

Värdeutlåtande

28 april 2023

newsec



Hävla 3:66

Hästskovägen 2-24, Finspång

Sammanfattning

Fakta

Värderingsobjekt	Hävla 3:66
Adress	Hästskovägen 2-24
Lagfaren ägare	Framgångsgården AB
Uppdragsgivare	Framgångsgården AB
Ändamål	finansiering
Värdetidpunkt	28 april 2023

Driftnetto	tkr	kr/m ²
Intäkter	2 022	1 443
Drift- och underhåll, (inkl. avsättning till pl. uh)	-636	-454
Fastighetsskatt	-10	-7
Övrigt (tomträttsavgäld etc)	0	0
Summa	1 377	982

Marknadsvärde

15 000 000 kr

10 702 kr/m²

8,55 %

Direktavkastningskrav,
exit

9,18 %

Direktavkastningskrav,
initialt

1 402 m²

Area

Innehåll

1. Uppdraget	5
1.1 Uppdragsgivare och syfte	5
1.2 Värderingsdatum	5
1.3 Värdetidpunkt	5
1.4 Värderingsstandard	5
1.5 Värderare	5
1.6 Förutsättningar	5
1.7 Övrigt	5
2. Underlag	6
2.1 Besiktning	6
2.2 Övriga underlag och källor	6
3. Omvärldsanalys	7
3.1 Makroekonomi	7
3.2 Svensk fastighetsmarknad	8
3.3 Bostadsbyggande	10
4. Beskrivning av värderingsobjektet	11
4.1 Allmänna uppgifter	11
4.2 Läge	11
4.3 Ägarförhållanden	12
4.4 Tomt	13
4.5 Planförhållanden	13
4.6 Servitut	13
4.7 Taxeringsvärden	13
4.8 Byggnad	14
4.9 Uthyrbar area	14
5. Hållbarhet	15
5.1 Miljö	15
5.2 Energiklass	15
5.3 Översvämningsrisk	15
6. Ekonomisk redovisning	17
6.1 Hyresintäkter	17
6.2 Vakans/hyresrisk	17
6.3 Kostnader för drift och underhåll	17
6.4 Fastighetsskatt	18
6.5 Belåning	18
7. Värdebedömning	19
7.1 Marknadsvärde	19
7.2 Jämförelsetransaktioner	19
7.3 Kassaflödesanalys	21
7.4 Känslighetsanalys	21
7.5 Slutbedömning	22

Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

1. Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Framgångsgården AB, genom Daniel Ehdin, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är finansiering. Se villkor för användning av utlåandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 28 april 2023.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 28 april 2023.

1.4 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan).

1.5 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingen utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning.

1.6 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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.

1.7 Övrigt

Newsec har inom de föregående två åren värderat objektet på uppdrag av uppdragsgivaren.

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2. Underlag

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2023-04-20 av John Eriksson från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval av lokaler/lägenheter samt allmänna/tekniska utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3. Omvärldsanalys

3.1 Makroekonomi

Mars månad har dominerats av en stor turbulens inom banksektorn i USA och Europa. Till följd av likviditetsproblem kollapsade banken Silicon Valley Bank i den största bankkraschen sedan finanskrisen 2008. Kort där efter började oron för att banken Credit Suisse skulle ha likviditetsproblem och bankens aktiekurs störtade. För att undvika en likviditetskris förvärvades Credit Suisse av UBS. I ett pressmeddelande från FED beskriver man att konsekvensen av bankkrascher är att banker kommer vara mer varsamma med sin långivning till hushåll och företag. Det skulle kunna ge en avkylning på ekonomin men än är det svårt att säga vad effekterna blir. I slutet på mars har läget lugnat sig och den värsta oron kring en eventuell spridning till andra banker är över.

Både FED och ECB tog beslutet om att fortsätta höja räntan för att bekämpa inflationen istället för att stanna av höjningarna vilket hade varit till fördel för bankerna. Som väntat höjde ECB räntan med 50 punkter. FED höjde räntan med 25 punkter med argumenten att banksystemet är motståndskraftigt och att inflationen är fortsatt hög.

Sveriges inflationstakt gick upp i februari till 9,4 % (KPIF) från 9,3 % (KPIF) i januari, vilket var högre än förväntat. I samband med att inflationssiffrorna släpptes så berättade Sveriges riksbankschef, Erik Thedéen, att en ytterligare räntehöjning är att vänta i april på 25 eller 50 punkter. USA:s inflation gick ner från 6,0% i februari till 5,0 % i mars och i euroområdet sjönk inflationstakten (HIKP) från 8,5% till 6,9% under samma period.

SCB:s nationalräkenskaper visade att Sveriges BNP ökade med 1,0% i mars jämfört med februari. För Q1 som helhet gick BNP ner med 0,4 % jämfört med kvartalet innan. De första beräkningarna från Bureau of Economic Analysis (BEA) visar att USA:s BNP ökade med 2,9 % på årsbasis under fjärde kvartalet 2022.

