

Värderingsintyg

JLL värdering har på uppdrag av NP3 Fastigheter AB, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en portfölj som omfattar 23 fastigheter, varav 19 är lokaliserade i Sundsvalls kommun, 2 i Timrås kommun, 1 i Kramfors kommun och 1 i Nordanstigs kommun. Värdebidpunkten för värdebedömningen är den 1 november 2017. Fastigheterna har inte besiktigats och värdebedömningen utgörs av en s.k. desktop-bedömning. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1. Av de 23 fastigheterna är 19 upplåtna med äganderätt och 4 fastigheter upplåtna med tomträtt. Fyra av fastigheterna utgörs av endast av mark.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen för de bebyggda fastigheterna grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna
- Ortsprisinformation för de olika kommunerna samt av JLL lagrad marknadsinformation

Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

För de fyra fastigheterna som endast utgörs av mark har en ortsprismetod tillämpats där jämförbara försäljningar av markfastigheter har analyserats för att bedöma värdet av fastigheterna.

Sammantagen värdebedömning

Vi intygar härmed att värdet av portföljen av de 23 fastigheterna är:

528 750 000

(Femhundraåtta miljoner sjuhundrafemtio tusen kronor)

Stockholm den 3 januari 2018

Jones Lang LaSalle Holding AB



Robin Hertéus
Junior Valuer, Sverige



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation, Sverige

Bilaga 1

Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 23 fastigheterna vi analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen

Kommun	Fastighet	Typ av fastighet	Area	MV			Initial Yield	Driftnetto Dag 1 Tkr	K/T-tal	Initial vakans	Drift kr/kvm	Underhåll kr/kvm	Typ-kod	Värde-år
				MV Tkr	Kr/kvm	Exit Yield								
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:14*	Handelsfastighet	3,711	57,200	15,414	6.50%	5.98%	3,420	2.06	5%	250	100	325	1987
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:50*	Handelsfastighet	6,296	100,200	15,915	6.00%	4.41%	4,414	1.86	30%	100	75	325	2007
Sundsvall	Linjeförmannen 7	Handelsfastighet	3,210	22,900	7,134	7.50%	3.73%	850	2.25	34%	225	100	325	1969
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:47	Handelsfastighet	2,803	26,600	9,490	7.25%	6.50%	1,723	3.01	18%	115	50	325	1991
Kramfors	Fiskja 15:2	Industrifastighet	17,100	43,900	2,567	10.25%	2.64%	1,160	4.24	63%	60	60	432	1970
Nordanstig	Rösta 13:1	Handelsfastighet	329	1,300	3,951	9.00%	8.48%	106	1.74	0%	450	100	325	1988
Sundsvall	Skönsmon 2:100	Industrifastighet	4,000	28,500	7,125	7.75%	7.69%	2,186	3.05	0%	5	50	425	1997
Sundsvall	Geten 1	Industrifastighet	1,909	8,600	4,505	9.00%	7.66%	659	3.79	27%	135	50	426	1963
Sundsvall	Lillhällom 1:162	Industrifastighet	1,461	6,000	4,107	9.50%	7.22%	429	4.23	33%	70	50	423	1981
Sundsvall	Huggsta 1:160	Industrifastighet	14,170	91,200	6,436	8.50%	8.28%	7,549	3.80	3%	55	50	420	1977
Sundsvall	Huggsta 1:173	Industrifastighet	383	1,300	3,394	8.75%	6.01%	78	3.85	27%	40	50	432	1940
Sundsvall	Huggsta 1:167	Industrifastighet	1,020	8,300	8,137	8.75%	8.18%	678	1.82	0%	145	50	426	2011
Sundsvall	Nolby 7:142	Industrifastighet	2,458	7,600	3,092	9.50%	-0.73%	-55	2.61	71%	120	50	433	1968
Sundsvall	Birsta 12:2	Industrifastighet	8,000	39,000	4,875	7.25%	4.61%	1,798	4.44	36%	110	50	426	1965
Sundsvall	Ljusta 3:10	Industrifastighet	2,695	16,900	6,271	7.75%	7.05%	1,191	1.72	1%	30	50	431	1989
Sundsvall	Målås 3:20	Industrifastighet	3,116	16,800	5,392	7.75%	6.43%	1,079	2.96	17%	120	50	426	1990
Sundsvall	Sköns Prästbord 1:59	Industrifastighet	1,774	11,100	6,257	7.75%	-2.44%	-269	2.73	100%	90	50	426	1991
Timrå	Vivstamon 1:21	Industrifastighet	3,410	16,500	4,839	9.00%	5.77%	947	3.01	39%	75	50	423	1984
Timrå	Vivstamon 1:27	Industrifastighet	3,950	13,300	3,367	9.00%	6.37%	844	2.17	25%	115	50	433	1982
Summa/medel			81,795	517,200	6,323		5.57%	28,787						
Kommun	Fastighet	Typ av fastighet	Areal	MV			K/T-tal							
				MV Tkr	kr/kvm	Taxerings-värde								
Sundsvall	Lillhällom 1:165	Mark	15,095	2,000	130	1,358,000	1.47							
Sundsvall	Bergsåker 5:18	Mark	37,658	7,500	200	0	N/A							
Sundsvall	Granlo 3:391	Mark	8,950	1,300	150	1,074,000	1.21							
Sundsvall	Birsta 37:2	Mark	3,758	750	200	263,000	2.85							
Summa/medel			65,461	11,550	176									
Total summa			528,750											