

# Sammanfattande värdebedömning

Fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:112



## Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Train Alliance Sweden AB (org.nr 556785-5241), genom Lars-Otto Persson, har Svefa upp-  
rättat marknadsvärdebedömning (förhandsvärde) av fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:112.

Besiktning av fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:112 utfördes 2020-09-17 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid  
besiktningen deltog Joakim Weijmer och Pierre Starck som representant för uppdragsgivaren.

Inom värderingsobjektet inryms byggrätter för järnvägsanknuten verksamhet/logistik samt kombiterminal med  
direkt järnvägsförbindelse.

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde efter planerad exploatering av outnytt-  
jad byggrätt inom fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:112, s k förhandsvärde.

För exploateringsmarken planeras för uppställning av gods och persontåg/fjärrtåg med enklare terminaltjän-  
ster. Den planerade exploateringen kommer att omfatta bl a fyra nya spår för tåguppställning och enklare  
terminaltjänster, två nya spår för på- och avlastning samt inhängning av område för gods.

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 värderingssammanfattningen 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 på ortspris innebärande att värderingsobjekten jämförs med i möjligaste mån,  
sålda fastigheter med liknande egenskaper. I detta fall grundar sig marknadsvärdebedömningarna på  
marknadsanpassad avkastningsanalys.

På begäran får vi härmed vidimera och intyga att marknadsvärdet av fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:112,  
efter färdigställd exploatering, vid värdetidpunkten januari månad 2021, uppgår till 302 000 000 (302 miljoner)  
kronor.

Örebro 2021-01-26

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

Pär Höjjer, MRICS  
RICS Registered Valuer  
RICS auktoriserad fastighetsvärderare