

Värdering

Avseende

Fastigheten Stiftelsen 1 i Stockholm

November 2017



INNEHÅLL

1	UPPDRAGET	2
2	UNDERLAG, BESIKTNING	3
3	FRISKRIVNING.....	4
4	METODIK.....	5
5	MARKNAD	6
6	FASTIGHETSBEKRIVNING.....	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN OCH ÖVERVÅGANDEN.....	14
9	BEDÖMT VÄRDE	17
	BILAGA 1 – KASSAFLÖDESKALKYL	18
	BILAGA 2 – HYRESGÄSTLISTA.....	20
	BILAGA 3 – JÄMFÖRELSEOBJEKT	22
	BILAGA 4 – FOTON.....	25
	BILAGA 5 – FDS-UTDRAG	27
	BILAGA 6 – ALLMÄNNA VILLKOR	31

1 UPPDRAGET

Savills Sweden AB har på uppdrag av Fastighetskontoret Stockholms Stad, genom Jonas Mångs, genomfört en marknadsvärdebedömning av fastigheten Stiftelsen 1 i Stockholm under förutsättning att den skall utbjudas till försäljning på den öppna marknaden i befintligt skick. Marknadsvärdebedömningen baseras även på antagandet att pågående fastighetsreglering där den parkmark som idag tillhör värderingsobjektet förs över till fastigheten Södermalm 9:1 genomförs. Värdebedömningen är 1:a november 2017. Värdebedömningen skall enligt uppgift användas för interna ändamål samt försäljningsdiskussioner.

Uppdraget har huvudsakligen utförts i enlighet med internationella värderingsstandarder (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book").

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad. Definitionen enligt RICS är följande:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

2 UNDERLAG, BESIKTNING

Vi har med haft tillgång till följande indata, tillhandahållna av uppdragsgivaren:

- Byggnadsinventeringar
- Skaderapporter och konditionsbeskrivningar
- Kostnadsuppskattningar för återställande av byggnad
- Planritningar
- Muntlig och skriftlig information från förvaltningen
- Teknisk data över värderingsobjektet

Utöver av uppdragsgivaren tillhandahållna uppgifter har följande underlag använts.

- Datscha
- FDS-utdrag
- SCB
- Transaktionsdata för jämförelsepriser samt marknadshyror
- Information om rättigheter och inskränkningar på fastigheten
- ÅF:s lilla prisbok
- Interna databaser över fastighetsmarknaden samt byggkostnader

Värderingsobjektet har besiktigats av Marcus Kindbom från Savills den 26:e oktober 2017 tillsammans med Jonas Mångs från Fastighetskontoret på Stockholms Stad.

Besiktningen är ej av den karaktären att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § Jordabalken och miljölagstiftningen.

3 FRISKRIVNING

De uppgifter som ligger till grund för värdebedömningen har tillhandahållits genom offentliga arkiv samt av uppdragsgivaren.

Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är Savills således inte ansvarigt för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av det kalkylerade värdet av uppdragsgivaren eller annan part. Savills Swedens totala skadeansvar är begränsat till beloppet av vårt arvode. I övrigt gäller allmänna villkor, bilaga 6.

Oförutsedda ekonomiska eller politiska kriser kan ha plötsliga och dramatiska effekter på marknader. Detta kan visa sig genom panikartade köp och försäljningar eller helt enkelt obenägenhet till transaktioner i avvaktan på större klarhet i hur priser påverkas på kort och lång sikt. Skulle värdetidpunkten sammanfalla med de omedelbara efterverkningarna av sådana händelser kan de data som en värdering baseras på vara irrelevanta och ge en oundviklig effekt på säkerheten i värderingen.

Värderingen tar ingen hänsyn till skatte- eller avskrivningseffekter för köpare eller säljare av objektet. Enligt marknadsvärdedefinitionen ska heller inget avdrag för stämpelskatt göras.

Någon särskild areamätning eller teknisk utredning av anläggningarna eller utredning avseende miljöstörningar och miljöfarlig verksamhet som påverkar eller påverkat fastighetens värde skall ej utföras inom ramen för detta värderingsuppdrag.

4 METODIK

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner inhämtats även via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

5 MARKNAD

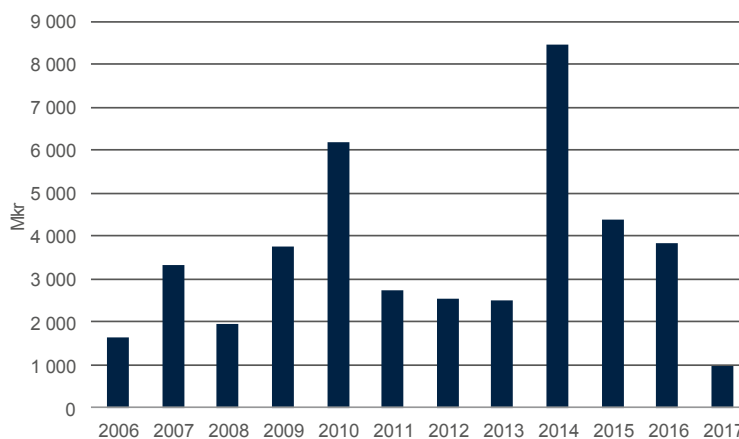
Då vi gjort bedömningen att den mest troliga användningen för värderingsobjektet efter försäljning och upprustning är kontor eller hotell, presenteras en kort summering av marknaden för dessa segment med fokus på marknaden i Stockholm.

Marknaden för hotellfastigheter

Eftersom den totala transaktionsvolymen i hotellsegmentet är relativt liten jämfört med andra fastighetssegment blir den historiska transaktionsvolymen väldigt volatil då ett fåtal större affärer kan ha en stor inverkan. De senaste åren, i synnerhet 2014, har varit historiskt sett starka år för hotellsegmentet. Under 2016 omsattes hotellfastigheter till ett värde om knappt 4 mdkr, vilket är cirka 10 % högre än årsgenomsnittet under det senaste decenniet.

Transaktionsvolymen för 2017 är på en lägre nivå jämfört med året före och summeras i mitten av november till knappt 1 mdkr.

Transaktionsvolym Hotell



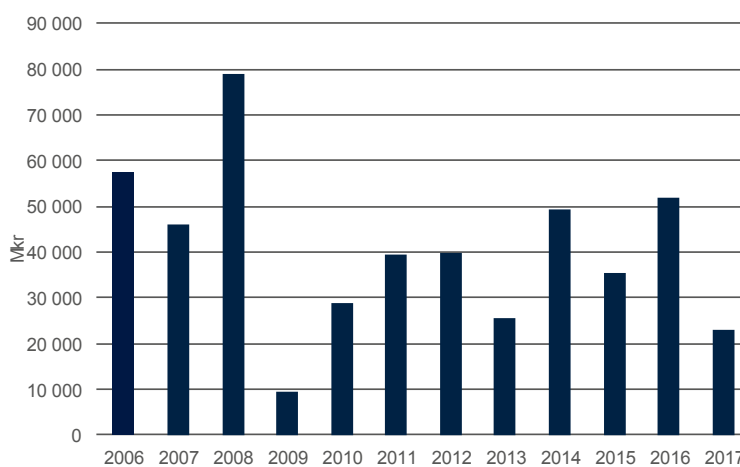
Källa: Savills

De senaste åren har varit mycket bra för hotellbranschen i Sverige. Efterfrågan är hög vilket resulterat i rekordhöga beläggingsgrader och ökande intäkter. Stockholm som både är Sveriges största destination för turister och affärsresenärer har haft en mycket stark utveckling, där framförallt antalet turistnätter ökar kraftigt. Intäkt per rum har på grund av detta ökat till rekordnivåer under senare år i Stockholm. Vi har sett flera nyetableringar och ombyggnationer av hotell i Stockholm, t.ex. Petter Stordalens investeringar runt Brunkebergstorg, men bedömningar visar att det trots detta råder brist på hotellrum och i Stockholm och att antalet rum behöver öka. Stockholm har också en lägre andel premiumhotell jämfört med jämförbara städer i Europa.

Marknaden för kontorsfastigheter

Efter en stark start av 2017 har vi under hösten sett en inbromsning av fastighetsmarknaden i stort, vilket även syns på marknaden för kontorsfastigheter. Den totala transaktionsvolymen för kontorsfastigheter under 2017 summeras under november till knappa 23 mdkr vilket är på en lägre nivå än vid samma tidpunkt föregående år. Minskningen i aktivitet på kontorsmarknaden förklaras delvis av en ökad osäkerhet orsakat av skatteutredningar för fastighetsmarknaden men också av en ökande utbudsbrist.

Transaktionsvolym Kontor



Källa: Savills

Utbudsbristen för kontorsfastigheter är framförallt påtaglig i Stockholm där segmentet fortsätter att vara eftertraktat bland fastighetsinvestorer. Fram till mitten av november har transaktioner avseende kontorsfastigheter för cirka 13 mdkr noterats i Stockholm, vilket innebär en minskning med cirka 40 % jämfört med föregående år.

Efterfrågan på moderna kontorslokaler i lägen med bra kommunikationer är fortsatt mycket hög i Stockholm, vilket innebär att hyresutvecklingen på denna typ av lokaler har varit stark under senare år. De låga vakansgraderna och den höga efterfrågan väntas fortsätta driva hyresmarknaden i Stockholms innerstad samt de bästa lägena i närförort.

Marknadshyror

Hyresnivåer för hotell skiljer sig åt kraftigt från ett hotell till ett annat beroende på mikroläge, typ av hotell, storlek, övriga faciliteter kopplade till hotellet och standard. Men för mindre hotellfastigheter i lägen som är att jämföra med värderingsobjektets i Stockholms innerstad har vi noterat hyresnivåer på mellan 3 000 kr/kvm till 5 000 kr/kvm.

För mindre kontorslokaler kring Fatbursparken och Medborgarplatsen noterar vi hyresnivåer på mellan 2 800 kr/kvm till 4 000 kr/kvm. Dock så skiljer sig kontorsfastigheterna åt vad gäller byggår, mikroläge och standard.



Jämförelseköp

I Bilaga 3 återfinns två listor över genomförda transaktioner avseende hotell- och kontorsfastigheter i Stockholm. Då värderingsobjektet består av en äldre byggnad med speciella egenskaper är det svårt att hitta transaktioner som är att se som jämförbara. Men med hjälp av denna studie fås en bild av hur marknaden för denna typ av fastigheter ser ut idag i Stockholm. Analysen ger en bild av vilka aktörer som är aktiva inom segmenten och hur utvecklingen på avkastningskraven ser ut.

Vi har studerat förvärv av hotellfastigheter i Stockholms innerstad samt närförort under de senaste åren och utbudet av denna typ av affärer är begränsat. De studerade köpen indikerar ett avkastningskrav på mellan 4,0 – 5,0 %.

Vi har även studerat transaktioner av mindre kontorsfastigheter i Stockholms innerstad under de senaste åren. Av de listade köpen under bilaga 3 noteras Atrium Ljungbergs köp av fastigheten Tranbodarne 13. Fastigheten består av det så kallade "Sjömansinstitutet", vilken är en äldre kontorsbyggnad som är belägen invid Slussen på Södermalm. Köpeskillingen uppgick till 252 Mkr, motsvarande 76 271 kr/kvm. Atrium Ljungberg ser denna som en utvecklingsfastighet och det ska även nämnas att de äger grannfastigheten vilket innebär effektiviseringsfördelar när det gäller förvaltning och drift. Slussen är också att se som ett bättre läge än Fatbursparken. De studerade köpen indikerar ett avkastningskrav runt 4,5 % för mindre kontorsfastigheter i lägen liknande det för värderingsobjektet.

6 FASTIGHETSBESKRIVNING

Läge och omgivning

Makroläge



Mikroläge



Källa: Eniro

Värderingsobjektet är beläget intill Fatbursparken på Södermalm, strax väster om medborgarplatsen. Läget är utmärkt med mycket goda kommunikationer. Både röd och grön tunnelbanelinje nås inom 5 minuter från fastigheten och Pendeltågstationen Stockholm Södra är belägen precis intill värderingsobjektet.

