

## VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av NP3 Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av Norrlandspojkarna Fastighets ABs bolagets fastighetsbestånd. Värdetidpunkt är 2017-12-31.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 21 st värderingsenheter som utgörs av sammanlagt 23 registerfastigheter. Fastigheterna är belägna i Sundsvall med undantag av fyra fastigheter belägna i Timrå, Kramfors respektive Nordanstig. Fastigheterna är i huvudsak anpassade för kontors-, handels-, industri eller logistikändamål. Varje värderingsenhetens marknadsvärde har bedömts separat. Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderare P-O Skoog.

### Metodik

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.

### Underlag

Samtliga fastigheter har av undertecknad värderats minst en gång tidigare under de senaste två åren, varav 16 stycken under 2017.

Värdebedömningarna har, efter önskemål från uppdragsgivaren, utgått från tidigare utförda kassaflödeskalkyler men som uppdaterats vad gäller värdetidpunkt och kalkylstarttidpunkt. Erforderlig hyres- och driftkostnadsdata på objektsnivå har därmed erhållits från de tidigare kalkylerna. Större värdepåverkande förändringar som kan ha inträffat på respektive värderingsobjekt, efter den tidigare värdebedömningen, har fastighetsägaren lämnat information om vilket i så fall tagits i beaktande.

Tre värderingsobjekt utgörs av endast mark.

Samtliga kalkyler har därefter analyserats och åsatts aktuella marknadsmässiga direktavkastningskrav liksom vid behov justeringar av marknadshyresnivåer, vakansgrader m m.

Majoriteten av värderingsobjekten har besiktigats vid något tillfälle under de senaste fyra åren.

## Värdebedömning

I nedanstående sammanställning framgår respektive värderingsobjekts marknadsvärde.

Värderingsobjekt	Kommun	Marknadsvärde	Not
Sköns Prästbord 1:14	Sundsvall	61 000	
Sköns Prästbord 1:50	Sundsvall	111 000	Som färdigbyggd
Linjeförmannen 7	Sundsvall	17 200	
Sköns Prästbord 1:47	Sundsvall	28 700	
Fiskja 15:2	Kramfors	37 000	
Rösta 13:1	Nordanstig	1 400	
Skönsmon 2:100	Sundsvall	31 500	
Geten 1	Sundsvall	10 000	
Lillhällom 1:162, del av 1:165	Sundsvall	9 100	
Huggsta 1:160	Sundsvall	100 000	
Huggsta 1:173	Sundsvall	1 800	
Huggsta 1:167	Sundsvall	9 400	
Nolby 7:142	Sundsvall	7 500	
Birsta 12:2	Sundsvall	41 100	
Ljusta 3:10	Sundsvall	17 600	
Målås 3:20	Sundsvall	18 000	
Sköns Prästbord 1:59	Sundsvall	11 000	
Vivstamon 1:21	Timrå	17 500	
Vivstamon 1:27	Timrå	15 900	
Bergsåker 5:18	Sundsvall	7 500	Mark
Granlo 3:391	Sundsvall	2 500	Mark
Birsta 37:2	Sundsvall	1 000	Mark

**557 700**

De aktuella värderingsobjektens sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2017-12-31 har bedömts till **557 700 000 kronor** (*femhundrafemtiosju miljoner sjuhundra tusen kronor*).

Stockholm 2018-01-12

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**

  
P-O Skoog  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE

