

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) har Nordier Property Advisors AB bedömt marknadsvärdet för ett värderingsobjekt ur bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är december 2018.

Värderingsobjektet avser en registerfastighet belägen i Stockholms kommun. Fastigheten har fastighetsbeteckning Stockholm Möllan 1. Värderingsobjektet utgörs av en samhällsfastighet. Den totala uthyrbara arean uppgår till 11 953 m².

Uppdraget är utfört av en auktoriserad fastighetsvärderare. Ansvarig värderare för uppdraget är Tomas Nyström MRICS. Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskenntedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I denna marknadsvärdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar. Fastigheten har inspekterats 2019-01-14 i samband med värderingstillfället av Renée Huuva.

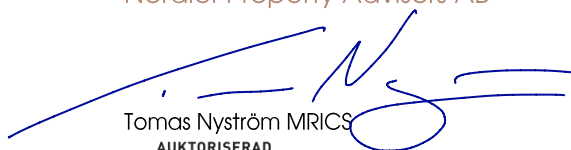
Värdebedömning

På begäran intygas härmed att den aktuella fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten december 2018, mot givna förutsättningar, har bedömts till **290 000 000 KRONOR** (tvåhundra nittio miljoner kronor).

- De i kassaflödesanalysen bedömda direktavkastningskravet (som underlag för restvärdet och kalkylräntan) är 5,25 %. Detta motsvarar en initial direktavkastning om 3,3 %.
- Det bedömda marknadsvärdet är ca 24 300 kr/m².

Stockholm, 2019-09-09

Nordier Property Advisors AB



Tomas Nyström MRICS
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Nordier
Property
Advisors