enskede | 1 102 | | 1983 | 2014-09 | 19 000 | 17 241 | Stockholmshem | Emlo Fastighets Ab | 5 | |
| Nacka | Sicklaön 166:7 | Storängen | 330 | 3 525 | | 2014-08 | 13 500 | 40 909 | STORKROKEN AB | TORELL, JAN | 6 | |
| Sollentuna | Halmbocken 10 | Helenelund | 298 | 955 | 1930 | 2014-07 | 5 700 | 19 127 | DAHL, LARS | PROFILE GEAR MAR- KETING PGM AB | 1 | |

Noter (enligt numrering i tabellen)

- 1) Företagarvilla.
- 2) Företagarvilla med kiosk på bv.
- 3) Hyresgäster Engelska Skolan och SQC.
- 4) F.d. villa som nu görs om till företagarvilla.
- 5) Tomträtt. Lokalfastighet i två plan. Kommer att rivas och exploateras med bostäder, men planen säger småindustri och kontor idag.
- 6) Vacker äldre företagarvilla nära Värmdöleden. Numera taxerad som bostadsmark.

Fastigheterna i ortsprismaterialet har köpts till priser mellan 16 500 och 43 300 kr/kvm, således en stor spridning.

Värderingsobjektet är något större än snittet i ortsprismaterialet och bedöms ha ett något bättre läge.

De båda köpen i Nacka betingar den högsta prisnivån, drygt 40 000 kr/kvm, men tycks också ha koppling till bostadsanvändning, antingen genom konvertering från eller till sådan användning. Bostadsanvändning ger generellt de högsta värdena av alla i de här lägena.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av den f d Vikdalens skola från 1913, numera konverterad till kontor. Lokalerna minner om den tidigare användningen och har mycket goda kvaliteter i form av takhöjder, ljusinsläpp och vackra detaljer. Värderingsobjektet är på det sättet relativt unikt.

Standarden är uppgraderad avseende ventilation och värmekälla och underhållsskicket gott.

Avståndet till centrala Stockholm är ca 6 km och med buss tar det 10-15 minuter till Slussen.

Nackdelarna utgörs främst av den starkt kuperade tomten, som gör t ex parkering svårare, och närheten till Värmdöleden med tillhörande brus.

De utgående hyrorna bedöms i stort vara marknadsmässiga.

Byggnadens underhållskick innebär att få omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är en egenanvändare eller ett mindre fastighetsbolag. Sammantaget innebär värderingsobjektets läge, skick, litenhet och unika karaktär att det är mycket attraktivt på marknaden.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 4,5 – 5,5 % och värdet i intervallet 31 000 – 35 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

| Kassaflödesindata | |
|--|--------|
| Direktavkastning restvärde | 5,00 % |
| - Kontor | 5,00 % |
| Kalkylränta på totalt kapital | 7,02 % |
| Inflation/KPI: 1% 2016, och därefter 2% per år. | |
| Kalkylperiod: Cirka 5 år (2016-09-01 - 2020-12-31) | |

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

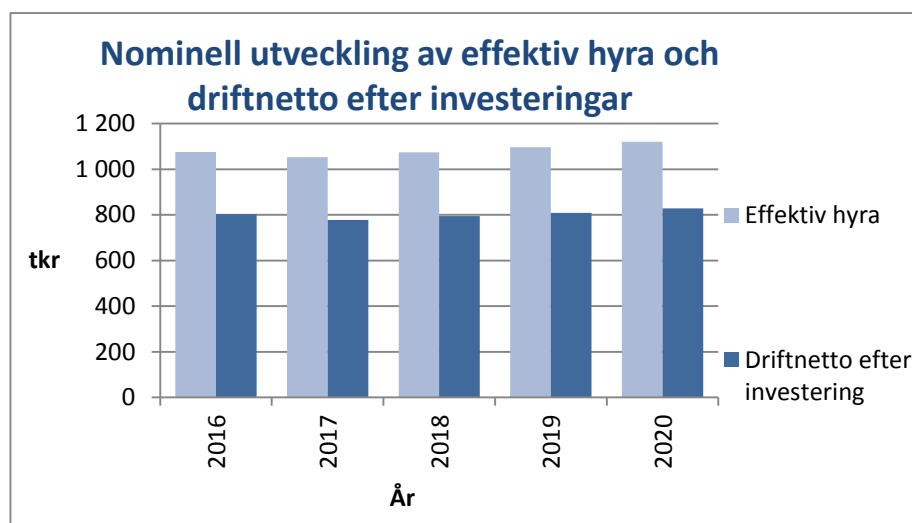
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

| Nyckeltal | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Marknadsvärde | 15 700 000 kr |
| - Nuvärde av restvärde | 12 670 674 kr |
| - Nuvärde av driftnetton | 3 039 355 kr |
| Direktavkastning, år 1 | 5,11 % |
| Direktavkastning vid kalkylslut | 5,00 % |
| Värde kr/m ² | 33 018 kr/m ² |
| Värde/taxeringsvärde | 3,11 |

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värde tillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

| Parameter | Ändring indata | | Värdetförändring | |
|--|----------------|-------|------------------|-----|
| | enhet | antal | tkr | % |
| Marknadshyra för lokaler (ej bostäder) | % | 10 | 1 925 | 12 |
| Vakansgrad | %-enheter | 10 | -2 231 | -14 |
| Drift & underhåll | kr/kvm | 10 | -217 | -1 |
| Inflation | %-enheter | 1 | 945 | 6 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut | %-enheter | 1 | -2 583 | -16 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut | %-enheter | -1 | 3 882 | 25 |

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Sicklaön 397:2 i Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten augusti 2016 till:

**Femton miljoner sjuhundratusen kronor
[15 700 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2016-08-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Sofia Moberg
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor:

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt augusti 2016 (kalkylstart 2016-09-01)

| | |
|------------------------------|---------------|
| Nuvärde av driftnetton (tkr) | 3 039 |
| Nuvärde av restvärde (tkr) | 12 671 |
| SUMMA (tkr) | 15 710 |

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 15 700

Kassaflöde

| | ÅR | 2016 del | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------|------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bedömd helårsinflation | | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| | <i>kr/m² 2016</i> | | | | | |
| Hyror, lokaler | 2 302 | 365 | 1 105 | 1 127 | 1 150 | 1 176 |
| Vakans/hyresrisk, lokaler | -45 | -7 | -55 | -57 | -58 | -59 |
| Ers. Fastighetsskatt | 4 | 1 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Effektiv hyra | 2 261 | 358 | 1 052 | 1 074 | 1 096 | 1 120 |
| Drift & Löpande underhåll | -387 | -61 | -186 | -190 | -193 | -197 |
| Periodiskt underhåll | -80 | -13 | -38 | -39 | -40 | -41 |
| Fastighetsskatt etc | -106 | -17 | -51 | -51 | -54 | -54 |
| Kostnader | -573 | -91 | -275 | -279 | -287 | -291 |
| Driftnetto | 1 688 | 267 | 778 | 794 | 809 | 828 |

Nyckeltal

| | | | |
|------------------------------------|------|------------------------------------|--------|
| Initialt driftnetto, helår (tkr) | 736 | Restvärde kalkylslut (tkr) | 16 916 |
| Norm. driftnetto, helår (tkr) | 772 | Värdetförändring (snitt %/år) | 1,7 |
| Kalkylränta driftnetton, snitt (%) | 7,02 | | |
| Kalkylränta restvärde (%) | 7,02 | Marknadsvärde kr/m ² | 33 018 |
| Direktavkastning, initial, % | 4,69 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T) | 3,11 |
| Direktavkastning vid kalkylslut, % | 5,00 | | |

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

| Hyresgäst etc. | Lokal- typ | Total area m ² | Löptid t.o.m. | Aktuell hyra | | | | | Bedömd marknadshyra | | | | Not |
|------------------------------|---------------|---------------------------------|------------------|---------------|-------------------|--------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----|
| | | | | Exkl. tillägg | | index% | Hyrestillägg kr | Skattetillägg kr | Exkl. tillägg | | Totalt exkl. f-skatt | | |
| | | | | kr | kr/m ² | | | | kr | kr/m ² | kr | kr/m ² | |
| Orrens Vård & Omsorg AB | Kontor | 188 | 18-06-30 | 450 000 | 2 394 | 100 | - | - | 450 000 | 2 394 | 450 000 | 2 394 | 1 |
| P. Grönlunds Elektriska AB | Kontor | 128 | 19-03-31 | 236 750 | 1 850 | 100 | - | - | 236 750 | 1 850 | 236 750 | 1 850 | 2 |
| AB Fabulous Brands Sweden | Kontor | 80 | 18-08-15 | 177 000 | 2 213 | 100 | - | - | 177 000 | 2 213 | 177 000 | 2 213 | 3 |
| Stefan Jonsson Agenturer AB | Kontor | 41 | 19-10-31 | 95 808 | 2 337 | 100 | - | - | 98 400 | 2 400 | 98 400 | 2 400 | 4 |
| Svensk Skyddsplacering AB | Kontor | 14 | 16-11-30 | 47 381 | 3 510 | 100 | - | - | 47 381 | 3 510 | 47 381 | 3 510 | 5 |
| Vakant, bliv Sv. Skyddsplac. | Kontor | 12 | - | - | - | - | - | - | 40 250 | 3 500 | 40 250 | 3 500 | - |
| Nuv. eget kontor | Kontor | 14 | - | - | - | - | - | - | 47 250 | 3 500 | 47 250 | 3 500 | - |
| Summor / Genomsnitt | | 476 | | 1 006 939 | 2 235 | | - | - | 1 097 031 | 2 307 | 1 097 031 | 2 307 | |

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Omomsad. P-platser ingår.
- 2) Kontor 87 kvm, lager i källaren 41 kvm.
- 3) Vindsplan. P-platser ingår.
- 4) 2 p-pl ingår.
- 5) Omomsad. Rullande förlängning 2 mån. 3 p-pl ingår.



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-08-18

| Fastighet | | | | |
|---|---|--|---|------------|
| Beteckning Nacka Sicklaön 397:2 | Senaste ändringen i allmänna delen 2009-12-07 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2010-02-11 | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-08-18 | |
| Nyckel: 010380599 | | | | |
| Distrikt Nacka | Distriktskod 212104 | | | |
| Adress | | | | |
| Adress Rosenbergsvägen 2 131 52 Nacka Strand | | | | |
| Läge, karta | | | | |
| Område 1 | N (SWEREF 99 TM) 6579103.1 | E (SWEREF 99 TM) 679839.2 | Registerkarta NACKA | |
| Areal | | | | |
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal | |
| Totalt | 1 424 kvm | 1 424 kvm | | |
| Lagfart | | | | |
| Ägare 556776-1589 Fastighetsbolaget 397:2 AB Rosenbergsvägen 2 131 40 Nacka | Andel 1/1 | Inskrivningsdag 2009-11-27 | Akt 50586 | |
| Köp (även transportköp): 2009-11-20 Köpeskilling: 6.350.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Beviljad 10/5655 | | | | |
| Anteckningar | | | | |
| Innehåll Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt | | | Inskrivningsdag | Akt |
| | | | 2005-09-06 | 44438 |
| Anmärkningar: Anmärkning 09/46842 | | | | |

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 8.500.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|---------------|-----------------|-------|
| 1 | 1.000.000 SEK | 1987-09-22 | 41946 |
| 2 | 2.000.000 SEK | 1987-09-22 | 41948 |
| 3 | 500.000 SEK | 1987-09-22 | 41949 |
| 4 | 500.000 SEK | 1987-09-22 | 41950 |
| 5 | 2.000.000 SEK | 1988-03-11 | 10058 |
| 6 | 1.500.000 SEK | 1989-01-10 | 1294 |
| 7 | 1.000.000 SEK | 1989-12-01 | 57189 |

Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar | Inskrivningsdag | Akt |
|----|--|-----------------|-------|
| 8 | Avtalsservitut område för allmän gång- och cykeltrafik | 1996-12-23 | 49800 |

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
|----------------|---|------------------|----------------------|
| Se beskrivning | Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Område för allmän gång-och cykeltrafik | Avtalsservitut | 0182IM-96/49800.1 |
| Avlopp | Förmån Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för avlopp inom med x markerat område. | Officialservitut | 0182K-2006/15.1 |
| Utfart | Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda med y markerat område för utfart. | Officialservitut | 0182K-2006/15.2 |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer | Datum | Akt |
|--|---|-------------|
| Detaljplan: Dp 4 | 1988-03-21 Genomf. start: 1988-04-23 Genomf. slut: 2018-02-22 | 0182K-88/73 |
| Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2008/15)ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2008/49) | | |
| Detaljplan: Dp 34 | 1990-01-24 Genomf. start: 1990-02-17 Genomf. slut: 2004-12-31 | 0182K-90/24 |

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

127674-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2015

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

5.052.000 SEK

därav
byggnadsvärde

4.084.000 SEK

därav markvärde

968.000 SEK

Taxerad Ägare

556776-1589
Fastighetsbolaget 397:2 AB
Rosenbergsvägen 2
131 40 Nacka

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 052766043.

Taxeringsvärde

968.000 SEK

Riktvärdeområde

0182292

Byggrätt ovan mark

440 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 052765043.

Taxeringsvärde

4.084.000 SEK

Lokalyta

497 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

732.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

1988

Värdeår

1988

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:69

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avsöndring

1913-03-06

0182K-4034

Fastighetsreglering

1976-07-29

0182K-8885

Fastighetsreglering Ledningsåtgärd

1996-11-28

0182K-96/109

Fastighetsreglering

2000-06-06

0182K-2000/71

Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd

2006-02-20

0182K-2006/15

Avsöndring (alt.akt 0182k-4034)

1913-03-06

01-NAC-AVS353

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:101

| Tidigare Beteckning | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
| Nacka Sicklaön 13:70 | 1996-11-28 | 0182K-96/109 |
| A-Nacka Järfa 1:243 | 1954-12-29 | |
| A-Nacka Stg 2253 | 1969-06-01 | |
| A-Nacka Sicklaön 13:70 | 1983-06-15 | 0182K-RF2709 |
| Ajourforande inskrivningsmyndighet | | |
| Lantmäteriet | | Telefon: 0771-63 63 63 |

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 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 besiktningsstillfället.
- 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 specialkompetens 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------------|----|
| Sammanfattning | 3 |
| Uppdrag | 4 |
| Beskrivning av värderingsobjektet | 5 |
| Kontraktsanalys | 9 |
| Marknadsanalys | 13 |
| Definitioner och värderingsmetoder | 14 |
| Ortsprisanalys | 16 |
| Avkastningskalkyl | 17 |
| Känslighetsanalys | 23 |
| Marknadsvärde | 24 |

Bilagor

1. Karta
2. Avkastningskalkyl
3. Hyresspecifikation
4. Fotografier
5. Utdrag FDS
6. Allmänna villkor för värdeutlåtande

\\nas-ra\public_1\2016\s\sicklaön 397_2\värderingsrapport sicklaön 397_2.docx



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör kontorsfastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun. Adressen är Rosenbergsvägen 2. Fastigheten är belägen intill Värmdöleden vid infarten till Nacka Strand. Läget bedöms som mycket gott för kontorsanvändning, dock är läget bullerstört. Byggnaden är ursprungligen uppförd som skola, Vikdalens skola, år 1913 och har ombyggts till kontor. Byggnaden har totalrenoverats år 1988. Lokalerna är fullt uthyrda eller nyttjas av ägaren. Planlösningen är äldre och lokalerna har en medelgod standard.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 397:2, Nacka vid värdetidpunkten 26 augusti 2016 ligga kring 11 200 000 kronor som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:


11 200 000 kr

Elva miljoner två hundra tusen kronor

| Nyckeltal | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Marknadsvärde/Uthyrbar area | (M/A) | 22 672 Kr/m ² |
| Marknadsvärde/Hyror år 1 | (M/H) | 10,1 ggr |
| Driftnetto år 1/Marknadsvärde | (D/M) | 7,4 % |
| Driftnetto år n/Marknadsvärde | (D ⁿ /M ⁿ) | 7,0 % |
| Marknadsvärde/Taxeringsvärde (AFT-13) | (M/T) | 2,2 ggr |

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2016-08-26


Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Värderingsobjekt

Fastigheten Sicklaön 397:2, Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 26 augusti 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten.

Uppdragsgivarens syfte med utlåntagandet är att det ska användas som underlag för köp.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se

Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 23 augusti av undertecknad Anders Almqvist tillsammans med Ulla Björkroth som representant för ägaren. Samtliga lokaler och allmänna utrymmen har besiktigats.

Nedan följer en sammanställning av övrigt underlag av väsentlig betydelse som använts vid värderingen.



- Kopior på lokalhyreskontrakt
- Uppgifter från fastighetsägare investeringar och underhåll
- Kopia på ritningar
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Företagsupplysning via Creditsafe
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

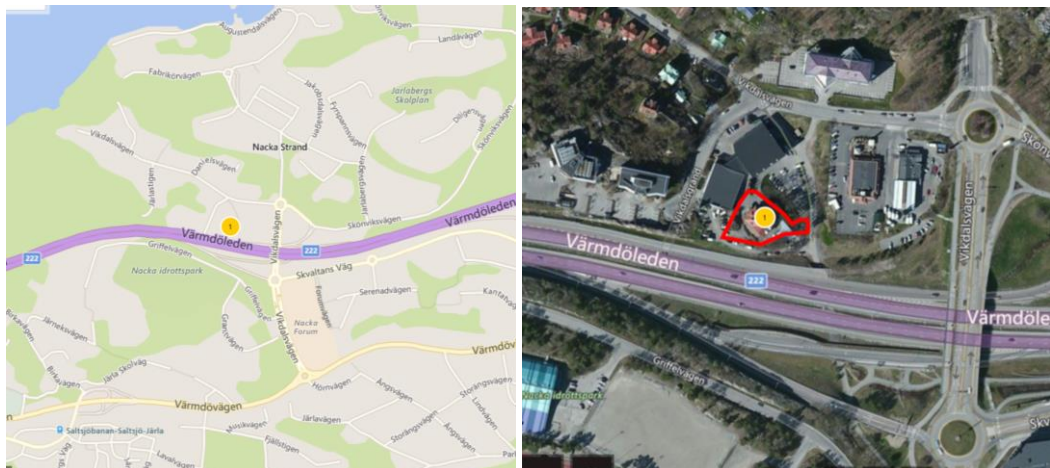
Typ av objekt

Objektet utgörs av en kontorsfastighet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Fastighets 397:2 AB, org. nr. 556776-1589.

Läge





Objektet har adress Rosenbergsvägen 2. Fastigheten är belägen intill Värmdöleden vid infarten till Nacka Strand, cirka 500 m norr om Nacka Forum. Omgivningen utgörs huvudsakligen av kontor, bensinstation och Mc Donalds. Närmaste större service finns i området i form av köpcentrum Nacka Forum och kollektiva kommunikationer finns i form av buss.

Objektets läge är mycket gott i orten med hänsyn till byggnadstyp och bedriven verksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomten omfattar en areal om 1 424 m². Tomten är sluttande mot norr. Ej bebyggd tomtmark utgörs huvudsakligen av asfalterade ytor för parkering och kommunikation. Viss del är naturmark i form av träd. På tomten finns 12 parkeringsplatser. Byggnadens placering på tomten medger rundfart. Tomten är bullerstörd av trafiken på Värmdöleden.

Tomten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

På fastigheten finns en fd skolbyggnad, Vikdalens skola, uppförd år 1913. Byggnaden har ombyggt till kontor. Byggnaden har två våningsplan och inredd vindsplan samt källare. Lokalerna används som kontor. Huvuddelen av lokalerna nås via huvudentrén medan lokalen på vindsplan har en egen entré på husets gavel. Byggnaden bedöms ha fått en genomgripande renovering under 1980-90-talet men bedöms även vara renoverad löpande sedan dess. Planlösningen är äldre och härstammar från då det bedrevs skola. Takhöjden är hög och bedöms uppgå till som högst 4,5 m. Tre kök finns i byggnaden varav ett delas mellan flera hyresgäster i bottenplan. I källarplan finns förråd, omklädningsrum, WC, dusch, bastu, tvättstuga, elcentral och pannrum.



Byggnaden har tegel på taket, puts på fasaden och fönsterkonstruktionen är av 2-glastyp, spröjsade. Vindsplanet har modernare 3-glasfönster. Byggnaden uppvärms med vattenburna radiatorer från bergvärme. Lokalerna ventileras mekaniskt med moderna fläktar.

Vid besiktningen noterades ett underhållsbehov. Betongtrappa till entré är skadad, ytskikt på golv i kontor och kök är slitet, fuktskada i innertak, fönster har missfärgningar eller fukt, färgsläpp på vindskivor och puts på fasad. Fönster var öppna i flera lokaler och lokalerna bedöms bli varma vid varmt väder. Läget är bullerstört och komfortkyla bedöms därför vara nödvändigt att installera.

Byggnadens area

Nedan visas areauppgifter enligt sammanställning av hyresuppgifter. Fastighetsägaren nyttjar även en mindre del lokaler som det inte finns något avtal på. Stickprovsvis uppmätning har skett på tillhandahållet ritningsmaterial med god överensstämmelse. Kontroll har skett mot taxeringsinformation där taxerad lokalarea angivits till 497 m². Skulle nedan redovisad area avvika från faktiska förhållanden kan det påverka fastighetens värde.

| Typ | Area (m ²) | Fördelning (%) |
|--------|------------------------|----------------|
| Kontor | 494 | 100 |

Tabell 1 - Areafördelning

Taxeringsuppgifter

Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

| Typ | Typ-kod | Värdeår | Taxeringsvärde 2013 (kr) | | |
|---------|---------|---------|--------------------------|-----------|-----------|
| | | | Mark | Byggnad | Totalt |
| Lokaler | 325 | 1988 | 968 000 | 4 084 000 | 5 052 000 |

Tabell 2 – Taxeringsuppgifter

| Skatteverkets typkod | Typ av taxeringsenhet |
|----------------------|-----------------------|
| 100-serien | Jordbruksenhet |
| 200-serien | Småhusenhet |
| 300-serien | Hyreshusenhet |
| 400-serien | Industrienhet |
| 800-serien | Specialenhet |

Tabell 3 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även deklarerat fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är föränderlig över tiden.



Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för del av Sicklaön, Kv Husfadern i Vikdalen, DP 34 90/24 är antagen 1990-01-24 och har vunnit laga kraft 1990-02-16. Planbestämmelserna anger ändamål industri och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +48 meter över nollplanet. Värmdöleden ligger på en nivå om +40 meter. Fastigheten ligger något högre.

Planen anger en högsta bruttoarea om 2 000 m² BTA tillsammans med mark på grannfastigheten.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Rättigheter etc

Objektet ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:69 vars ändamål är väg. Delägare är Sicklaön 397:1 och 397:2.

Det finns tre inskrivna rättigheter, varav två officialservitut och ett avtalsservitut. Officialservituten avser rätt att använda område för utfart och rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för avlopp. Den första rättigheten är till förmån för Sickla 397:1 och belastar värderingsobjektet medan den andra rättigheten är till förmån för värderingsobjektet och belastar Sicklaön 397:1.

Avtalsservitutet avser område för allmän gång- och cykeltrafik. Rättigheten är till förmån för Sicklaön 14:1 och belastar värderingsobjektet.

Inteckningar

Inteckningar till ett sammanlagt belopp av 8 500 000 kronor finns beviljade. Eventuell befintlig belåning har inte studerats.

Miljö

Objektet är bebyggt med ett äldre småhus som ombyggt till kontor. Före byggnadsåret bestod tomten sannolikt av naturmark.



På fastigheten bedrivs kontor vilket kan betraktas som inte betraktas som en miljöfarlig verksamhet.

Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

För att i möjligaste mån kunna fastställa eventuell förekomst av förorening, av mark eller byggnad, från tidigare eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller närliggande fastigheter har förfrågningar riktats till ägare och hyresgäster, vilka antagits kunna bedriva verksamhet som kan medföra miljömässig belastning på värderingsobjektet. Förfrågningar beträffande byggnadsmaterial har också ställts. Vidare har relevanta myndigheter kontaktats och avstämning mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinventeringar har genomförts.

Förfrågningar och avstämningar har inte givit bevis för någon signifikant risk för förorening på värderingsobjektet.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Hyresgäster

Objektet inrymmer sex lokalhyresgäster enligt en sammanställning redovisad i hyresbilaga. Ytterligare uppgifter om hyressituationen finns under rubrik ”Kontraktsanalys” och ”Avkastningskalkyl” nedan.

Ekonomi

Uppgifter om aktuella intäkter och kostnader samt bedömningar och prognoser redovisas under rubrik ”Avkastningskalkyl” nedan.

Kontraktsanalys

Allmänt - sammanfattning

Objektet innehåller enbart lokaler. Den procentuella fördelningen mellan olika typer av användning i relation till area respektive intäkter framgår av diagram nedan.

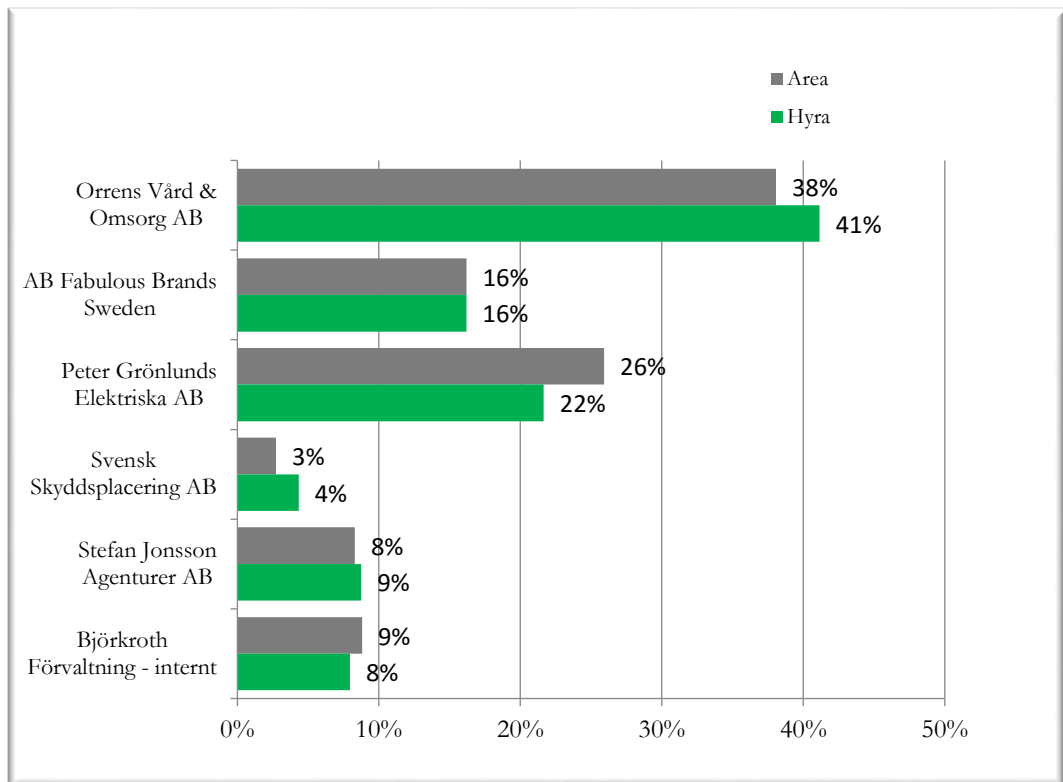


Diagram 1 - Fördelning efter hyresgäst

Lokalhyreskontraktens löptider

Objektet är uthyrt till sex olika hyresgäster. En sammanställning av gällande hyreskontrakt och sammanfattande villkor för dessa framgår av hyresbilaga.

Kontraktens förfallostruktur framgår av diagram nedan. Genomsnittlig återstående kontraktstid är 1,87 år.

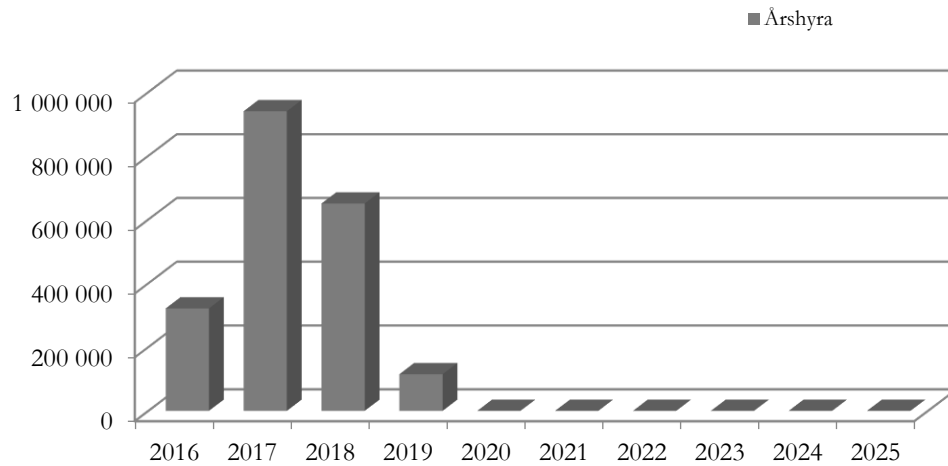


Diagram 2 - Hyresavtalens förfallostruktur relaterat till årshyra

Vakanser

Samtliga lokaler är uthyrda.

Lokalhyresgäster

Samtliga lokalhyresgäster redovisas i hyresbilaga. Det finns sex lokalhyresgäster. Den till hyresvärde mest dominerande hyresgästen är Orrens Vård & Omsorg. Hyresgästen är verksam inom vård. Enligt Creditsafe har hyresgästen en rating 79 (skala 1-100) vilket innebär god kreditvärdighet.

Nedan visas en klassificering enligt Creditsafe av de aktiebolag som är större hyresgäster i fastigheten. Privatpersoner, handels- och kommanditbolag samt stiftelser åsätts ingen rating.

| Hyresgäst | Rating | Bransch |
|-------------------------------|--------|-----------------------|
| Orrens Vård & Omsorg AB | 79 | Vård |
| AB Fabolous Brands Sweden | 99 | Mode |
| Peter Grönlunds Elektriska AB | 37 | El |
| Svensk Skyddsplacering AB | 73 | Skyddsboende |
| Stefan Jonsson Agenturer AB | 75 | Mode |
| Björkroth Förvaltning AB | 66 | Fastighetsförvaltning |

Tabell 4 - Hyresgästrating



| Rating | Förklaring |
|-----------------------|--|
| 80 – 100 | Mycket god kreditvärdighet |
| 60 – 79 | God kreditvärdighet |
| 40 – 59 | Kreditvärdig |
| 15 – 39 | Kredit mot säkerhet |
| 0 – 14 | Kredit avrådes |
| Ingen ratingberäkning | T ex företaget är i konkurs, saknar styrelse eller är under rekonstruktion |

Ny logik för optimering av ratingmodeller har tillkommit 2011-05-03. För mer information se www.creditsafe.se

Tabell 5 - Kreditvärdighet förklaring

För de aktiebolag i fastigheten som har åsatts rating är den genomsnittliga vägda ratingen 72. Som jämförelse är genomsnittlig rating 69 för samtliga svenska aktiebolag.

Totalt 100 procent av lokalhyran omfattas av rating.

Det är vår sammanfattande bedömning att hyresgäststrukturen med hänsyn till avtalstider och branschspridning är normal med beaktande av objektets karaktär.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 98 000 invånare per år 2015. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var cirka 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbygd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan. För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastighetsmarknad – Nacka

I Nacka finns 116 fastigheter med lokaler med en total lokalyta om 673 804 m². Fastigheterna är främst belägna i Nacka Forum, Sickla Köp kvarter, Nacka Strand och



Orminge. Under de senaste fyra åren har fastigheter omsatts till 3,4 miljarder kr (bedömt), varav den enskilt största affären är Rikshems köp av 39 samhällsfastigheter om 1,8 miljarder kr av Nacka kommun. Fastigheterna bestod av skolor och sporthallar men även äldreboenden. Näst största affären är försäljningen av Boo Vårdcentral och Vittra-Saltsjö Boo skola till ett bedömt pris om 375 miljoner kr. Den tredje största affären är Atrium Ljungbergs köp av Sicklaön 83:33 av Länsförsäkringar till priset om 355 miljoner kr. Försäljningspriserna ligger på mellan ca 4 000 – 40 000 kr/m² lokalarea. Medelpriset uppgick till ca 13 000 kr/m² lokalarea. Omsättningen på fastighetsmarknaden uppgår till ca 5 – 6 procent per år.

Byggrätter - Nacka

Nacka kommun har stora utbyggnadsplaner. I samband med den kommande utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka kommun kommer uppemot 10 000 nya bostäder att byggas. Nyproduktionen kommer att ske i hela kommunen men stora delar är belägna vid Kvarnholmen, Nacka Strand, Sickla, Nacka Forum, Tollare, Lännersta och Saltsjö-Boo. Nacka kommun har markanvisat byggrätter för bostäder till priser om upp till 18 000 kr/m². Försäljningar av mark för kommersiella lokaler saknas eller är mycket få. Atrium Ljungberg köpte fastigheten Sicklaön 346:1 år 2013 för 41 miljoner kr med en byggrätt om ca 4 500 – 5 000 m² BTA. Affären var dock en intern affär. Stockholm Stad har upplåtit mark med tomträtt till Statoil i Hammarby Sjöstad till 320 000 kr per år. Tomten har en areal om 2 122 m² och byggnaden har en bedömd bruttoarea om 500 m². Tomträttsavgälden indikerar ett markvärde om ca 20 000 kr/m² BTA. Detta värde ska ses som ett av de högsta värdena för mark i området kring Hammarby.

Hysesmarknaden - Nacka

Vakansgraden bedöms för lokaler ligga mellan 5 - 10 procent vilket motsvarar i area mellan 30 000 och 70 000 m². Det finns 106 lokaler att hyra enligt internetsidan Objektvision. De outhyrda lokalerna finns huvudsakligen i områdena Sickla, Nacka Strand, Danvikstull, Ektorp Centrum och Nacka Forum. Efterfrågan på lokaler bedöms för närvarande vara stabil medan efterfrågan på bostäder är mycket god. Under det senaste året bedöms marknadshyresnivån för lokaler vid nyteckning av kontrakt ligga mellan 1 200 – 2 000 kr/m². Vår prognos är att vakansgraden för lokaler under det närmaste året kommer att vara stabil eller sjunka något samt att marknadshyrorna för lokaler kommer att ligga oförändrat eller öka något.

Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med ett **marknadsvärde** avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den så kallade **värdetidpunkten**. En försäljning förutsätts ske efter det att objektet varit salubjudet på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid. Vad som är en normal exponeringstid beror i



det enskilda fallet på faktorer som fastighetstyp, geografiskt läge, konjunktur och möjligheter till finansiering vid förvärv.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter/tomrätter som typmässigt och egenskapsmässigt liknar objektet. Därefter görs en analys av dessa transaktioner. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper som exempelvis taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn ska även tas till den värdeutveckling som skett mellan de tidpunkter transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Se vidare nedan under ”Ortsprisanalys”.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att man i en avkastningskalkyl gör en prognos för samtliga framtida betalningsströmmar som ett innehav av objektet ger upphov till under den valda kalkylperioden. Vanligtvis undantas dock finansiella betalningar. Kalkylen marknadsanpassas genom att man analyserar och söker efterlikna marknadens förväntningar och bedömningar vad gäller de parametrar som påverkar objektets långsiktiga värdeutveckling.

Kalkylresultatet beräknas som summan av nuvärdet av prognostiserade driftnetton och nuvärdet av det kalkylmässiga restvärdet vid slutet av kalkylperioden.

Driftnettot för varje enskilt år erhålls genom att bedömda hyresinbetalningar inklusive eventuella tillägg reduceras med bedömda utbetalningar för drift och underhåll, eventuell fastighetsskatt, eventuell tomträttsavgäld och hyresrisk.

Restvärdet utgörs av det kalkylmässigt bedömda marknadsvärdet i slutet av kalkylperioden. Restvärdet baseras på den prognostiserade utvecklingen av driftnettot samt en bedömning av marknadens långsiktiga avkastningskrav på den aktuella fastighetstypen i motsvarande geografiska läge.

De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning för den aktuella typen av fastighet. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett riskpåslag/premie som varierar för olika fastighetstyper och geografiska delmarknader.

Se vidare nedan under ”Avkastningskalkyl”.



Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

| | |
|------------------|--|
| Fastighetstyp | Kontor |
| Område | Stockholm (ej innanför tull), Nacka, Täby, Danderyd, Solna, Sundbyberg, Sollentuna |
| Lokalarea | <1 000 m ² |
| Värdeår | 1929 - 1987 |
| Förvärvstidpunkt | 2011-2016 |

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

| Fastighet | Kommun | Adress | Byggn/ Omb.år | Lokal- area | Förv.datum | Köpesk. Kr/m ² | Köpesk/ Tax. värde |
|-----------------|------------|---------------------|------------------|----------------|------------|------------------------------|-----------------------|
| Lågbron 1 | Stockholm | Stora Kvinns Väg 11 | 1970 | 120 | jan-16 | 8 333 | 1,31 |
| Solliden 1 | Täby | Hörnåkersvägen 4 | 1986 | 380 | okt-14 | 16 578 | 2,69 |
| Sicklaön 138:4 | Nacka | Värmdövägen 104 | 1973 | 381 | mar-15 | 24 934 | 2,69 |
| Djurholm 2:425 | Danderyd | Gymnasievägen 1 | 1987 | 241 | apr-13 | 13 278 | 2,33 |
| Topprepet 2 | Sollentuna | Almvägen 59 | 1984 | 881 | apr-16 | 7 744 | 1,12 |
| Spiran 1 | Solna | Postgränd 2 | 1929 | 952 | okt-15 | 9 348 | 1,38 |
| Björknäs 1:112 | Nacka | Värmdövägen 629 | 1958 | 192 | maj-14 | 26 041 | 2,44 |
| Lännersta 1:807 | Nacka | Fjällbrudens Väg 3 | 2012 | 208 | juni-15 | 20 673 | 2,48 |
| Lahäll 19:2 | Täby | Älgstigen 43 | 1989 | 350 | nov-15 | 17 142 | 2,49 |
| Solliden 1 | Täby | Hörnåkersvägen 4 | 1986 | 380 | apr-12 | 11 973 | 2,55 |
| Hjortronet 2 | Sundbyberg | Ursviksvägen 119 | 1945 | 178 | dec-11 | 25 842 | 5,06 |

Tabell 6 – Ortspris

Analys

Under studerad period har det identifierats totalt 11 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 7 744 och 26 041 kr/m² taxerad area. Jämförelseköpen ger ett genomsnitt på cirka 16 535 kr/m², motsvarande genomsnitt för köpeskilling i förhållande till taxeringsvärde (K/T) är 2,41. Motsvarande median är 16 578 kr/m² respektive 2,48 gånger taxeringsvärdet (K/T).

En ökande andel av alla fastighetstransaktioner sker via paketering av enskilda fastigheter i ett aktiebolag och sedan överlåtelse av aktier. Dessa transaktioner redovisas inte öppet och är därför mer svåranalyserade. Utöver redovisade transaktioner finns därför troligen ett visst mörkertal.



Ur hyresgästperspektiv prioriteras och efterfrågas i allt ökande grad kommunikationsmässigt goda lägen. För kontor och handel god tillgång på allmänna kommunikationer och övrig infrastruktur samt för tillverkning, lager och logistik även tillgång till ett väl fungerande vägnät, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet samt i förekommande fall en väl fungerande tomt för rangering, uppställning och parkering. Även en byggnads eventuella miljöklassificering kan spela in för marknadsintresset.

Vår bedömning är att dessa förhållanden kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna, miljöcertifierade och fullt uthyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

Efter genomförda analyser av rådande marknadsförutsättningar och historiska förvärv görs den samlade bedömningen att direktavkastningskraven generellt har sjunkit men att marknaden samtidigt blivit alltmer differentierad så att avkastningskraven för fastigheter med en högre riskprofil har stigit medan den för fastigheter med en lägre riskprofil har sjunkit.

Antalet förvärv är för få för att någon pristrend ska kunna utläsas. Efter genomförda analyser av ovanstående förvärv beräknas direktavkastningen initialt ligga mellan 6,0 och 6,75 procent. Av ovanstående transaktioner utgörs ett par där köparen är en bostadsrättsförening.

Någon säker slutsats kan inte dras med ledning av urvalet men med hänsyn till område/ort, objektets läge i området/orten, byggnadens skick och standard, hyresförhållanden och hyresnivåer samt värdepåverkande omständigheter i övrigt bedöms ett marknadsvärde baserat på en ortsprisanalys återfinnas inom intervallet 15 000 – 25 000 kronor.

Vår bedömning är att ett marknadsintresse vid ett eventuellt salubjudande skulle vara stort.

Fortsatt värdebedömning sker i avkastningskalkyl nedan.

Avkastningskalkyl

Allmänt

Avkastningskalkylen simulerar utfallet av de prognostiserade in- och utbetalningar som förväntas ske efter värdetidpunkten.

Kalkylperiodens längd kan variera. Den omfattar dock alltid återstående del av innevarande år, kalkylstart är alltid månaden efter värdetidpunkten.

Kalkylen är nominell, det innebär att redovisad kalkylränta är nominell och alla belopp redovisas i löpande penningvärde.



Vid uthyrning av lokaler gäller frivillig skattskyldighet för moms. Samtliga inbetalningar anges exklusive eventuell moms. Utbetalningar anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler samt för eventuella bostäder.

Den i kalkylen redovisade värdeförändringen över tiden är ett resultat av det bedömda restvärdet vid kalkylperiodens slut. Den är endast ett uttryck för marknadens förväntan om en långsiktig värdeförändring baserat på de prognostiserade driftnettona och kan därför under inga omständigheter tas som garanti eller utsaga om framtida marknadsvärden.

Känsligheten för förändringar av olika parametrar redovisas i en känslighetsanalys.

Resultat

Avkastningskalkylen ger ett avrundat värde av **11 200 000 kronor**. Se bilaga 1. Antaganden och förklaringar till ingående parametrar redovisas nedan.

Inflation

Inflationstakten, mätt som den årliga förändringen i konsumentprisindex (KPI), var 1,1 procent i juli 2016 enligt SCB. Den underliggande inflationen mätt med KPIF (KPI med fast bostadsränta, vilken inte påverkas direkt av förändringar i bostadsräntorna) var 1,4 procent under samma period. Kalkylen baseras på en genomsnittlig och långsiktig årlig inflation (oktober – oktober) på 2 procent vilket motsvarar Riksbankens inflationsmål.

Under innevarande år tas kalkylmässig hänsyn till om inflationstakten momentant avviker från inflationsmålet.

Kalkylperiod

Kalkylperioden omfattar 10 år inklusive återstående del av innevarande år. Kalkylstart är alltid månaden efter värdetidpunkten och kalkylen sträcker sig till och med december 2025.

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av en riskfri realränta, en kompensation för förväntad inflation samt en riskpremie. Kalkylräntans storlek varierar främst med marknadens krav på riskpremie. Denna premie beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, lokalfördelning, hyresstruktur, alternativa användningsmöjligheter m.m. Vid analys av alternativa långsiktiga och riskfria placeringar kan jämförelser göras med marknadsräntan för tioåriga statsobligationer och marknadsräntan för realränteobligationer med löptider på tio år.



Kalkylräntan består av en bedömd långsiktig inflation på cirka 2 procent och ett riskfritt långsiktigt realräntekrav på cirka 2,5 procent samt en riskpremie. Bedömningen av realräntan baseras på en analys av den 10 åriga reala statsobligationsräntan sedan år 2000 som legat på mellan 0 – 5 procent. Vår bedömning av realräntan stöds av olika domar i Hovrätten och statliga utredningar. Kalkylräntan är uppdelad på två komponenter, en som avser nuvärdeberäkning av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut och en som avser nuvärdeberäkning av de årliga prognostiserade driftnettona under kalkylperioden.

Beroende på omständigheter i det enskilda fallet, primärt där kassaflödet säkrats på längre tid med stabil hyresgäst/motpart, kan finnas skäl att vid nuvärdeberäkningen av de årliga driftnetton en använda en relativt sett lägre kalkylränta beroende på en lägre riskprofil. Vid mycket långa avtal som sträcker sig bortom kalkylhorisonten kan även valet av kalkylränta för restvärdeberäkningen komma att påverkas.

I detta fall har den individuellt bedömda och viktade kalkylräntan avseende restvärde bedömts till 9 procent varav cirka 4,5 procent är en riskpremie individuellt bedömd för detta objekt.

Den motsvarande individuellt bedömda och viktade kalkylräntan avseende driftnetton har bedömts till 9 procent varav cirka 4,5 procent är en riskpremie individuellt bedömd för detta objekt.

Hyresinbetalningar

Fastigheten är uthyrd till fem hyresgäster. Fastighetsägaren nyttjar en del av lokalerna. Hyresavtal saknas för fastighetsägarens bolag Björkroths Fastighetsförvaltning AB. Hyresavtal förutsätts tecknas till marknadsmässiga villkor.

En redovisning av gällande hyreskontrakt, med för avkastningskalkylen väsentliga hyresvillkor återfinns i "Hyresspecifikation", bilaga 2*. Där redovisas i förekommande fall också bedömd marknadshyra på kontraktsnivå och sammantagen bedömd hyrespotential/hyresrisk.

Den totala hyresinbetalningen, omräknat till helår, blir första året med nuvarande och bedömd uthyrningssituation 1 094 000 kronor. Av detta utgör 87 000 kronor bedömda hyror. Med hyresinbetalningar avses här hyra samt förekommande tillägg till hyran, dock är undantaget eventuellt tillägg för fastighetsskatt och eventuella momentana justeringsposter som redovisas separat.

** Det förekommer fortfarande, i begränsad omfattning, lokalhyreskontrakt med en äldre typ av indexbilaga där den aktuella årshyran är beräknad med ett avrundat värde på KPI. Här redovisade hyror är beräknade utan sådan avrundning. Därför kan den faktiskt debiterade hyran i enstaka fall skilja sig från den redovisade. Skillnaden är dock marginell.*



Kassaflödet baseras på gällande hyresavtal under avtalstiden. Därefter prövas utgående hyra för respektive lokal och hyresavtal mot en marknadshyra* i löpande penningvärde. I förekommande fall förutsätts en marknadsanpassning ske, förutom hyresbeloppet så marknadsanpassas även kontraktsvillkor avseende indexklausul och fastighetsskattetillägg på så sätt att hyran kopplas till en indexklausul (KPI med indexandel 100 procent) och att fastighetsskatt avseende lokalens andel debiteras som ett tillägg till hyran. Efter en marknadsanpassning bedöms hyresutvecklingen sedan följa den årliga bedömda inflationen, d v s hyran bedöms vara reallt sett oförändrad.

Vakanta lokaler prövas individuellt mot marknaden vad gäller hyresnivåer och övriga hyresvillkor. Även när i tiden en uthyrning kan förväntas ske prövas individuellt.

Långsiktigt bedöms hyresutvecklingen följa den årliga bedömda inflationen.

Sammantaget bedöms hyrorna som marknadsmässiga och i vissa fall överstiga en marknadsmässig nivå.

Baserad på hyreskontrakt och gjorda bedömningar ser intäktsprognosen till grund för värderingen ut som följer;

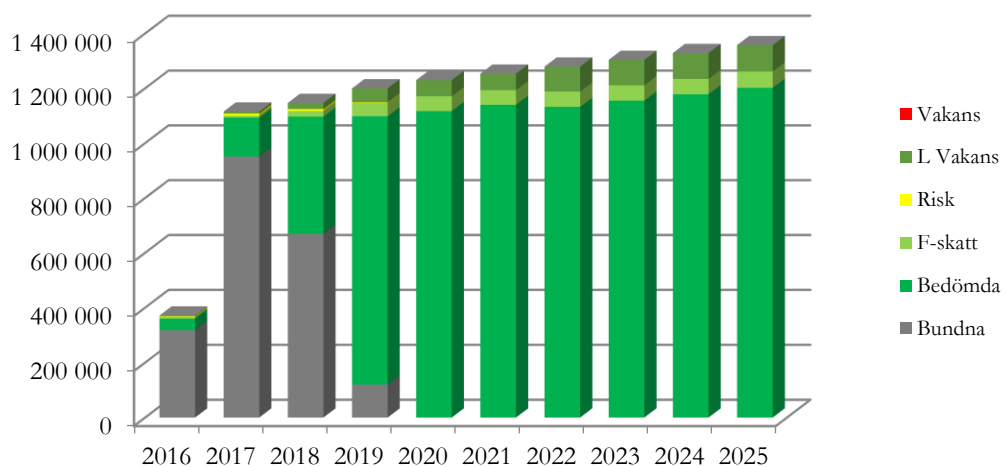


Diagram 3 – Intäktsprognos, fördelning av intäkter

* Bedömning av marknadshyra och därmed eventuell hyrespotential/hyresrisk baseras på den information som tillhandabållits och i övrigt framkommit i samband med värderingen och förutsätter att denna är korrekt och fullständig. Fördjupade analyser kan krävas i det enskilda fallet. Hyresnivåer och övriga avtalsvillkor förhandlas fram mellan två parter vilket kan resultera i annat utfall. Vidare avses alltid en bedömd hyresnivå vid värdetidpunkten, det innebär att omvärldshändelser mellan värdetidpunkt och tidpunkt för en eventuell förhandling kan påverka marknadshyran.



Hyresrisk

Hyresförluster på grund av vakanser och/eller utebliven hyresinbetalning benämns här sammanfattande "Hyresrisk". Hyresrisken bedöms som en ekonomisk vakans, en procentsats av den totala årliga prognostiserade hyran. Initialt är hyresrisken primärt en hyresgästrisk och på lång sikt primärt en marknadsrisk.

Initial ekonomisk vakansgrad i fastigheten är 0 procent, beräknat på faktiska och bedömda hyror.

Till detta kan läggas eventuell hyresgästrisk i löpande avtal. Den har bedömts individuellt med hyresgästens rating enligt Creditsafe som grund. Saknas individuell rating har istället använts ett genomsnitt för Sveriges alla bolag alternativt annan skälig grund.

Vår bedömning är att lokalhyresgästerna i flertalet fall bedöms bedriva en uthållig verksamhet. Hyresrisken vad gäller löpande avtal bedöms normal.

Initialt bedöms hyresrisken avseende löpande avtal till 0,7 procent för att i takt med att avtalen löper ut successivt marknadsanpassas till en långsiktig nivå på 5 procent. Den nivån är en sammanvägd procentsats av vår uppfattning om en långsiktig marknadsrisk för respektive lokal.

Drift och underhåll

Det första årets utbetalningar för drift och underhåll har bedömts utifrån allmänt skick på byggnad och tomt, baserat på en översiktlig besiktning. Någon statistik från fastighetsägaren har ej erhållits. Bedömningen har skett på kontraktsnivå och summerats till ett belopp för hela fastigheten.

Den totala utbetalningen för drift och underhåll, omräknat till helår, blir med denna bedömning 222 300 kronor vilket motsvarar 450 kr/m² i genomsnitt. I beloppet ingår drift inklusive värme samt övriga driftutbetalningar som åligger fastighetsägare, löpande underhåll till den del som inte åligger hyresgäst enligt hyresavtal samt en årlig avsättning till periodiskt underhåll.

Av totalt belopp för drift och underhåll utgör 49 400 kronor underhåll vilket motsvarar 100 kr/m² i genomsnitt. Detta belopp får till delar betraktas som en fondering för framtida periodiska underhållsinsatser och att den enstaka år väsentligt kan avvika från det faktiska.

55 procent av lokalerna är registrerade för frivillig skatteskyldighet för moms.

Utbetalningar för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa under kalkylperioden.

Investeringar – periodiskt underhåll

Avser utbetalningar för eventuella åtgärder för att öka uthyrningsgraden alternativt för att åtgärda eftersatt underhåll, skador och brister.



Med anledning av det eftersatta underhåll som redovisats har periodiskt underhåll till en bedömd kostnad om 500 000 kronor som nödvändig under år 2016.

Beaktat i detta fall är skadad betongtrappa till entré, skadat ytskikt på golv i kontor och kök, fuktskada i innertak, fönster har missfärgningar eller fukt, färgsläpp på vindskivor och puts på fasad. Fönster var öppna i flera lokaler och lokalerna bedöms bli varma vid varmt väder. Läget är bullerstört och komfortkyla bedöms därför vara nödvändigt att installera. Inget särskilt är beaktat i detta fall.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Objektet är taxerat som hyreshusenhet med lokaler. För hyresfastigheter utgår statlig fastighetsskatt. För närvarande är skattesatsen 1,0 procent av taxeringsvärdet avseende lokaler.

| Typ | Taxeringsvärde 2013 (tkr) | Skattesats (%) | Fastighetsskatt 2016 (kr) |
|---------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Lokaler | 5 052 | 1,0 | 51 |

Tabell 7 - Beräkning fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt beräknas till avrundat 51 000 kronor för år 2016, det motsvarar 109 kr/m². Detta baseras på 2013 års taxeringsvärde, under sommaren 2016 offentliggörs det nya taxeringsvärdet AFT-16. Av beloppet debiteras lokalyresgästerna 0 kronor.

Långsiktigt antas ske en marknadsanpassning så att respektive lokalyresgäst utöver hyran alltid betalar sin relativa andel av den fastighetsskatt som avser lokaler. Anpassningen sker i samband med att ett hyresavtal är möjligt att omförhandla. Den procentuella fördelningsgrunden är lokalens hyra i förhållande till summa möjliga hyresbetalningar. I aktuellt fall innebär det en långsiktig vidaredebiteringsgrad på 100 procent.

Restvärdeberäkning

Restvärdet är bedömt genom att det normaliserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut dividerats med ett bedömt långsiktigt direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet på denna typ av fastighet ligger i dagsläget mellan 6,0 och 7,0 procent. Det långsiktiga direktavkastningskravet bedöms ligga på motsvarande nivå.

| Typ | Direktavkastning intervall (%) | Direktavkastning bedömd (%) |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|
| Kontor | 6,0 - 7,0 | 7,0 |

Tabell 8 - Bedömt långsiktigt direktavkastningskrav per lokal/hyresavtal/ efter användning

Avkastningsvärdets nominella utveckling (värdeutveckling) under kalkylperioden blir då i genomsnitt cirka 2,5 procent per år.



Lagfartskostnad

I samband med förvärv av fastighet är en köpare skyldig att inom tre månader söka lagfart på förvärvet. I samband med lagfarten skall stämpelskatt erläggas om förvärvet skett genom köp, byte eller liknande. Skatten beräknas på egendomens värde. För privatpersoner och bostadsrättsföreningar är stämpelskatten 1,5 procent. För juridiska personer är stämpelskatten 4,25 procent. Avdrag för detta kan göras i kalkylen med hänsyn taget till den mest sannolika köparen av objektet.

I detta fall har något avdrag inte skett.

Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen är känslig för förändringar i antaganden om framtida betalningsströmmar liksom vid förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Nedan redovisas en känslighetsanalys som illustrerar hur avkastningsvärdet påverkas då några av de mest värdepåverkande indataparametrarna förändras, förutsatt att alla övriga indata är oförändrade.

| Känslighetsanalys | Höja | | Sänka | | Värdepåverkan | |
|---------------------------|-------|--------|-------|--------|---------------|------|
| | | tkr | | tkr | tkr | % |
| Kalkylränta | +0,5% | -422 | -0,5% | +440 | 431 | 3,8 |
| Avkastningskrav | +0,5% | -418 | -0,5% | +483 | 451 | 4,0 |
| Hyra % * | +10 | +1 088 | -10 | -1 695 | 1 392 | 12,4 |
| Hyra kr/m ² ** | +200 | +698 | -200 | -1 399 | 1 048 | 9,4 |

Tabell 9 – Känslighetsanalys

* Hyresförändring i procent avser värdepåverkan förutsatt en framtida justering och omförhandling enligt avtal.

** Hyresförändring i kr/m² avser värdepåverkan förutsatt en omedelbar justering från värdetidpunkten.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör kontorsfastigheten Sicklaön 397:2 i Nacka kommun. Adressen är Rosenbergsvägen 2. Fastigheten är belägen intill Värmdöleden vid infarten till Nacka Strand. Läget bedöms som mycket gott för kontorsanvändning, dock är läget bullerstört. Byggnaden är ursprungligen uppförd som skola, Vikdalens skola, år 1913 och har ombyggt till kontor. Byggnaden har totalrenoverats år 1988. Lokalerna är fullt uthyrda eller nyttjas av ägaren. Planlösningen är äldre och lokalerna har en medelgod standard.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 397:2, Nacka vid värdetidpunkten 26 augusti 2016 ligga kring 11 200 000 kronor som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

11 200 000 kr

Elva miljoner två hundra tusen kronor

| Nyckeltal | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------|
| Marknadsvärde/Uthyrbar area | (M/A) | 22 672 | Kr/m ² |
| Marknadsvärde/Hyror år 1 | (M/H) | 10,1 | ggr |
| Driftnetto år 1/Marknadsvärde | (D/M) | 7,4 | % |
| Driftnetto år n/Marknadsvärde | (D ⁿ /M ⁿ) | 7,0 | % |
| Marknadsvärde/Taxeringsvärde (AFT-13) | (M/T) | 2,2 | ggr |

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2016-08-26


 Anders Almqvist, MRICS
 Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare

FS Fastighetsstrategi AB
 Box 7644
 103 94 Stockholm
 Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

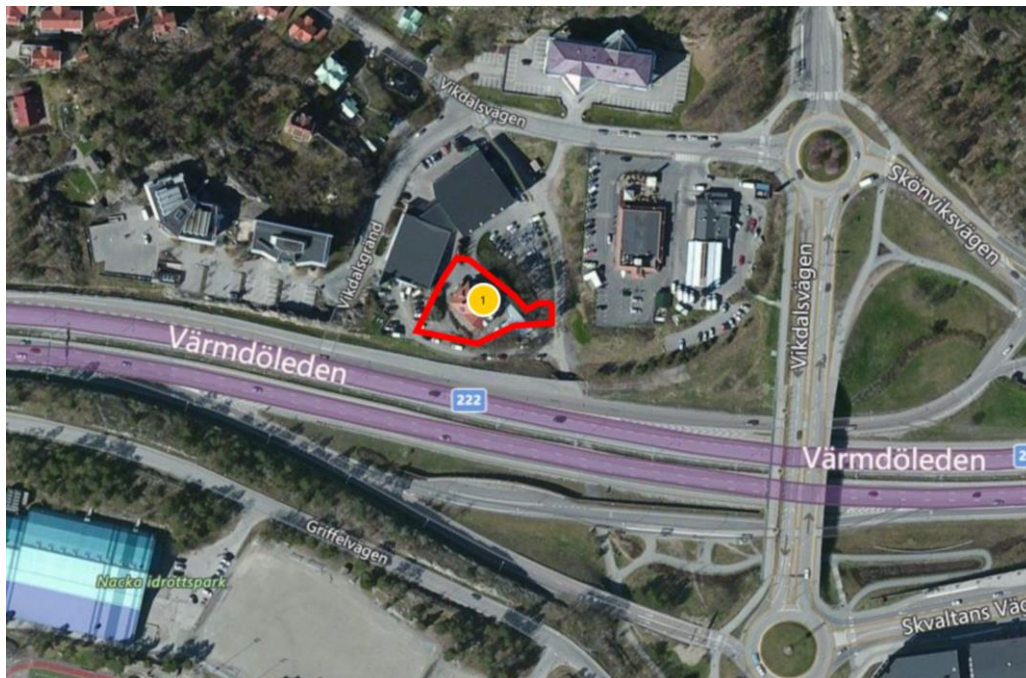
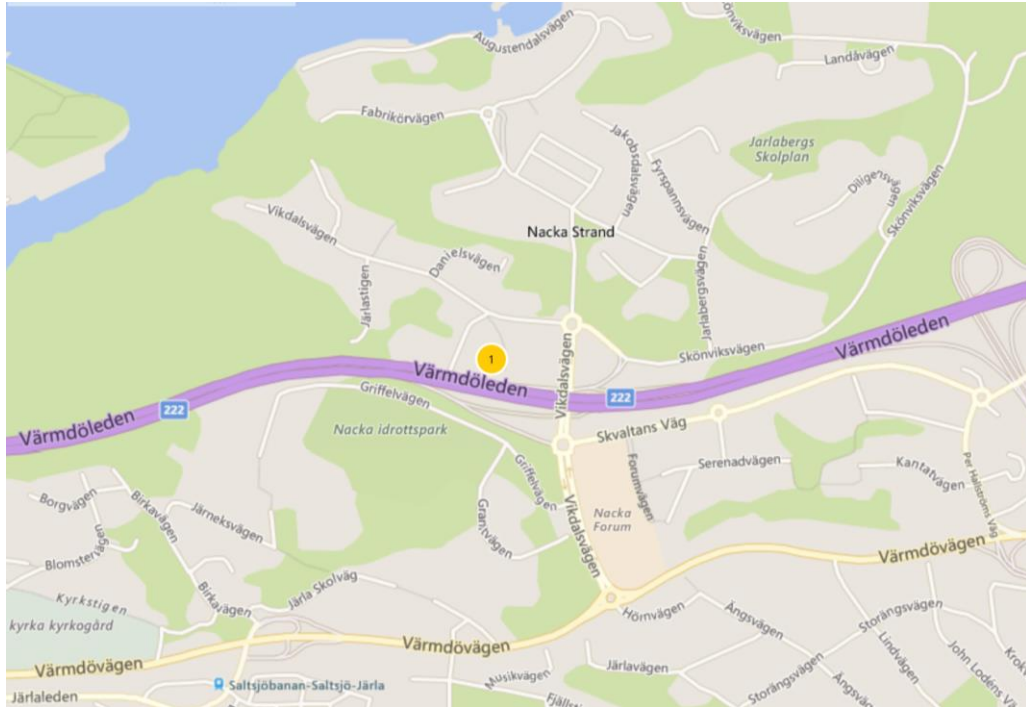
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Avkastningskalkyl

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------|
| Objekt | Sicklaön 397:2 | Kommun: | Nacka |
| Adress: | Rosenbergsvägen 2 | | |
| Marknadsvärde (M) | augusti 2016 | 11 200 | tkr |

| |
|--------------------------------|
| © Fastighetsstrategi AB |
| Referens: Nacka kommun |
| Ansvarig: AAT |
| All redovisning i tkr/år |

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| Nyckeltal år | 2016 |
| M/A= | 22 672 kr/m ² |
| M/H= | 10,1 kr/hyreskrona |
| D/M= | 7,4 % dir avk år 1 |
| D _n /M _n = | 7,0 % dir avk år 10 |
| M/T= | 2,2 kr/taxkr AFT-13 |

| | | |
|---------------------|--------------------|------------|
| Grunddata år | 2016 | |
| Area (A) | 494 m ² | uthyrbar |
| Hyra (H) | 1 113 tkr | inkl skatt |
| D & U | 222 tkr | |
| Driftnetto (D) | 823 tkr | |
| Taxering (T) | 5 052 tkr | |
| Typkod | 325 | |

| Sammanställning september 2016 | Uthyrd | | | Outhyrda | | | Fördelning | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|-------------------|----------------|-------------|
| | Area (A) | Hyra (H _{mom}) | | Area (A) | Hyra (H _{mom}) | | m ² | tkr |
| Typ / hyresgäst | m ² | tkr | kr/m ² | m ² | tkr | kr/m ² | m ² | tkr |
| Bostad | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0% | 0% |
| Kontor | 494 | 1 094 | 2 214 | 0 | 0 | | 100% | 100% |
| Butik | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0% | 0% |
| Restaurang | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0% | 0% |
| Lager | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0% | 0% |
| Garage | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0% | 0% |
| Övrigt | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0% | 0% |
| Summa | 494 | 1 094 | 2 214 | 0 | 0 | | 100% | 100% |

| | | |
|---|-----|--------------------------------------|
| Genomsnittlig rating av lokalyresgäster | 7,2 | i skala 1-100. Referens CREDITSAFE |
| Genomsnittlig värdeutveckling procent | 2,5 | under kalkylperioden |
| Genomsnittlig hyresutveckling procent | 1,9 | under kalkylperioden |
| Initial ekonomisk vakansgrad procent | 0,0 | |
| Långsiktig ekonomisk vakansgrad procent | 5,0 | |
| Belåningsutrymme procent | 105 | schablon beräknad på driftnetto år 1 |

| Resultat och Likviditet tkr år | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| +Hyra outhyrda | kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| +Hyra löpande avtal | 2 214 kr/m ² | 321 | 959 | 676 | 122 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| +Hyra omförhandlade avtal | | 44 | 149 | 449 | 1 029 | 1 176 | 1 199 | 1 223 | 1 248 | 1 273 | 1 298 |
| -Hyresrisk/vakanser | 3 kr/m ² | 5 | 15 | 29 | 53 | 59 | 60 | 61 | 62 | 64 | 65 |
| -Drifutbetalningar | 350 kr/m ² | 58 | 176 | 180 | 183 | 187 | 191 | 195 | 199 | 203 | 207 |
| -Löpande underhåll | 100 kr/m ² | 16 | 50 | 51 | 52 | 53 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 |
| -Periodiskt underhåll | 1 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| -Tomträttsavgäld | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| -Fastighetsavgift bostäder | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| -Fastighetskostnader lokaler | 109 kr/m ² | 18 | 54 | 54 | 57 | 57 | 57 | 60 | 60 | 60 | 64 |
| -Fastighetskostnader industri | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| +Fastighetsskatt åter | 38 kr/m ² | 6 | 7 | 21 | 49 | 54 | 54 | 56 | 56 | 56 | 59 |
| -Övrigt | 0 kr/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa Inbetalningar | 2 253 kr/m² | 371 | 1 115 | 1 147 | 1 200 | 1 230 | 1 253 | 1 279 | 1 304 | 1 328 | 1 357 |
| Summa Utbetalningar | 587 kr/m² | 97 | 295 | 314 | 346 | 356 | 362 | 372 | 378 | 384 | 395 |
| =Driftnetto (D) | 1 666 kr/m² | 274 | 820 | 832 | 853 | 873 | 891 | 907 | 925 | 944 | 963 |
| -Låneräntor | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| =Resultat efter räntenetto (R) | | 274 | 820 | 832 | 853 | 873 | 891 | 907 | 925 | 944 | 963 |
| -Amorteringar | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| =Likviditet | | 274 | 820 | 832 | 853 | 873 | 891 | 907 | 925 | 944 | 963 |

| Finansieringsbild tkr i dec | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Marknadsvärde (M) | | 11 733 | 11 969 | 12 214 | 12 460 | 12 708 | 12 961 | 13 220 | 13 485 | 13 754 | 14 029 |
| Befintliga lån | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nya lån | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Eget kapital (EK) | 100% | 11 733 | 11 969 | 12 214 | 12 460 | 12 708 | 12 961 | 13 220 | 13 485 | 13 754 | 14 029 |

| Lönsamhetsmätt procent år | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Direktavkastning totalt kapital % | | 7,4 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 | 7,0 |
| Effektiv avkastning totalt kapital % | | 9,1 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 |

| Avkastningsvärde tkr vid värdetidpunkten | | augusti 2016 | |
|--|--------------------|---------------------|---------------------------|
| +Nuvärde av likviditetsströmmar | | 2016 | - 2025 9,00 % kalkylränta |
| +Nuvärde av eget kapital december | | 2025 | 9,00 % kalkylränta |
| +Totalt lånebelopp vid värdetidpunkten | | 2016 | |
| - Lagfärtskostnad | | | |
| - Periodiskt underhåll innevarande år | Underhållsätgärder | | 500 tkr |
| =Summa avkastningsvärde | | augusti 2016 | 11 167 tkr |



Bilaga 3 – Hyresspecifikation

| Hyresgästens namn | Användning | Area m ² | Utgående bruttohyra kr | Utgående bruttohyra kr/m ² | Marknads-mässig hyra kr | Marknads-mässig hyra kr/m ² | F-skatt andel åter | Aktuell årshyra kr | Index andel | Kontrakt bundet till | Anmärkning |
|------------------------------------|------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--|--------------------|--------------------|-------------|----------------------|---|
| | | | | | 0 | 0 | | | | | Möjlig hyrespotential/hyresrisk i marknadsläge per värdepunkten |
| Summa | | 494 | 1 093 898 | 2 214 | 1 093 898 | 2 214 | 0,0% | 1 093 898 | | | |
| Orrrens Vård & Omsorg AB (internt) | Kontor | 188 | 450 000 | 2 394 | 450 000 | 2 394 | | 450 000 | 100% | 2018-06-30 | Ej momspliktig, upp till 13 ppl ingår |
| AB Fabulous Brands Sweden | Kontor | 80 | 177 000 | 2 213 | 177 000 | 2 213 | | 177 000 | 100% | 2018-08-14 | 5 ppl ingår |
| Peter Grönlunds Elektriska AB | Kontor | 128 | 236 750 | 1 850 | 236 750 | 1 850 | | 236 750 | 100% | 2019-03-31 | |
| Svensk Skyddsplacering AB | Kontor | 13,5 | 47 340 | 3 507 | 47 340 | 3 507 | | 47 340 | | 2016-05-31 | Upp till 3 ppl ingår i hyran |
| Stefan Jonsson Agenturer AB | Kontor | 41 | 95 808 | 2 337 | 95 808 | 2 337 | | 95 808 | 100% | 2016-10-31 | Upp till 2 ppl ingår i hyran |
| Björkroth Förvaltning - internt | Kontor | 43,5 | 87 000 | 2 000 | 87 000 | 2 000 | | 87 000 | 100% | 2019-08-31 | |



Bilaga 4 – Fotografier



Bilaga 4 – Fotografier



Bilaga 4 – Fotografier



Bilaga 4 – Fotografier





Bilaga 5 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 397:2**

| | | | |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|------------|
| Fastighetsnyckel: | 010380599 | Aktualitet FR: | 2009-12-07 |
| Län: | 01, STOCKHOLM | Kommun: | 82, NACKA |
| Distrikt: | 212104, NACKA | | |
| Församling (2015-12-31): | 01, Nacka | | |

TIDIGARE BETECKNING

| | | | |
|------------------------|------------|-------------|--------------|
| A-NACKA JÄRLA 1 243 | | | |
| A-NACKA * STG 2253 | | | |
| Registrerat: | 1983-06-15 | Akt: | 0182K-RF2709 |
| A-NACKA SICKLAÖN 13 70 | | | |
| Registrerat: | 1996-11-28 | Akt: | 0182K-96/109 |
| NACKA SICKLAÖN 13 70 | | | |

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 10:101

AREAL

| | | |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Totalareal: | Varav land: | Varav vatten: |
| 1 424 kvm | 1 424 kvm | 0 kvm |
| 0,1424 ha | 0,1424 ha | 0 ha |

KOORDINATER

| | | | |
|------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Punkttyp: | N: | E: | Gå till: |
| Central | 6579103.1 6579204 (RT90) | 679839.2 1634080 (RT90) | |

ÅTGÄRDER

| | Datum: | Akt: |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsrättsliga | | |
| Avsöndring | 1913-03-06 | 0182K-4034 |
| Fastighetsreglering | 1976-07-29 | 0182K-8885 |
| Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd | 1996-11-28 | 0182K-96/109 |
| Fastighetsreglering | 2000-06-06 | 0182K-2000/71 |
| Fastighetsreglering, Anläggningsåtgärd | 2006-02-20 | 0182K-2006/15 |
| Avsöndring (ALT.AKT 0182K-4034) | 1913-03-06 | 01-NAC-AVS353 |

ANDEL I SAMF.

Inga delägande fastigheter hittades.

ANDEL I GAEv. andelstal inom parantes
NACKA SICKLAÖN GA:69**ADRESS**

| | | | |
|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Adress: | Postnr: | Postort: | Kommundel: |
|----------------|----------------|-----------------|-------------------|



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

| | | | |
|-------------------|--------|--------------|-------|
| Rosenbergsvägen 2 | 131 52 | Nacka strand | Nacka |
|-------------------|--------|--------------|-------|

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER**DP 4**

Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-88/73 **Beslutsdatum:** 1988-03-21

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010039095 010039247 010040099 010040461 010040843 010042061 010054991 010055516
010056041 010056402 010059991 010077534 010077643 010081508 010082885 010009136
010016929 010036326

Genomförande: 1988-04-23 - 2018-02-22

Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2008/15)ÄNDRADE BESTÄMMELSER
SE(AKT 0182K-2008/49)

Berörd kommun: NACKA

DP 34

Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-90/24 **Beslutsdatum:** 1990-01-24

Hänv. till beslut:

010036326 010036568 010039186

Genomförande: 1990-02-17 - 2004-12-31

Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER**Redovisningen kan vara ofullständig.**

Officialservitut Akt: 0182K-2006/15.1
Officialservitut Akt: 0182K-2006/15.2
Avtalsservitut Akt: 0182IM-96/49800.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-08-22
Senaste ändring för fastigheten: 2010-02-11 13:00:00

Inskrivningskontor

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
556776-1589



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

FASTIGHETSBOLAGET 397:2 AB
ROSENBERGSVÄGEN 2
131 40 NACKA
Dagboksnr: 09/50586
Inskrivningsdag: 2009-11-27
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2009-11-20
Köpeskilling fast egendom: SEK 6 350 000
Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Fastighetsbolaget 397:2 AB

TIDIGARE ÄGARE

Tid. ägare:
556150-8192
DERK BYGGNADS & FÖRVALTNINGS AB
BRÄNNÄSVÄGEN 21
134 66 INGARÖ
Fång: Köp 1995-10-01
Köpeskilling fast egendom: SEK 3 150 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556459-6715
STADSHYPOTEK AB
103 70 STOCKHOLM
Fång: Konkursförsäljning 1995-08-04
Köpeskilling fast egendom: SEK 3 150 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556688-3111
ORRENS VÅRD&OMSORG AB
ROSENBERGSVÄGEN 2
131 40 NACKA
Fång: Köp 2009-10-23
Köpeskilling fast egendom: SEK 6 350 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556236-4918
SEABUS AB
TULEVÄGEN 14 A
182 63 DJURSHOLM
Fång: Köp 1987-09-21
Köpeskilling fast egendom: SEK 960 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: 87/56113 Beslut: Beviljad
Anm.: Namn



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

556277-0312
 AH PROMOTION KONSUMENT AB
 BOX 14240/ADV.FIRM. LINDAHL
 104 40 STOCKHOLM
Fång: Köp 1987-06-29
Köpeskilling fast egendom: SEK 960 000
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

556179-2960
 FRIEBERGS BIL I STOCKHOLM AB
 c/o FELIXSON FASTIGHETER I
 STOCKHOLM AB
 ÄLGÖVÄGEN 334
 133 37 SALTSJÖBADEN
Fång: Köp 2000-04-05
Köpeskilling fast egendom: SEK 6 215 000
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

212000-0167
 NACKA KOMMUN
 131 81 NACKA
Fång: Köp 1913-09-16
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
 Dagboksnr: 78/3205 Beslut: Beviljad
 Anm.: Anmärkning

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Akt: L78/3205 | Akt: L13/21 | Akt: L87/41944 | Akt: A89/54533 | Akt: A90/518 |
| Akt: A90/28336 | Akt: A90/30571 | Akt: A91/17382 | Akt: A92/26837 | Akt: A91/51027 |
| Akt: A92/33538 | Akt: A92/38161 | Akt: A93/42180 | Akt: A93/9259 | Akt: A93/42181 |
| Akt: A94/48798 | Akt: A95/27483 | Akt: A94/27195 | Akt: A95/32192 | Akt: L87/56113 |
| Akt: L87/41945 | Akt: L95/39358 | Akt: L95/34738 | Akt: A94/44818 | Akt: A95/39360 |
| Akt: I87/41947 | Akt: I87/47696 | Akt: I87/47697 | Akt: I87/47698 | Akt: I88/10059 |
| Akt: I89/1295 | Akt: I89/57190 | Akt: Ö96/1421 | Akt: L95/39359 | Akt: L95/34739 |
| Akt: L00/9441 | Akt: A05/51835 | Akt: L09/45264 | | |

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 7st **Summa:** 8 500 000

Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41946
Belopp: SEK 1 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41948
Belopp: SEK 2 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41949
Belopp: SEK 500 000



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

Datapantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1987-09-22 **Dagboksnr:** 87/41950
Belopp: SEK 500 000
BEVILJAD 95/3935

Datapantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1988-03-11 **Dagboksnr:** 88/10058
Belopp: SEK 2 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1989-01-10 **Dagboksnr:** 89/1294
Belopp: SEK 1 500 000

Datapantbrev Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1989-12-01 **Dagboksnr:** 89/57189
Belopp: SEK 1 000 000

INSKRIVNINGAR

Avtalsservitut Företrädesordning 8
Inskr.dag: 1996-12-23 **Dagboksnr:** 96/49800
OMRÅDE FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

ANTECKNING

Anteckning:
Inskrivningsdag: 2005-09-06 **Dagboksnr:** 05/44438
Beslut: Beviljad
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT
Anmärkning:
Dagboksnr: 09/46842 Beslut: Beviljad
Anm.: ANMÄRKNING

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 66 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: 127674-1 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 5 052
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 1 424

Ägare:
556776-1589
Fastighetsbolaget 397:2 AB
ROSENBERGSVÄGEN 2
131 40 NACKA



Bilaga 5 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 397 2

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1

Värderingsenhet: **Hyreshusmark för lokaler**
Tillhör tax.enhet: 127674-1 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Skatteverkets id: 52766043
Tax.värde i tkr: 968
Riktvärdeområde: 182292
Riktvärde kr/kvm: 2 200
Byggrätt i kvm: 440
Markid: 592043

Värderingsenhet: **Hyreshusbyggnad för lokaler**
Tillhör tax.enhet: 127674-1 (325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler)
Skatteverkets id: 52765043
Tax.värde i tkr: 4 084
Riktvärdeområde: 182292
Lokalyta i kvm: 497
Hyra i tkr/år: 732
Om-/tillbyggnadsår: 1988
Värdeår: 1988
Under byggnad: Nej
Placerad på mark: 592043

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 6 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtätter, 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 arrende-förhållanden 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 besiktningsstillfället.

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 specialiskompetens 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.

2010-12-01