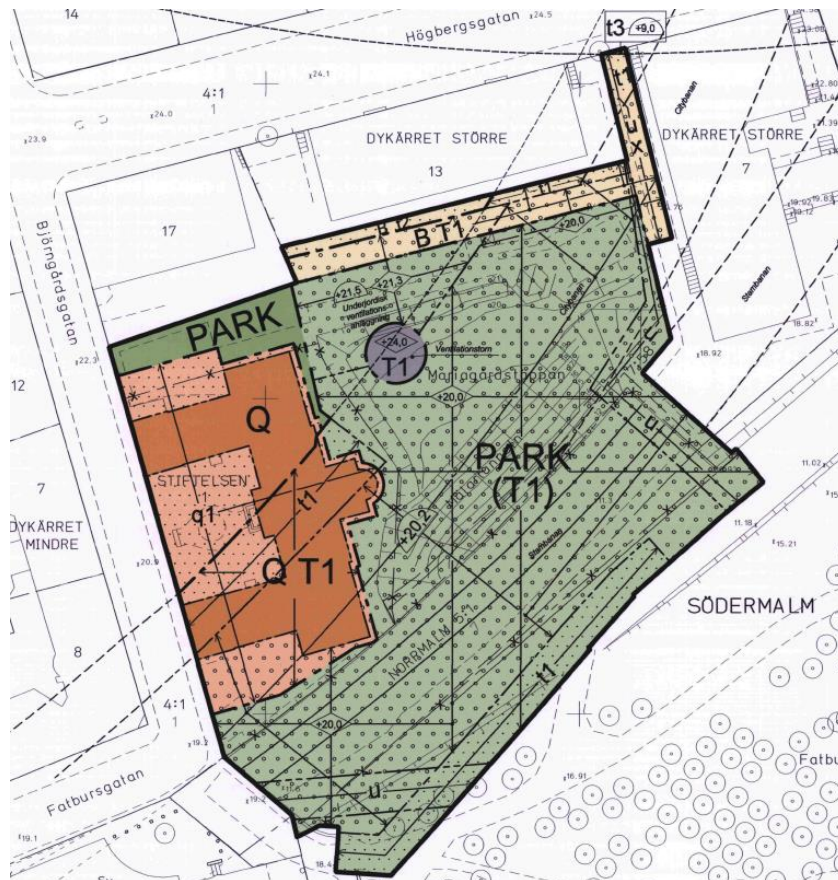


Källa: Datscha

Fastigheten har idag en areal om 3 691 kvm. De markytor som inte är bebyggda i dagsläget av gammal parkmark som har grävts upp och fyllts igen i samband med bygget av citybanan. Det pågår vid värderingstillfället en lantmäteriförrättning där parkmarken skall styckas av från värderingsobjektet. Den mark som skall överföras från värderingsobjektet till fastigheten

Södermalm 9:1 är gulmarkerad i förrättningskartan nedan. Enligt förrättningshandlingar samt karta nedan kommer fastigheten få en ny areal om 1 353 kvm. De nya fastighetsgränserna antas följa det rödbruna området i plankartan nedan. Då plankartan är juridiskt bindande bedöms de eventuella avvikelser från denna i slutresultatet endast bli marginella. Värderingen baseras därför på antagandet att det är den rödbruna marken i plankartan nedan som ingår i värderingsobjektet.

Plankarta





Byggnadens taktäckning utförs av plåt och fasaderna består av puts på tegelmur. Stommen utgörs av murat tegel med en central hjärtvägg och bärande fasader som vilar på stenvägg mot berg eller friktionsjord. Bjälklagen utgörs av trä förutom ovan källare där bjälklaget utgörs av kryssade valv i skiftat tegel. Invändigt utgörs planlösningen i stort av mindre mottagningsrum placerade längs korridorer. Majoriteten av golven har trä- eller stenbeläggning. Källaren består i princip bara av råytor och vinden innehåller både mindre rum och upprustade konferensytor.

I samband med bygget av citybanan har byggnaden skadats och sättningar har uppstått. Detta visar sig genom sprickor i väggar och tak, samt skador på yttertak. Det har även tagits upp hål i grundmuren för att stötta upp byggnaden i samband med bygget. Invändigt har tillfälliga rör och ledningar för installationer dragits för att förse tillfälliga bostadslokaler. Detta innebär att byggnaden vid värderingstillfället är mycket nedgången och har stora upprustningsbehov innan nyuthyrning kan ske.

Uthyrbar area

Tabellen nedan presenterar den uthyrbara arean i fastigheten så som den ser ut idag innan eventuell upprustning.

Areaslag	Uthyrbar area		Outhyrd area	
	(kvm/antal)	%	(kvm/antal)	%
Kontor/Hotell	2 414	100%	2 414	100%
Totalt	2 414		2 414	100,0%

Planförhållanden

Fastigheten Stockholm Stiftelsen 1 regleras av följande planer:

Plan	Datum	Aktbeteckning:
Detaljplan	2010-02-19	0180K-P2009-03529

Enligt nuvarande detaljplan är fastigheten kulturminnesskyddad och användning måste anpassas till bebyggelsens kulturvärde.

Servitut och rättigheter

Se utdrag från fastighetsregistret per 2017-11-17 i bilaga 5.

Miljö

Enligt miljökontoret på Stockholms kommun finns inga uppgifter rörande eventuella markföroreningar eller annan påverkan på miljön på fastigheten. Det finns heller ingenting dokumenterat över att bygget av citybanan skulle ha orsakat någon bestående förorening på fastigheten. Denna information tillhandahölls av miljöförvaltningen, Stockholms Kommun. (+46-(0)8-508 28 800).

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN OCH ÖVERVÄGANDEN

Hyror och marknadshyror

Fastigheten är vid värderingstillfället helt tomställd och innan uthyrning kan ske måste byggnaden genomgå stora renoveringar och upprustningar. Då det inte är fastställt vilket ändamål en ny ägare avser använda fastigheten till, har vi bedömt att det mest troliga är att byggnaden kommer användas som hotell eller kontor. Byggnaden är kulturminnesskyddad och det finns enligt uppdragsgivaren begränsningar i hur fastighetsägaren får förändra planlösningen invändigt. Därför bedömer vi att det inte är lämpligt att omvandla byggnaden till bostadslägenheter. Eventuellt skulle det gå att omvandla till studentbostäder, men framtida driftnetton för detta bedöms vara mindre attraktiva jämfört med kontor eller hotell. Det finns även möjlighet att använda byggnaden för vård-, eller skoländamål men då fastigheten har ett mycket attraktivt läge för kontor och hotell bedömer vi det som den mest troliga användningen och har baserat värderingen på detta. En analys av marknadshyror för hotell och kontor i jämförbara lägen har genomförts. För hotell har vi noteringar på 3 000 – 5 000 kr/kvm, där de övre nivåerna härrör från fastigheter runt Sergels torg och Stockholm central. För kontorslokaler visar analysen på hyror från 2 800 – 4 000 kr/kvm för lokaler runt Götgatan och Medborgarplatsen.

Baserat på fastighetens läge på Södermalm med närhet till kommunikationer och med en kort restid till alla delar av innerstaden har vi bedömt en trolig hyresnivå på runt 3 500 kr/kvm för planen ovan mark och runt 2 000 kr/kvm för källarplanet. Nivåerna bedöms vara applicerbara både för kontors- och hotelländamål. Detta ger en total bedömd marknadshyra om 3 196 kr/kvm för värderingsobjektet. I kassaflödesanalysen har vi antagit att byggnaden kommer genomgå upprustningar under 2018 och 2019 och därefter hyras ut till ny hyresgäst från och med 2020-01-01. Vi har även antagit att hyresgäst kommer att teckna ett avtal med löptid på 10 år.

Areaslag	Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra	
	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)
Kontor/Hotell	0	0	7 716	3 196
Totalt	0	0	7 716	3 196

Drift- & Underhållskostnader

Bedömda kostnader för drift och underhåll har gjorts utifrån byggnadens tänkta användning med stöd av uppgifter från intern statistik och erfarenhet. I kalkylen har vi bedömt drifts- och underhållskostnaderna till 200 kr/kvm, varav 75 kr/kvm avser avsättning för periodiskt underhåll. Då fastigheten antas renoveras upp till att hålla en hög standard och med moderna och energieffektiva installationer antas driftskostnaderna kunna hållas på en låg nivå. Vi antar

även att nya hyresgäster kommer att sköta inre underhåll och stå för större delen av de taxebundna kostnaderna. Under de första åren i kassaflödes analysen är vakant antas drift- och underhållskostnaderna uppgå till 25% av bedömd drift och underhållskostnad. Drifts- och underhållskostnaderna är exklusive eventuella framtida kostnader för fastighetsskatt.

Vakans

I dagsläget är byggnaden 100 % vakant. Baserat på den aktuella byggnadens goda läge och antagen upprustning har vi bedömt den långsiktiga vakansrisken till 3,0 % för de uthyrbara lokalerna.

Inflation

Den bedömda inflationen under kalkylperioden är satt till 1,8 % under 2017 och 1,9 % under 2018 i enlighet med Riksbankens prognos och därefter 2,0 % i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Investeringar & Hyresgästanpassningar

Då byggnaden på värderingsobjektet i dagsläget är tomställd och mycket nedgången, både beroende på ålder och det nyligen slutförda bygget av Citybanan, är den i stort behov av upprustningar för att kunna hyras ut. Vi har fått ta del av bedömda restaureringskostnader för värderingsobjektet från Sweco och Fastighetskontoret. Dessa kostnadsbedömningar avser kostnader för att återställa byggnaden till uthyrningsbart skick, men tar inte hänsyn till kostnader för hyresgästanpassningar av lokalerna. Baserat på statistik från ÅF:s lilla prisbok och interna databaser över byggkostnader har vi bedömt kostnaderna för lokalanpassningar. Då byggnaden är i dåligt skick och det alltid finns en risk att oförutsedda kostnader uppkommer innehåller denna typ av bedömning alltid en osäkerhet. Olika köpare av fastigheten kan också ha olika tankar om framtida användning för byggnaden, vilket kan innebära vitt skilda renoveringskostnader. Vårt antagande skall därför ses som en bedömning av renoveringskostnaderna för den genomsnittlige köparen under förutsättning att inga oförutsedda försvårande omständigheter uppträder under renoveringstiden. Total bedömd kostnad för återställande och lokalanpassning till hotell- eller kontorsändamål bedöms uppgå till 50 Mkr. Byggnaden är kulturminnesskyddad vilket gör renoveringen mer komplicerad och kommer med största sannolikhet innebära viss administrativ tid för sökande av tillstånd och liknande hos kommunen. Vi har baserat på detta bedömt att det kommer ta cirka två år innan byggnaden är renoverad och ny hyresgäst flyttar in. I kassaflödesanalysen har vi därför delat upp de bedömda investeringskostnaderna om 50 Mkr på åren 2018 och 2019. Övriga mindre eventuella akuta upprustningsbehov som kan uppstå senare i kassaflödesperioden bedöms täckas av de för planerat underhåll avsatta medlen.

Fastighetsskatt

Idag är värderingsobjektet taxerat som hyreshusenhet, specialenhet, vårdbyggnad (823). Detta innebär att fastigheten är undantagen fastighetsskatt. Vid en eventuell omtaxering efter upprustning och renovering av fastigheten bedömer vi att fastighetsägaren kan ålägga hyresgästerna att stå för fastighetsskatten, vilket innebär att en eventuell omtaxering inte har någon påverkan på värdet.

Direktavkastningskrav & Kalkylränta

Direktavkastningskravet på totalt kapital inför restvärdeberäkningen framgår på kalkylbladet liksom tillämpad kalkylränta för nuvärdesberäkningar av driftnetto och restvärde. Det är svårt att hitta transaktioner innehållande helt jämförbara objekt då värderingsobjektet har speciella förutsättningar vad gäller nuvarande skick. Dock så ger de studerade transaktionerna ledning gällande avkastningskrav för redan fungerade fastigheter i samma storleksordning som värderingsobjektet i olika typer av lägen. De studerade jämförelseobjekteten indikerar ett avkastningskrav på 4,25 – 4,50 % för mindre kontors-/hotellfastigheter i med värderingsobjektet jämförbara lägen. Savills interna databaser ger också stöd för ett avkastningskrav strax under 4,50 %. Dock så innehar värderingsobjektet en projektrisk som en potentiell köpare måste ta hänsyn till. Vår bedömning är därför att direktavkastningskravet/exit yield för värderingsobjektet återfinns i nivån 4,75 %. Kalkylräntan har vid nuvärdesberäkningarna för fastigheten satts till 6,85 %.

Värderingskalkyl återfinns i bilaga 1 till detta utlåtande.

9 BEDÖMT VÄRDE

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet av fastigheten Stockholm Stiftelsen 1 vid värdetidpunkten 2017-11-01 till avrundat:

86 100 000 kronor (Åttiosex miljoner etthundra tusen kronor)

Nyckeltal	
Kr/kvm	35 670 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0 (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	neg (Driftnetto 2017/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	neg (Netto 2017/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	100%

Kassaflödeskalkyl med fakta, bedömningar och antagna parametrar redovisas i bilaga 1.

Stockholm den 22:a November 2017

Savills Sweden AB



Marcus Kindbom



Karin Zakariasson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BILAGA 1 – KASSAFLÖDESKALKYL

Fastighet:	Stiftelsen 1		
Kommun:	Stockholm	Byggår:	0
Adress:	Björngårdsgatan 23	Ombyggnadsår:	-
Ägare:	Stockholms Kommun	Kalkyl utförd av:	Marcus Kindbom
		Löpnr:	1
		Katnr:	-
		Ref.nr.:	0

Basinfo

Arealag	Uthyrbar area		Outhyrd area		Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uh-kostnad	
	(kvm/antal)	(kvm/antal)	(%)	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)	
Kontor/Hotell	2 414	2 414	100,0	0	0	7 716	3 196	483	200	
Totalt	2 414	2 414	100,0	0	0	7 716	3 196	483	200	

* ej med i ytsummering

	Läges- klassificering	Hyres- utveckling	Långsiktig irektavkastning vakans itet av perioden	
	(A-D)	(%/år)	(%)	(%)
Bostäder		0,0	0,0	0,00
Kontor/Hotell	Ba	1,8	3,0	4,75
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang		0,0	0,0	0,00
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m		0,0	0,0	0,00
Fritid		0,0	0,0	0,00
Lager, förråd m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skärmtak		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		0,0	0,0	0,00
Totalt		1,8	3,0	4,75

Taxeringsvärden (tkr)			
Typkod	Värdeår		
823			
Bostäder	Lokaler	Industri	Övrigt
0	0	0	0
Totalt			
0			
Debiterad fastighetsskatt			
0			0,0% av lokalskatten
Tomträttsavgäld (tkr)		0	
Regleringsdatum			
Ny bedömd avgäld (tkr)			
Hyresgästanpassning (tkr)		50 000	
Investeringar (tkr)		0	

Kompletterande information

-

Kassaflödesanalys

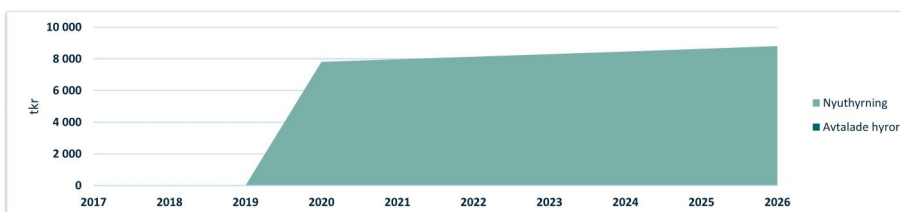
Kalkylstart: oktober 2017 Kalkylränta: 6,8%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	(2027)
Hyresutveckling (%/år)											
Bostäder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kostnadsutveckling (%/år)	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alla belopp i tkr)											
Hyra fullt uthyrt (+)	7 716	7 750	7 897	8 055	8 217	8 381	8 548	8 719	8 894	9 072	9 253
(varav löpande avtal)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakansförlust (-)	7 715	7 750	7 897	242	246	251	256	262	267	272	278
Drift- och underhåll (-)	121	123	125	499	509	520	530	541	551	562	574
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg fgshskatt (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto	-121	-123	-125	7 314	7 461	7 610	7 762	7 917	8 076	8 237	8 402
Hyresgästanpassning (-)	0	25 000	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-121	-25 123	-25 125	7 314	7 461	7 610	7 762	7 917	8 076	8 237	8 402
Löpande avkastning (%/år)	neg.	neg.	neg.	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,1	6,2

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvärde av netto (6,8%)	-5 737
Nuvärde av restvärde (6,8%)	91 232
Avkastningsvärde före justeringar	85 494
Justeringar:	
Fastighetsskattereduktion/Tomträtts:	0
Över-/underhyra:	613
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	86 107
Avrundat avkastningsvärde	86 100

Nyckeltal	
Kr/kvm	35 670 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0 (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	neg (Driftnetto 2017/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	neg (Netto 2017/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	100%

Intiellt driftnetto	
Hyresintäkt	0
Drift- och underh	-483
Fastighetsskatt	0
Tomträttsavgäld	0
NOI	-483



BILAGA 2 – HYRESGÄSTLISTA

Hyresgästsammanställning

Stiftelsen 1

Hyresgäst	Area Typ	Hyresavtal				Index	Bastal	Hyra		Tillägg		Utgående hyra		Övrigt		Marknads- hyra [*1]
		Area [kvm]	Start [år-mån]	Slut [år-mån]	Upps. [mån]			Förl. [mån]	Bashyra	Index	Värme	VA etc.	Hyra [kr/kvm]	Moms [J/N]	Fskatt [%]	
Totaler		2 414	varav vakant:		2 414	100%		0	0	0	0	0	0	0	0%	3 196
Våningsplan ovan jord	Kontor, vakant	1 925	2017-10	2029-12		100	323,38	0	0	0	0	0	0			3 500
Källarplan	Kontor, vakant	489	2017-10	2029-12		100	323,38	0	0	0	0	0	0			2 000

[*1] Marknadshyran avser hyra exklusive fastighetsskatt

BILAGA 3 – JÄMFÖRELSEOBJEKT

#	Datum	Fastighet	Kommun	Område	Typ	Upplåtelse -form	Köpare	Säljare	Area [kvm]	Pris [Mkr]	Pris [kr/kvm]	
1	2017-04-27	Svea Artilleri 7 "Clarion Hotel	Stockholm	Östermalm	Hotel	Lagfart	Sigillet	MHS Bostäder	5 630	350,0	62 167	
2	2016-08-17	Quality Hotel Globen (50%)	Stockholm	Globen	Hotel	Lagfart	Strawberry Brothers (S	Home Properties		600,0		
3	2016-07-22	Hotell Hagastaden	Stockholm	Norrmalm	Hotel	Lagfart	SPP	Skanska	16 200	970,0	59 877	
4	2015-12-11	Waterfront	Stockholm	CBD	Hotel	Lagfart	KLP	DnB (Vital)	40 000	1 750,0	43 750	
5	2015-03-18	Hallonbusken 2	Stockholm	Liljeholmen	Hotel	Lagfart	Trygghem	Private (A Hult)	1 725	43,1	25 000	
6	2015-02-05	Snöflingan 2 (Marriott Courty	Stockholm	Kungsholmen	Hotel	Lagfart	Balder	Invesco	22 000	670,0	30 455	
7	2014-12-18	Konsthallen 2	Stockholm	Djurgården	Hotel	Tomträtt	Private	Arcona	4 250	170,0	40 000	
8	2014-09-02	Lärjungen 2	Stockholm	Norrmalm	Hotel	Lagfart	Alecta	IF Metall	8 400	420,0	50 000	
9	2014-01-22	Gullvivan 2 (Hotell Oden)	Stockholm	Vasastan	Hotel	Lagfart	HSB	Estancia	3 353	120,0	35 789	
									Min	1 725	43,1	25 000
									Max	40 000	1 750,0	62 167
									Medel	12 695	565,9	43 380
									Median	7 015	420,0	41 875

#	Datum	Fastighet	Kommun	Område	Typ	Upplåtelse -form	Köpare	Säljare	Area [kvm]	Pris [Mkr]	Pris [kr/kvm]	
1	2017-09-11	Gladan 4	Stockholm	Kungsholmen	Office	Tomträtt	Areim	User	7 600	380,0	50 000	
2	2017-08-25	Phoebus 13	Stockholm	Gamla Stan	Office	Lagfart	Lars Edman	Private	2 442	215,0	88 043	
3	2017-03-10	Tranbodarne 13 "Sjömansins	Stockholm	Södermalm	Office	Lagfart	Atrium Ljungberg	Vasaparken (Fam Åhn	3 304	252,0	76 271	
4	2016-12-01	Glaucus 4 & 5	Stockholm	Gamla Stan	Office	Lagfart	Kvalitena	Private	2 069	125,0	60 416	
5	2016-10-07	Cerberus 2 "Forex"	Stockholm	Gamla Stan	Office	Lagfart	Private (Johan Lundbe	User (Forex)	1 645	147,0	89 362	
6	2016-09-29	Pan 1	Stockholm	Gamla Stan	Office	Lagfart	Private (Parts & Paom	Fabege	3 149	180,0	57 161	
7	2016-09-20	Thisbe 5	Stockholm	Gamla Stan	Office	Lagfart	Lars Edman	User (Moderaterna)	4 100	286,0	69 756	
8	2016-09-02	Sandbacken Mindre 38	Stockholm	Södermalm	Office	Lagfart	Slussgården	Kommersiell BRF	6 900	329,0	47 681	
9	2016-06-09	Gladan 6 & 7	Stockholm	Kungsholmen	Office	Tomträtt	Tobin Properties	Landra	7 500	283,0	37 733	
10	2016-05-22	Sandbacken Mindre 39	Stockholm	Södermalm	Office	Lagfart	Slussgården	Vasakronan	4 033	234,0	58 021	
11	2015-12-21	Diamanten 11	Stockholm	Kungsholmen	Office	Lagfart	Cityfastigheter	Vasakronan	2 147	129,0	60 084	
12	2015-10-23	Törnet 10	Stockholm	Norrmalm	Office	Lagfart	Olov Lindgren	Schroders	7 000	420,0	60 000	
13	2015-10-15	Thisbe 3	Stockholm	Gamla Stan	Office	Lagfart	Lars Edman	Private	1 398	74,0	52 933	
									Min	1 398	74,0	37 733
									Max	7 600	420,0	89 362
									Medel	4 099	234,9	62 112
									Median	3 304	234,0	60 000

BILAGA 4 – FOTON



BILAGA 5 – FDS-UTDRAG

Metria FastighetSök - Stockholm Stiftelsen 1



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2017-11-17

Fastighet				
Beteckning Stockholm Stiftelsen 1	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-01-12	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-12-17	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-11-13	
Nyckel: 010078135	UUID: 909a6a41-8017-90ec-e040-ed8f66444c3f			
Distrikt Stockholms Maria Magdalena	Distriktskod 212101			
Observera				
Pågående ärenden				
Status				Ärende
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget				07 8423
Pågående ärende avtalsrättighet 2017-11-13				
Adress				
Adress				
Björngårdsgatan 23 118 52 Stockholm				
Läge, karta				
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta	
1	6579169.0	674542.3	STOCKHOLM	
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 961 kvm	3 961 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
802000-8598	1/1	1951-08-15	1769	
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret				
Box 8189 104 20 Stockholm				
Inskrivet ägarnamn: Stockholms Kommun				
Köp (även transportköp): 1951-03-20 Ingen köpeskilling redovisad.				
Anmärkning: Anmärkning 84/18570				

Metria FastighetSök - Stockholm Stiftelsen 1

Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut skyddszon	2009-12-17	32170
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Avloppsledning mm	Avtalsservitut	01-IM2-33/21.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Skyddszon	Avtalsservitut	0180IM-09/32170.1
Anmärkning: Pågående ärende avtalsrättighet 2017-11-13			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: Stiftelsen 1 m m	2010-01-14 Laga kraft: 2010-02-19 Genomf. start: 2010-02-20 Genomf. slut: 2020-02-19	0180K-P2009-03529	
Fornlämningar	Akt		
Fornlämning	0091:0103:0001		10009101030001
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Specialenhet, vårdbyggnad (823) 280446-4			Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2013
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm	1/1	Juridisk form ej utredd	Med ägare jämställd

Metria FastighetSök - Stockholm Stiftelsen 1

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1937-10-08	0180-A1119/1937
Sammanläggning	1937-11-17	
Fastighetsreglering *a1	1984-04-19	0180-A61/1984
Tekniska åtgärder		
Mätning	1920-04-10	0180-120:2P493
Arealutredning	1952	
Avskild mark		
Stockholm Södermalm 7:58, 7:59		
Ursprung		
Stockholm Dykärret Större 6, 701		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Stockholm Dykärret Större :4	1989-07-07	0180-89/204
A-Stockholm Dykärret Större 4	1980-04-01	0180-15/1980
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA 6 – ALLMÄNNA VILLKOR

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådhets över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsnåddokument för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon uttåelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01 Ver 2