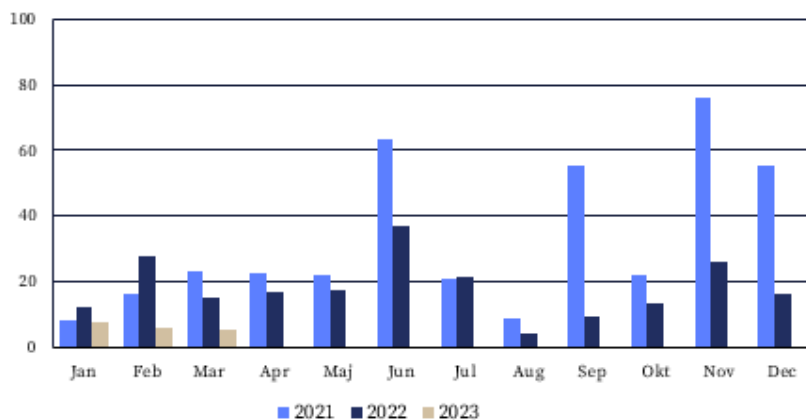
Konjunkturinstitutet senaste prognos släpptes i slutet på mars. Enligt prognosen kommer Sveriges ekonomi att gå in i en lågkonjunktur under 2023. Hushållen och företagen upplever en ökad press på grund av de stigande räntorna. Konsumtionen förutspås minska markant till följd av att hushållens reala disponibla inkomster minskar. KI prognostiserar även att Riksbanken kommer att börja sänka räntan i början av 2024 men att lågkonjunkturen inte kommer att vara över förrän 2026.

3.2 Svensk fastighetsmarknad

Den totala transaktionsvolymen hittills under 2023 exklusive villkorade affärer är drygt 64% lägre än för samma period föregående år och uppgick till 20 Mdkr. Första kvartalet för 2023 har haft relativt låga transaktionsvolymen för samma period historiskt sett. Utländska investerare har hittills i år stått för cirka 29% av transaktionsvolymen vilket är 8 procentenheter högre än för samma period föregående år.

Månatlig transaktionsvolym, Mdkr

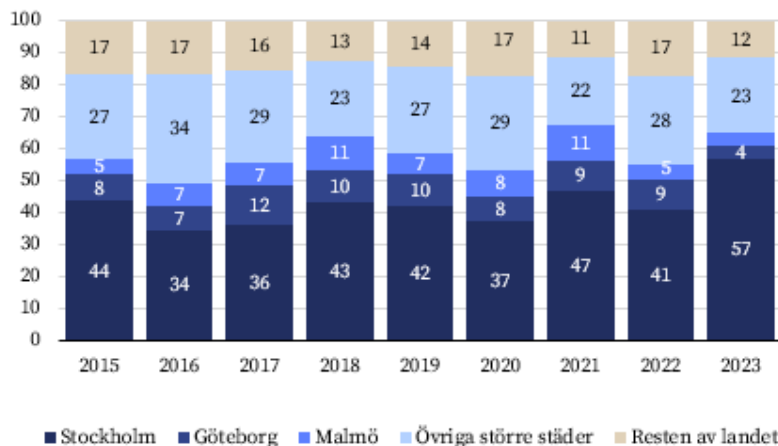
Data avser transaktioner ≥ 40 mkr



Stockholmsområdet har stått för störst andel av den totala transaktionsvolymen hittills under 2023 med 57%. Övriga större städer stod för cirka 23% av volymen och resten av landet svarade för cirka 12%. Göteborg och Malmö utgjorde 4% av den totala transaktionsvolymen respektive.

Geografisk fördelning, procent

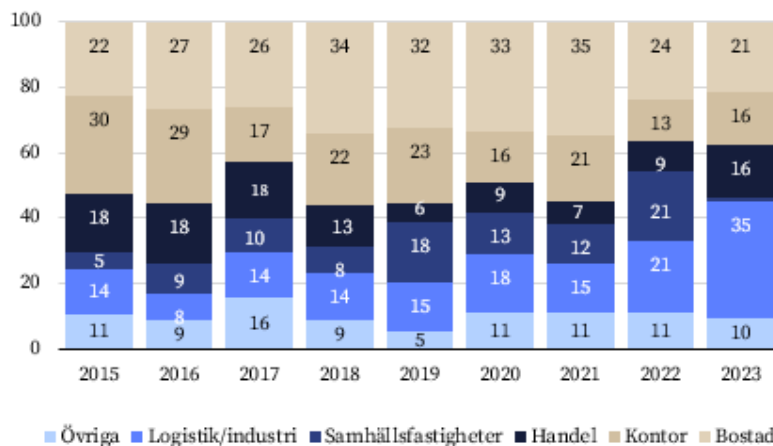
Data avser transaktioner ≥ 40 mkr



Logistik/Industri är det segment som har omsatt mest hittills under 2023 och stod för 34% av den totala transaktionsvolymen. Bostäder utgjorde det näst största segmentet med 21% följt av Kontor och Handel som stod för 16% respektive. Det segment som omsatt minst är Samhällsfastigheter som svarat för 1% av den totala transaktionsvolymen hittills under 2023.

Segmentfördelning, procent

Data avser transaktioner ≥ 40 mkr



Den svenska transaktionsmarknaden

Transaktionslista ≥ 40 mkr

Topp 10 transaktioner Mars 2023

Säljare	Köpare	Objekt	Läge	Typ	Volym (Mkr)	Kr/kvm
CBRE	Niam	Portfölj	Gävle, Haninge	Handel	1 650	28 947
Genesta	AXA	Svea Artilleri 11	Stockholm (Central)	Kontor	-1 000	-75 000
JM	Resingva Bostad	Jakobsberg 2:2860	Stockholm (Järfälla)	Bostäder	676	55 688
Hedin Group	Swedish Logistic Property	Arnö 4:1	Nyköping	Logistik/Industri	440	8 000
Corem	Privatperson	Veddesta 2:43	Stockholm (Veddesta)	Logistik/Industri	410*	21 277
Skanska	Vace		Enköping	Samhällsfastigheter	250*	47 170
JM	Bostadsrättsförening	Nautillus 1	Västerås	Bostäder	207	-
Mellansvenska TecnoLift	Framfastgruppen	Portfölj	Borlänge	Logistik/Industri	200*	4 000
CH Square	Logicens	Götene 3:54	Götene	Logistik/Industri	-200	-8 680
Wallenstam	Bonnier Fastigheter	Dragarbrunn 20:6	Uppsala	Kontor	141	46 833

10 största affärerna senaste 12 månaderna

Månad	Säljare	Köpare	Objekt	Läge	Typ	Volym (Mkr)	Kr/kv m
November 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Brookfield Asset Management	EduCo Portfölj	Flera orter	Samhällsfastigheter	12 050	-
November 2022	Samhällsbyggnadsbolaget	Kåpan Pensioner	Svenska Myndighetsbyggnader	Flera orter	Samhällsfastigheter	8 000	-
Juli 2022	Aktieägare i Råndviken Fastigheter	Stenhus Fastigheter	Portfölj	Flera orter	Handel, Logistik/Industri	-7 000*	-14 000
December 2022	Corem	Blackstone	Portfölj	Flera orter	Logistik/Industri	5 350	14 986
Juni 2022	Aros Bostadsutveckling	Patrizia	Portfölj	Stockholm	Bostäder	3 600	76 600
Juni 2022	Kilenkryssat	Panattoni	Flera fastigheter	Flera orter	Övrigt	3 100	2 583
Oktober 2022	DNB	Folksam	Portfölj	Stockholm	Hotell, Bostäder	3 039	139 956
Juni 2022	Panattoni	Brookfield Asset Management	Portfölj	Stockholm	Logistik/Industri	3 000	17 143
Juni 2022	Skanska	Slussgården	Snäckan 8	Stockholm	Kontor	2 700	117 391
Juni 2022	Lilium	Samhällsbyggnadsbolaget	Portfölj	Sundsvall	Samhällsfastigheter	2 600	33 766

Informationen bygger på uppgifter inhämtade från Newsec, Datscha och Lantmäterimyndigheten
 -Ungefärlig köpeskilling *Uppskattat värde **Villkorad

3.3 Bostadsbyggande

Antalet bostäder med startbesked minskar enligt Boverkets prognos från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023, inräknat nettotillskott genom ombyggnader.

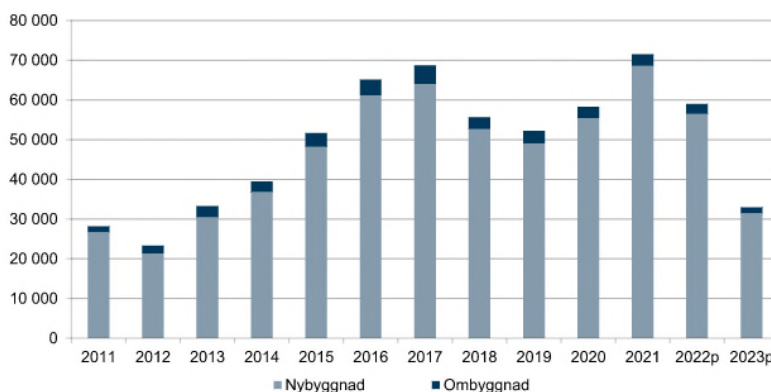
Osäkerhetsintervallet är dock stort. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2022. Boverket räknar därför med en snabb minskning av byggstarter för bostadsrätter, i synnerhet för bostadsutvecklare med svag finansiell ställning. Bygandet av småhus minskar i synnerhet efter halvårsskiftet 2023.

Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader leder även till en snabb inbromsning för byggandet av hyresrätter. Boverket bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen.

Antalet färdigställda bostäder håller hög takt under både 2022 och 2023 enligt Boverkets prognos. Båda åren kan det komma att färdigställas över 60 000 bostäder, varav över 30 000 hyresrätter och cirka 17 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Den huvudsakliga inbromsningen för antalet färdigställda bostäder sker från år 2024 och framåt.

När osäkerheten kring inflation och räntor avtar ser Boverket möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten. Inflationstakten förväntas falla under loppet av 2023, vilket kan leda till att räntor och bostadspriser stabiliseras. Byggmaterialpriserna kan komma att falla något under första halvåret 2023, efter de senaste två årens stora ökning. Hushållens köpkraft förväntas stärkas under 2024. Arbetsmarknaden, som är en nyckelfaktor för bostadsmarknaden i detta läge, förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten. Om energipriserna fortsätter att vara en osäker faktor kan återhämtningen dock dröja.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad. Källa: SCB samt Boverkets prognos

4. Beskrivning av värderingsobjektet

4.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt:	Hävla 3:66
Fastighetstyp:	Hyreshus med bostäder och lokaler
Adress:	Hästskovägen 2-24
Område/stadsdel:	Hävla/Rejmyre
Kommun:	Finspång
Län:	Östergötland

4.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Hävla i den nordöstra delen av Finspångs kommun.

Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Omgivningen utgörs i huvudsak av småhus. Inom samhället finns förskolor, grundskola och äldreboende.





4.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Framgångsgården AB (org. nr 556786-6743), som innehaft värderingsobjektet sedan 2011-12-16.

4.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 9 674 m² och innehas med äganderätt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad/gräsbevuxen/naturmark.



4.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer:

Plan	Datum	Akt nr
Byggnadsplan: Hävla samhälle(hävla 3:3 m fl)	1980-09-24	05-SKI-934

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

4.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2023-04-19 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

4.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus 2022 och för industri 2019. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år och för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med 230, småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § fl och 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	897	17 311	18 208
Summa	897	17 311	18 208

4.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns 3 byggnader uppförda i 1-2 plan ovan mark, samt garagebyggnader. Byggnaderna uppfördes 1982-1983 och inrymmer totalt 13 st bostadslägenheter och en lokal, varav sju bostadslägenheter tillhör lokaldelen. Bostadshuset utgörs av ett hyreshus med bostäder och lokaler med 7 st bostadslägenheter om 43 m² och lokaler (totalt 851 m²), samt radhus med 6 st bostadslägenheter; 1 st 62 m², 2 st 73 kvm och 3 st 97 m² (totalt 551 m²).

Bostadsdelen utgör 551 m² och lokaldelen 851 m², totalt 1 402 m² uthyrbar area.

Byggnaderna har stomme av betong/trä, fasader av träpanel, yttertak belagt med tegel/plåt. Tre-glasfönster. Uppvärmning sker med bergvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk frånluft.

Lägenheterna har en för byggåret normal standard med parkettgolv i vardagsrum, linoleum eller plastmattor i övriga rum och tapetserade alternativt målade väggar. Badrummen har golvbeläggning av plastmatta, kakel på väggarna. Lägenheterna har balkong eller uteplats. Kök renoverade 1990. Ytskikt målades i lägenheterna 2017. Branddörrar till alla rum sattes in 2014. Lokalen är ett tidigare äldreboende och nyttjas idag som konferensanläggning. Sju boenderum, storkök samt konferens-/kontorsytor.

Både lägenheterna och lokalerna har under de senaste månaderna rustats upp med nya ytskikt och utrustning.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en normal till delvis hög standard.

Parkeringsmöjligheterna utgörs av utvändiga parkeringsplatser och garageplatser.

4.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

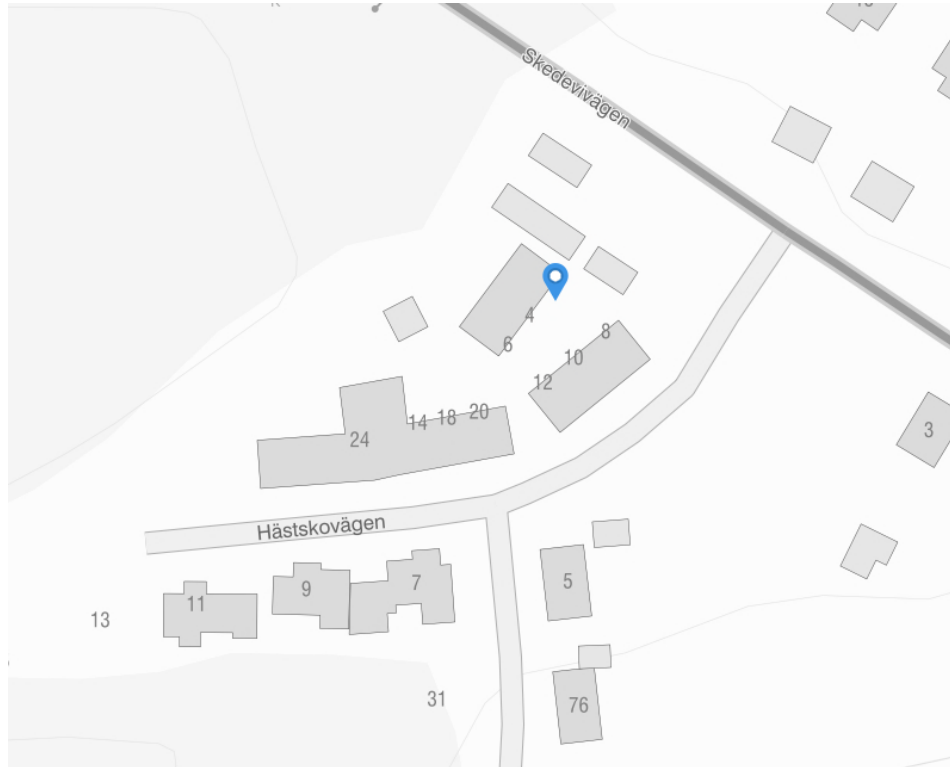
Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Bostäder	551	39%
Lokal	851	61%
Summa area/andel	1 402	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

5. Hållbarhet

5.1 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark eller byggnad per 2023-04-25.



Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

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.

5.2 Energiklass

Information om energiklass saknas.

5.3 Översvämningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat områden i Sverige med risk för översvämningsrisk. Identifieringen är gjord för vattendrag, specifika orter samt havsnivåer vid kustbelägna städer och områden. De olika karteringarna visar områden som statistiskt sett har en risk att översvämmas 1 gång per 50, 100 respektive 200 årsflöde. Översvämningskarteringarna är framtagna med höjddata som underlag och visar vattnets utbredning för flera olika flödessituationer.

Nedanstående information är en upplysning. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte har någon form av miljömässig belastning.

Översvämningskartering (Vattendrag)

Enligt översvämningskarteringen från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningsområde.

Hot- och riskkartor enligt förordningen om översvämningsrisker (Orter)

Enligt hot- och riskkartan om översvämningsrisker för orter befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej på en av de orter som bedöms ha en betydande översvämningsrisk. Värderingsobjektet är ej beläget inom den angivna riskzonen.

Kustöversvämning (Kustbelägna områden)

Enligt Kustöversvämningskartan från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningsområde på grund av ökade havsnivåer.

6. Ekonomisk redovisning

6.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillegg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		andel
	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	
Bostäder	795	1 444	795	1 444	39%
Lokal	1 200	1 410	1 200	1 410	59%
Summa	1 995	1 423	1 995	1 423	98%
Garageplatser	28	3 943	46	3 860	2%
Summa area/andel	2 022	1 443	2 041	1 456	100%

6.2 Vakans/hyresrisk

Nedan redovisas nuvarande uthyrningssituation.

Lokalslag	Vakant area, m ²	Andel	Vakant hyra, tkr	Andel
Bostäder	0	0%	0	0%
Lokal	0	0%	0	0%
Total vakans	0	0%	0	0%
Garageplatser	5	0%	19	40%
Total vakans			19	1%

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 3 procent för bostäder och 11 procent för lokaler.

6.3 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 373 kr/m² (bostäder 400 kr/m², lokaler 355 kr/m²). De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 81 kr/m².

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

6.4 Fastighetsskatt

Den 1 januari 2008 ersattes fastighetsskatten för bostadsdelen av en kommunal avgift. Avgiften motsvarar nu 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock max 1 589 kr per lägenhet (2023 års nivå). Maxbeloppet per lägenhet är indexerat och kopplat till inkomstbasbeloppet. Under kalkylperioden antas maxbeloppet uppräknas med inflationen.

Fastighetsskatten för lokaler och industri beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent för industri. Utgående fastighetsskatt/avgift redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Bostäder	18 208	0,3 %	9 534
Summa	18 208		9 534

Avgiften motsvarar 17 kr/m² för bostäder. Fastighetsskatten motsvarar 0 kr/m² för lokaler.

6.5 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2023-04-19 uppgår till 3 800 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

7. Värdebedömning

7.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

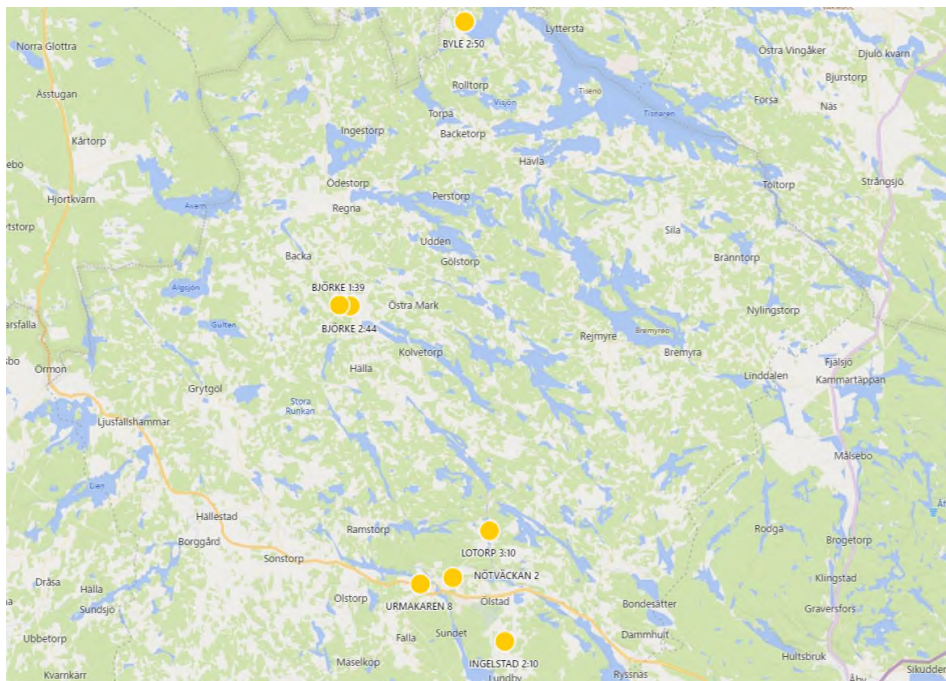
7.2 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda fastigheter med nedanstående urvalskriterier.

