

# Sammanfattande värdebedömning Sigtuna Norrsunda-Brista 2:15

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Train Alliance Sweden AB (org.nr 556785-5241), genom Lars-Otto Persson, har Stefan Dahlman, Svefa upprättat marknadsvärdering av fastigheten Sigtuna Norrsunda-Brista 2:15.

Besiktning av fastigheterna Sigtuna Norrsunda-Brista 2:15 utfördes 2020-09-17 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Joakim Weijmer och Pierre Starck som representant för uppdragsgivaren.

Bedömning har tidigare gjorts av fastighetens marknadsvärde i augusti 2016 vilket har verifierats i juni 2019 av Stefan Dahlman på Svefa. Inom värderingsobjektet finns järnvägsspår, anslutningsväxel och signal-system, vilka uppfördes 2004 till 2006. För anläggningen finns tecknat trafikeringsavtal (nyttjanderätt).

Värderingarna har syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. För värderingsuppdragen gäller de "Allmänna villkor för värdeutlåtande" som gemensamt är utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB.

Svefa är införstådd med att värderingsintyget ska ingå i ett prospekt. Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Värderingarna grundar sig i huvudsak på ortspris innebärande att värderingsobjekten jämförs med i möjligaste mån, sålda fastigheter med liknande egenskaper. I detta fall grundar sig marknadsvärde-bedömningen även på marknadsanpassad avkastningsanalys.

På begäran får vi härmed vidimera och intyga att marknadsvärdet av fastigheten Sigtuna Norrsunda-Brista 2:15, vid värdetidpunkten, januari månad 2021, inte understiger, 45 000 000 (45 miljoner) kronor.

Örebro 2020-01-25



Stefan Dahlman, 070-664 39 75  
Civilingenjör  
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Pär Höjjer, MRICS  
RICS Registered Valuer  
RICS auktoriserad fastighetsvärderare