

# SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av REAL Holding i Sverige AB, genom Kent Söderberg, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av nedanstående fastigheter vid värdetidpunkten oktober 2019:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved  
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)  
Dyarne 5:100, Håbo  
Dyarne 3:5, Håbo  
Dyarne 1:580, Håbo (byggrättsvärdering)  
Henja 10:4, Gislaved  
Kompaniet 4, Tranås  
Trekanten 30, Landskrona  
Torsås 1:141, Torsås  
Verkstaden 2, Gislaved

## Underlag

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Samtliga värderingar förutom Trekanten 30 är uppdateringar av tidigare av Forum utförda värderingar.

## Metodik

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, 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 ortsprisanalyser 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 2019-10-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 2,0% under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen 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.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,5% - 9,0 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur och kalkylräntan till 6,6%-11,2%.

## Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas marknadsvärden vid värdetidpunkten oktober 2019 har bedömts till:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved	3 500 000 kr (tre miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo	37 000 000 kr (37 miljoner kronor)
Dyarne 5:100, Håbo	8 500 000 kr (Åtta miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 3:5, Håbo	4 400 000 kr (fyra miljoner fyrahundra tusen kronor)
Dyarne 1:580, Håbo	1 950 000 kr (En miljon niohundra femtiotusen kronor)
Henja 10:4, Gislaved	72 000 000 kr (sjuttio två miljoner kronor)
Kompaniet 4, Tranås	211 000 000 kr (tvåhundra elva miljoner kronor)
Trekanten 30, Landskrona	2 700 000 kr (två miljoner sjuhundra tusen kronor)
Torsås 1:141, Torsås	30 000 000 kr (trettio miljoner kronor)
Verkstaden 2, Gislaved	7 000 000 kr (sju miljoner kronor)

Stockholm 2020-03-05

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Jonas Petersson  
Civilingenjör

Magnus Stenback  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE  
SAMHÄLLSBYGGARNA