Urvalskriterier	
Fastighetstyp/typkoder	Hyreshus med bostäder och lokaler
Kommun/område	Finspång
Förvärvstidpunkt	2020-2023
Taxerad area	-
Köpeskillning/taxeringsvärde	>1,0
Värdeår	-

Försäljningar där det bedömts att det finns intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom uppenbart icke relevanta försäljningar.

I kartan och tabellen nedan redovisas resultatet av ovanstående urval.



Fastighetsbeteckning	Datum	Adress	Köpeskilling (kSEK)	Area (m ²)	Bostäder (m ²)	Lokaler (m ²)	SEK/m ²	Typkod	Värdeår
URMAKÄREN 8	2022-07-01	Lasarettsvägen 9	1 895	290		290	6 534	325	1956
BYLE 2:50	2021-12-27	Tisnarevägen 2A (+)	3 000	204	204		14 705	230	1968
LOTORP 3:10	2021-09-06	Torgvägen 2	1 250	110		110	11 363	323	1993
BJORKE 2:44	2021-09-03	Liebruksvägen 5A (+)	1 656	522		522	3 172	230	1963
BJORKE 1:39	2021-09-03	Bromvägen 3	1 774	345	345		5 142	320	1960
INGELSTAD 2:10	2021-04-01	Sankta Marias Väg 99	3 500	526		526	6 653	325	1929
NOTVACKAN 2	2020-01-03	Alvägen 1A (+)	5 800	522	522		11 111	321	1953
MEDEL			2 696	360	228	132	8 383		

Försäljningspriserna varierar i intervallet ca 3 200 – 14 700 kr/m², med ett medeltal om ca 8 400 kr/m².

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

Under 2022 förändrades marknadsförutsättningarna då Ryssland invaderade Ukraina. Som en följd av detta steg inflationen och både Riksbanken, ECB och amerikanska Fed har höjt räntorna. Den svenska fastighetsmarknaden påverkas av detta och avkastningskraven har generellt gått upp för samtliga fastighetstyper. Newsec bedömer dock att fastigheter är fortsatt intressanta objekt på marknaden, dock till högre avkastningskrav än vad som noterades precis innan krigets utbrott.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 7,00 procent för bostadsdelen och till 10,00 procent för lokaldelen.

7.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 5,0 procent 2023 och därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för bostäder 3,5 procent 2023, 2,5 procent 2024 och därefter 2 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto 7,00 procent för bostadsdelen och 10,00 procent för lokaldelen, vilket ger ett vägt direktavkastningskrav om 8,55 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 11,0 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för fastigheten Finspång Hävla 3:66 vid värdetidpunkten 28 april 2023 om **15 000 000 kr (15 Mkr)**, motsvarande **10 702 kr/m²**.

7.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-0,4	0,5
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-0,4	0,4
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	0,7	-0,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,2	0,2
Drift och underhåll +/- 10 procent	-0,8	0,8

7.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Finspång Hävla 3:66 vid värdetidpunkten 28 april 2023 bedöms till **15 000 000 kr (15 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Örebro, 28 april 2023

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



John Eriksson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Beteckning **Hävla 3:66**
 Adress **Hästskovägen 2-24**
 Område **Hävla/Rejmyre**
 Kommun **Finspång**
 Län **Östergötland**

Värdetidpunkt **2023-04-28**
 Kalkylen utförd av **John Eriksson**
 Datum **2023-04-28**
 Besiktningsdatum **2023-04-20**
 Tomtareal **9 674 m²**

Taxeringsinformation

Typkod 230, småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § flt och 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Värdeår 1982, 1983

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Bostäder	897	17 311	18 208	0,3 %	9 534	17
Summa	897	17 311	18 208		9 534	7

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²
Bostäder	551	39 %	795	1 444	795	1 444	0	0	795	1 444
Lokal	851	61 %	1 200	1 410	1 200	1 410	0	0	1 200	1 410
Summa	1 402	100 %	1 995	1 423	1 995	1 423	0	0	1 995	1 423
Garageplatser	Antal kontrakt/platser		28	3 943	28	3 943	19	3 744	46	3 860
Summa	-	-	2 022	1 443	2 022	1 443	19	0	2 041	1 456

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q1-Q4

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflationsantagande	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hysesutveckling bostäder	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lokaler: andel löpande kontrakt	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk bostäder	3%	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	11%	2%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>	<i>(initialt 1%)</i>									
Bostäder	<i>(1 444)</i>	795	823	843	860	877	895	913	931	950	969
Lokaler	<i>(1 465)</i>	1 246	1 309	1 335	1 361	1 389	1 417	1 445	1 474	1 503	1 533
Tillägg fastighetsskatt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	<i>(-13)</i>	-19	-163	-166	-170	-173	-176	-180	-184	-187	-191
Avgår, tillkommer	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	<i>(1 443)</i>	2 022	1 968	2 012	2 052	2 093	2 135	2 178	2 221	2 266	2 311
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>										
Driftkostnad	<i>(373)</i>	523	549	560	571	582	594	606	618	630	643
Avsättning för periodiskt underhåll	<i>(81)</i>	113	119	121	124	126	129	131	134	137	139
Kommunal avgift bostäder	<i>(17)</i>	10	10	10	10	11	11	11	11	12	12
Övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	<i>(461)</i>	646	678	691	705	719	734	748	763	779	794
Driftnetto, tkr	<i>(982)</i>	1 377	1 291	1 320	1 347	1 374	1 401	1 429	1 458	1 487	1 517
Avgår, tillkommer											
Investering											
Förväntat kassaflöde, tkr		1 377	1 291	1 320	1 347	1 374	1 401	1 429	1 458	1 487	1 517

Kalkylränta 11,0%
 Direktavkastning sista årets netto 8,55% (bostäder 7,00%, lokaler 10,00%)

Nuvärde restvärde år 10, tkr 6 349
 Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 8 563
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0
 Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0
 Avrundning 89

MARKNADSVÄRDE 15 000 000 kr

Värdetidpunkt apr-2023
 Besiktningdatum apr-2023
 Uthyrbar area 1 402 m²
 Marknadsvärde, kr/m² 10 702
 Första årets driftnetto/marknadsvärde 9,2%
 Marknadsvärde/första årets hyra 7,4
 Marknadsvärde/marknadshyra 7,3
 Taxeringsvärde, tkr 18 208
 Marknadsvärde/taxeringsvärde 0,8

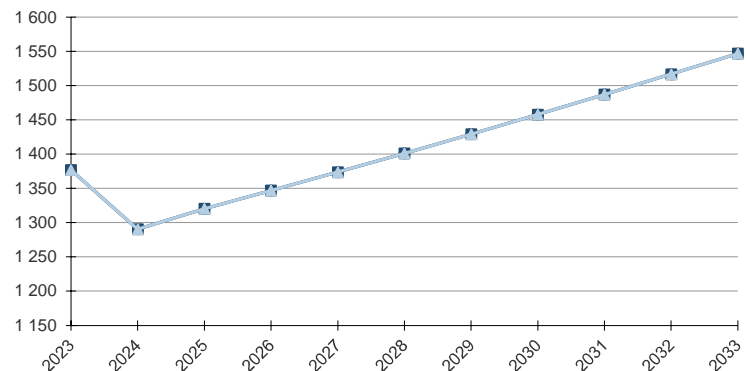


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

HÄVLA 3:66, FINSPÅNG
Hästskovägen 2-24

Hyreslista
2023

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Moms J/N	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
										tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt

BOSTÄDER

Genomsnitt 92 m ² per lgh		6 bostadslgh	551	(jmfhyra 77 m ² lgh: 1 497 kr/m ²)							795	1 444	1 444		
--------------------------------------	--	--------------	-----	---	--	--	--	--	--	--	-----	-------	-------	--	--

LOKALER

3 lokalhyresgäster	Lokal	851	jan-23	jan-23	1 200	100	384,04	J	1 200	1 410 (1 410)	1 410	100		
<i>Konferensanläggning med sju boenderum, samt storkök m.m.</i>														
Uthyrda	Garageplatser	7	jan-23	dec-23	28	100	384,04			28	3 943 (3 943)	3 943	100	
Vakanta	Garageplatser	5					384,04					3 744	100	

HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Foton



HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Foton



HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Foton



HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Foton



HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Foton



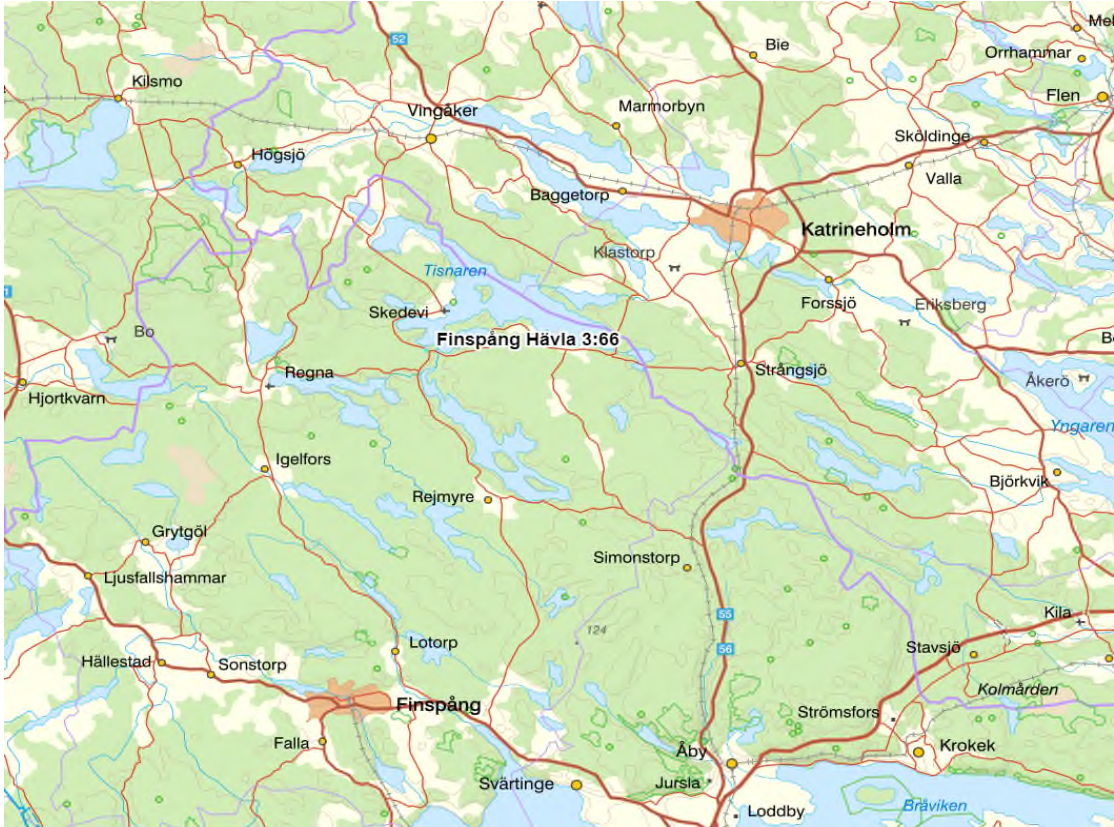
HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Foton



HÄVLA 3:66, FINSPÅNG

Karta







Fastighet

Beteckning

Finspång Hävla 3:66

UUID:

909a6a4c-2166-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-02-02

Nyckel:

050004666

Län- och kommunkod

0562

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-10-29

Distrikt

Skedevi

Distriktskod

108160

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-04-18

Socken: Skedevi

Adress

Adress

Hästskovägen 2-24

612 72 Rejmyre

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6530922.7

E (SWEREF 99 TM)

549763.4

Areal

Område

Totalt

Totalareal

9 674 kvm

Därav landareal

9 674 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

556786-6743

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2011-12-28

Akt

11/32017

Framgångsgården AB

Hästskovägen 7

612 72 Rejmyre

Inskrivet ägarnamn: Kenoro Camp AB

Köp (även transportköp): 2011-12-16

Köpeskilling: 1.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Övriga fång saknas andel 1/1

Anmärkning: Beviljad 12/5298

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 3.800.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.000.000 SEK	1983-03-30	83/3473
2	121.000 SEK	1984-01-11	84/420
3	679.000 SEK	2015-10-19	D-2015-00473492:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan: Hävla samhälle(hävla 3:3 m fl)

Datum1980-09-24
Genomf. start:
1987-07-01
Genomf. slut:
1992-06-30**Akt**

05-SKI-934

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

149947-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.501.000 SEK	1.105.000 SEK	396.000 SEK

Taxerad Ägare556786-6743
Kenoro Camp AB
C/O Robert Englund
Åsstigen 27
436 45 Askim**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 124281109.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
66.000 SEK	0562003	Avstyckningsbar
Tomtareal 192 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusmark 124277109.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
66.000 SEK	0562003	Avstyckningsbar
Tomtareal 192 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusmark 124279109.

Taxeringsvärde 66.000 SEK	Riktvärdeområde 0562003	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 192 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusmark 124295109.

Taxeringsvärde 66.000 SEK	Riktvärdeområde 0562003	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 192 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusmark 124297109.

Taxeringsvärde 66.000 SEK	Riktvärdeområde 0562003	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 192 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusmark 124299109.

Taxeringsvärde 66.000 SEK	Riktvärdeområde 0562003	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 192 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 124300109.

Bebyggelseyp Radhus	Taxeringsvärde 164.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 73 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 73 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 124296109.

Bebyggelseyp Radhus	Taxeringsvärde 141.000 SEK	Total standardpoäng 23
-------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 62 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 62 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 124298109.

Bebyggelse Radhus	Taxeringsvärde 164.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 73 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 73 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 124280109.

Bebyggelse Radhus	Taxeringsvärde 212.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 97 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 97 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 124282109.

Bebyggelse Radhus	Taxeringsvärde 212.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 97 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 97 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 124278109.

Bebyggelse Radhus	Taxeringsvärde 212.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 97 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 97 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

150950-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	16.707.000 SEK	16.206.000 SEK	501.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556786-6743 Kenoro Camp AB C/O Robert Englund Åsstigen 27 436 45 Askim	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301291655.

Taxeringsvärde 163.000 SEK	Riktvärdeområde 0562901
Byggrätt ovan mark 363 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 301291656.

Taxeringsvärde 117.000 SEK	Riktvärdeområde 0562901
Byggrätt ovan mark 260 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 301291657.

Taxeringsvärde 221.000 SEK	Riktvärdeområde 0562901
Byggrätt ovan mark 492 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301268607.

Taxeringsvärde 4.445.000 SEK	Bostadsyta 208 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.279.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Värderingsenhet bostäder 301268606.

Taxeringsvärde 2.961.000 SEK	Bostadsyta 291 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 852.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Värderingsenhet bostäder 301268608.

Taxeringsvärde 8.800.000 SEK	Bostadsyta 394 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.559.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1983	Tillbyggnadsår	Värdeår 1983

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Finspång Hävla GA:5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1981-12-04	05-SKI-950
Anläggningsåtgärd	2002-06-28	0562-02/17
Fastighetsreglering	2012-02-02	0562-11/43

Ursprung

Finspång Hävla 3:65

Tidigare Beteckning

Beteckning

E-Skedevi Hävla 3:66

Omregistreringsdatum Akt

1990-09-26 0581-90/55

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt