

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Np3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet med värdetidpunkt 1 september 2024 avseende Kungsgården 5:3, Glasätt 1:7 och tomträtten till Kungsgården 5:6 i Östersunds kommun, samlat kallat Frösö Park. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 66 000 kvm.

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-05-03.

Uppdraget är utfört av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc från fastighetsägaren och uppdragsgivaren. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtas från respektive myndighet.

Metodik

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

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2024-09-01.
- Kalkylperiod 15 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 2,0 % per år under kalkylperioden.
- Hysesutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- Det i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskravet vid kalkylslut uppgår till 6,75%.

Värdebedömningen redovisades med ett kortfattat utlåtande och uppfyller därmed inte bankföreningens *Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning*.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas och tomträttens sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2024-09-01, och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **803 000 000 kronor** (åttahundratre miljoner kronor).

Stockholm 2024-09-10

Forum Fastighetsekonomi AB



Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA