9 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Fastigheten är belägen i Kallhäll industriområde, utmed väg E18. Vår bedömning är att utgående hyresnivå är marknadsmässig. Fastigheten är fullt uthyrd på kontrakt som löper t o m 2021. I kassaflödesanalysen nedan har inga pengar avsatts för hyresgästanpassning efter kontraktsslut då eventuella anpassningar bedöms rymmas i en eventuell hyreshöjning alt. högre hyra än den antagna. Fastigheten har ett bra läge för nuvarande verksamhet och är fullt uthyrd med en återstående kontraktslängd om drygt fyra år. Byggnaden har ett normalt skick men har låg bärighet i golven vilket utesluter vissa typer av hyresgäster. Värdet för fastigheten uppgår enligt kassaflödesanalysen till ca 52 miljoner kronor, motsvarande ca 10 000 kr/kvm.

RESULTAT

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av Järfälla Kallhäll 9:36 vid värdetidpunkten 2017-04-01 till avrundat:

Femtiotvå miljoner kronor (52 000 000 kronor)

Kassaflödeskalkyl för värderingsobjektet återfinns i bilaga 1 till detta utlåtande.

Nyckeltal	
Kr/kvm	10 013
K/T	0,0
Driftnetto år 1 (tkr)	3 862,5
Direktavkastning (%)	7,0
Initial avkastning (%)	7,5
Kalkylränta, restvärde (%)	9,1%

Stockholm den 18 april 2017
Savills Sweden AB

Rasmus Davidsson, M.Sc.
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

Sven-Arne Larsson
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

9 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Fastigheten är belägen i Breddens industriområde, i Sollentuna Kommun, utmed E4 med närhet till Arlanda. Byggnaden är i normalt skick med hänsyn till byggnadsår och användningssätt. Fastigheten är 75% vakant. I kassaflödesanalysen nedan har inga pengar avsatts för hyresgästanpassning då eventuella anpassningar bedöms rymmas i en eventuell hyreshöjning alt. högre hyra än den något blygsamma antagna marknadshyran. Fastigheten har en storlek som skulle kunna göra den intressant som investering både för företag som vill nyttja den i egen verksamhet och för mer konventionella fastighetsbolag. Omkringliggande bebyggelse består till största del av lager-/industribyggnader med mindre del kontor, värderingsobjektet består endast av kontorsytor vilket är att betrakta som en svaghet i det läget. Värdet för fastigheten uppgår enligt kassaflödesanalysen till ca 6,5 miljoner kronor, motsvarande ca 5 900 kr/kvm.

RESULTAT

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av Sollentuna Revisorn 3 vid värdetidpunkten 2017-04-01 till avrundat:

Sex miljoner femhundra tusen kronor (6 500 000 kronor)

Kassaflödeskalkyl för värderingsobjektet återfinns i bilaga 1 till detta utlåtande.

Nyckeltal	
Kr/kvm	5 850
K/T	1,1
Driftnetto år 1 (tkr)	40,2
Direktavkastning (%)	7,3
Initial avkastning (%)	0,6
Kalkylränta, restvärde (%)	9,4%

Stockholm den 18 april 2017
Savills Sweden AB

Rasmus Davidsson, M.Sc.
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

Sven-Arne Larsson
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

9 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av fastigheten Norrköping Bronsen 2 vid värdetidpunkten 2016-12-31 till (avrundat):

Femtiotvå miljoner åttahundra tusen kronor (52 800 000 kronor)

Nyckeltal		
Kr/kvm	5 276	(Avkastningsvärde/Total area)
K/T	1,4	(Avkastningsvärde/Taxeringsvärde
Nettokapitaliseringsprocent)	5,87%	(Driftnetto 2017/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	3,98%	(Netto 2017/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	31%	

Kassaflödeskalkyl med fakta, bedömningar och antagna parametrar redovisas i Bilaga 1.

Sofia Törnqvist

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Rickardson

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

9 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet på fastigheten Norrköping Stålet 3 vid värdetidpunkten 2016-12-31 till (avrundat):

Fyrtioåtta miljoner femhundra tusen kronor (48 500 000 kronor)

Nyckeltal		
Kr/kvm	4 673	(Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0	(Avkastningsvärde/Taxeringsvärde
Nettokapitaliseringsprocent)	7,31%	(Driftnetto 2017/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	2,64%	(Netto 2017/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	7%	

Kassaflödeskalkyl med fakta, bedömningar och antagna parametrar redovisas i Bilaga 1.

Stockholm den 31: januari 2017
Savills Sweden AB

Sofia Törnqvist
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Rickardson
AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdeintyg

På begäran av Corem Property Group AB genom vice VD Håkan Engstam bekräftar Savills Sweden AB värdet på fastigheterna Norrköping Slakthuset 14, Sollentuna Ringpärmen 6, Stockholm Konsumenten 3 och Stockholm Singeln 13 vid angivna värdetidpunkter enligt sammanställning nedan.

Corem värdesammanställning

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Mkr	Marknadsvärde Kr/m2	Värdetidpunkt
Slakthuset 14	Norrköping	2 805	14,8	5 281	2016-12-31
Ringpärmen 6	Sollentuna	7 702	63,8	8 280	2017-03-31
Konsumenten 3	Stockholm	10 219	115,8	11 328	2017-06-30
Singeln 13	Stockholm	4 134	36,1	8 743	2017-09-30
Totalt		**24 860**	**230**	**9 272**	

Stockholm den 17:e september 2017
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare