



Värdebedömning

Fastigheterna Kista Gård 1 & 2, Stockholm

Stockholms stad

Rapportdatum: 2016-09-05



Innehåll

1. Sammanfattning	3
2. Uppdraget	5
2.1. UPPDRAGSGIVARE	5
2.2. SYFTE	5
2.3. PREMISSER.....	5
3. Beskrivning av värderingsobjektet	7
3.1. OBJEKTET	7
3.2. LAGFAREN ÄGARE	7
3.3. FASTIGHETSBESKRIVNING	7
3.4. PLANFÖRHÅLLANDEN.....	9
3.5. SERVITUT OCH INSKRIVNINGAR MED MERA	9
4. Ekonomisk information	10
4.1. INTÄKTER	10
4.2. VAKANSER	10
4.3. KOSTNADER	11
4.4. INVESTERINGAR	11
4.5. ALTERNATIVANVÄNDNING FÖR KISTA GÅRD 1 & 2	12
5. Kassaflödesanalys.....	14
5.1. METODBESKRIVNING	14
5.2. VÄRDERINGSPARAMETRAR.....	14
6. Värdebedömning.....	16
6.1. RESULTAT KASSAFLÖDESANALYS	16
6.2. MARKNADSVÄRDE	16

1. Sammanfattning

Scenario 1

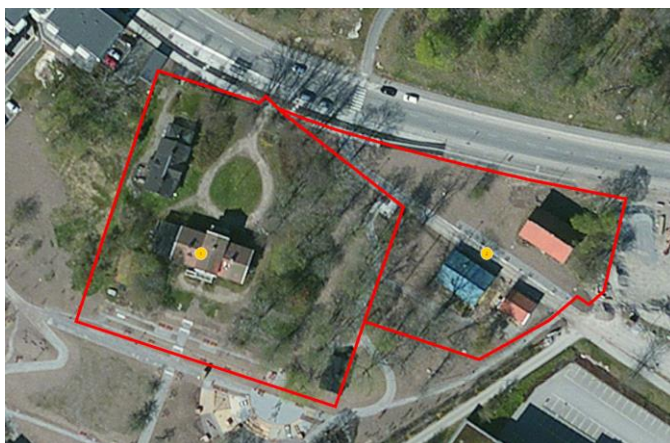
I Scenario 1 värderas fastigheterna under förutsättning att de belastas av nuvarande hyreskontrakt. Dessutom antas lokalerna vara iordningsställda i det skick som står avtalat i hyreskontraktet.

För Scenario 1 bedöms fastighetens marknadsvärde för värdetidpunkten 2016-06-14 till:

Fastighet	Marknadsvärde (SEK)
-----------	---------------------

Stockholm Kista Gård 1 & 2

Kista Alléväg 17A-C/Kista Gårdsväg 11-15, 164 55 Kista



Kassaflödesanalys:

45 200 000

(Fyrtiofem miljoner tvåhundratusen kronor)

(Med hyreskontrakt och investeringar genomförda)

Taxeringsvärde	3 674 000
Marknadsvärde/Taxeringsvärde	12,3
Tomtareal (kvm)	9 733
Uthyrbar area (kvm)	1 245
SEK/kvm	36 305
Direktavkastning kalkylslut (%)	6,25

Scenario 2

I Scenario 2 värderas fastigheterna under förutsättning att de inte belastas av nuvarande hyreskontrakt.

Höga investeringskostnader till följd av detaljplanens utformning leder till ett negativt värde då investeringarna blir högre än fastigheternas uppskattade värde vid färdigställande. Detaljplanen anger ett kulturhistoriskt skydd vilket innebär att byggnaderna inte får rivas. Inte heller får exteriör, stomme eller ursprunglig planlösning förvanskas vilket leder till kostsamma ombyggnationer.

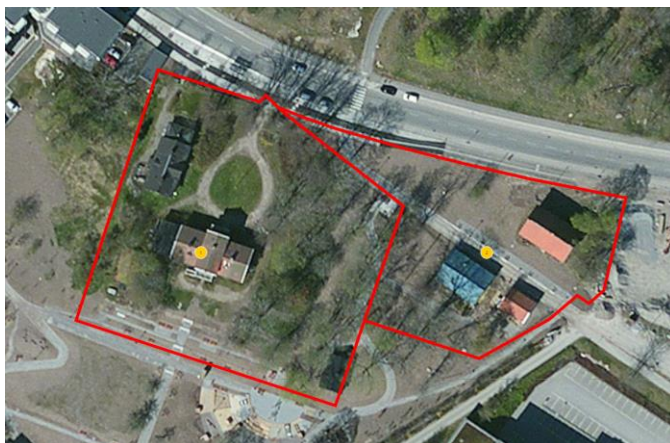
För Scenario 2 bedöms fastighetens marknadsvärde för värdetidpunkten 2016-06-14 till:

Fastighet

Marknadsvärde (SEK)

Stockholm Kista Gård 1 & 2

Kista Alléväg 17A-C/Kista Gårdsväg 11-15, 164 55 Kista



Kassaflödesanalys:

- 9 200 000

(Minus nio miljoner tvåhundratusen kronor)

(Utan hyreskontrakt och i befintligt skick)

Taxeringsvärde	3 674 000
Marknadsvärde/Taxeringsvärde	-2,5
Tomtareal (kvm)	9 733
Uthyrbar area (kvm)	1 245
SEK/kvm	-7 390
Direktavkastning kalkylslut (%)	6,25

2. Uppdraget

2.1. Uppdragsgivare

JLL har av Stockholms stad genom Jonas Mångs fått i uppdrag att utföra en marknadsvärdering avseende fastigheterna Kista Gård 1 och Kista Gård 2 i Stockholms kommun.

2.2. Syfte

Syftet med värdebedömningen är att ligga till grund för en eventuell försäljning.

2.3. Premisser

Bakgrund

Värderingsuppdraget är utfört i juni med värdetidpunkt 2016-06-14 och baseras på följande två scenarier:

Förutsättningar för Scenario 1:

- 1, Fastigheterna belastas av nuvarande hyreskontrakt
- 2, Lokalerna antas vara iordningsställda i det skick som står avtalat i hyreskontraktet.

Förutsättningar för Scenario 2:

- 1, Fastigheterna belastas inte av nuvarande hyreskontrakt.

Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundande parametrar vid värdetidpunkten.

Dessutom ges, efter önskemål från uppdragsgivaren, en väldigt grov och ungefärlig uppskattning om vad de två fastigheterna skulle kunna vara värda givet en detaljplan som vunnit laga kraft och som medger ändamål bostäder eller kontor.

Besiktning

Fastigheten besiktigades tisdagen den 14 juni av Duncan Sunter, JLL. Vid besiktningen medverkade Jonas Mångs och Dario Flygberg som företrädare för uppdragsgivaren. Besiktningen omfattar syn av byggnadernas utvändiga från markplanet och invändig syn av ett urval av lokaler. Besiktningen är översiktlig och kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Underlag

Som primärt underlag för värdebedömningen har följande använts:

- Utdrag ur fastighetsdataregistret FastighetsSök
- Kopia av hyresavtal
- Ortsprisinformation
- Inom JLL lagrad marknadsinformation

Någon närmare kontroll av uppgifter tillhandahållna från uppdragsgivaren, utöver allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

3. Beskrivning av värderingsobjektet

3.1. Objektet

Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Kista Gård 1 & 2 i Stockholms kommun. Fastigheterna är upplåtna med äganderätt. De två fastigheterna utgörs av Kista Gård, som består av sju byggnader.

3.2. Lagfaren ägare

802000-8598
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

3.3. Fastighetsbeskrivning

De två fastigheterna ligger i Kista, 9,5 kilometer nordväst om Stockholm. Kista är Stockholms stads nordligaste stadsdel och består av områdena Akalla, Husby och Kista, som tillsammans kallas för Norra Järvafältet.

På fastigheterna ligger Kista Gård som sedan 1700-talet använts för en rad olika ändamål. Kista Gård består idag av sju vakanta byggnader, där fyra av byggnaderna ligger på fastigheten Kista Gård 1, och tre av byggnaderna ligger på fastigheten Kista Gård 2. Generellt sett är byggnaderna i dåligt skick och i behov av renovering. Totalt har de två fastigheterna en tomtareal om 9 733 kvm.

Kista Gård 1



Hus 1: Huvudbyggnad (1852)
Hus 2: Flygelbyggnad (1893)
Hus 3: Källare (1760)
Hus 4: Brygghus/Förråd (1800)

Kista Gård 2



Hus 5,6: Arbetarbostäder (1820,1830)
Hus 7: Magasinet (1820)

Väster om Kista gård ligger bostadsrättsfastigheter där cirka 900 lägenheter har uppförts av Familjebostäder, Ikanö Bostad och Veidekke. Söder om fastigheterna ligger Kista gård park som anlades 2012. Här finns tillgång till stora gräs/lektytor, samt en pulkabacke. Norr om Kista gård ligger ett stort skogsområde.

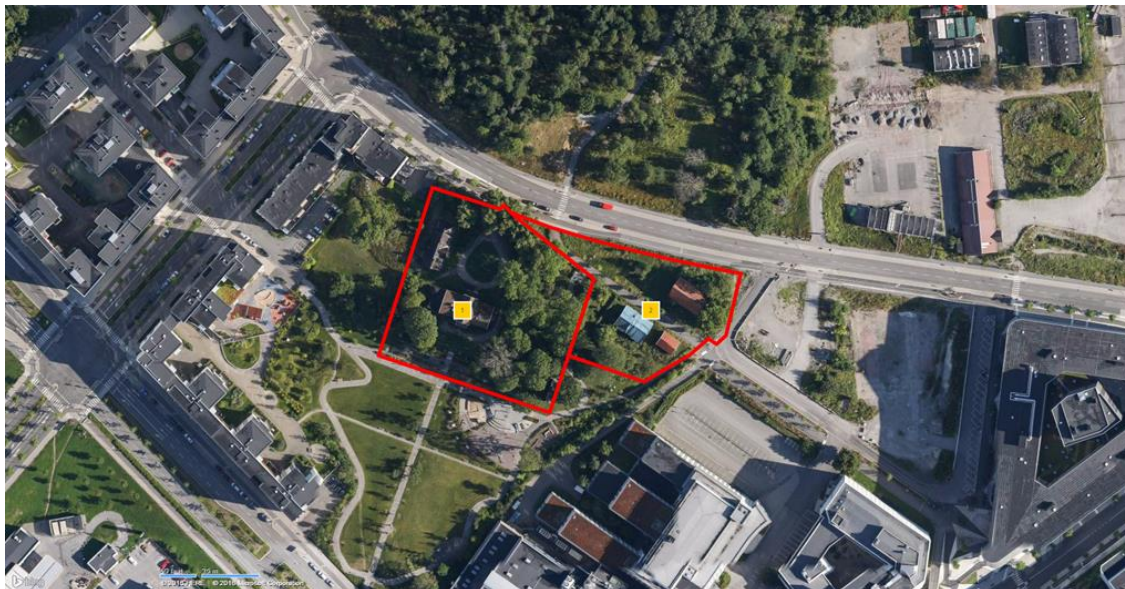


Foto: Datscha

På promenadavstånd från Kista gård finns bland annat bibliotek, Kista galleria, Kista Science City och tunnelbana. Kista Galleria är ett av Sveriges största köpcentrum och har ett stort utbud av butiker, restauranger och caféer. Dessutom erbjuder Kista Galleria postkontor, banker, sjukvård och diverse kommunala serviceinrättningar. Kista Science City har ett stort utbud av sport- och rekreationsmöjligheter. Med tunnelbanans blåa linje tar det cirka 20 minuter till T-centralen och med pendeltåget tar det cirka 15 minuter till T-centralen. Till Arlanda och Bromma tar man sig med antingen taxi, flygbussar eller pendeltåg. Kista gård ligger dessutom i nära anslutning till både E4 och E18. I Kistas närhet ligger även Järvafältet, ett av länets största naturreservat.

Totalt omfattar de två fastigheterna 1 245 kvm uthyrbar area. Areauppgifterna är i enlighet med, av fastighetsägaren tillhandahållit hyreskontrakt. Byggnadernas areor har inte kontrollmätts.

Lokalernas användning

Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i enlighet med vad som beskrivs nedan.

Byggnad	Användning
Huvudbyggnad (Hus 1)	Restaurang- och konferensverksamhet
Källare (Hus 3)	Ingen planerad användning (går inte att användas publikt pga brandutrymning / tillgänglighet)
Brygghus/Förråd (Hus 4)	Oinrett utrymme i befintligt skick som kan användas som förråd (inte öppet för allmänheten)
Stora arbetarbostaden (Hus 5)	Mikrobryggeri för förbokade gäster
Lilla arbetarbostaden (Hus 6)	Lokal med wc och pentry.
Magasinet (Hus 7)	Fest- och samlingslokal för bokade sällskap
Servering ute	Uteservering får bedrivas endast inom anvisad serveringsyta (terrass)

3.4. Planförhållanden

Fastigheterna omfattas av detaljplan Kista Gård mm som vann laga kraft 2008-07-11. Detaljplanen anger ändamål restaurang och motsvarande publik verksamhet som kan anpassas till bebyggelsens kulturvärde. Därutöver får kontor och bostäder inrymmas i en mindre del som komplement till verksamheten.

Detaljplanen anger även ett kulturhistoriskt skydd som innebär att byggnaderna inte får rivas. Exteriör, stomme och ursprunglig planlösning får inte förvanskas. Äldre fast inredning ska bevaras. Vid utvändigt underhåll ska åtgärder beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Vård- och underhållsarbeten ska ske med traditionella material och metoder. Prickmark på fastigheterna medger ej någon byggrätt.

3.5. Servitut och inskrivningar med mera

Fastigheten Kista Gård 1 besväras inte av sökta eller beviljade servitut eller inskrivningar.

Fastigheten Kista Gård 2 besväras av följande servitut:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0180K-2008-39705.1

Beskrivning: Rätt till allmän gång-och cykelväg.

4. Ekonomisk information

4.1. Intäkter

Marknadshyror

Hyrorna för restauranger i Kista Centrum ligger i intervallet 1 800 till 3 600 kr/kvm (För små enheter upp till 6 000 kr/kvm). I omgivningen och i "Kista Science Tower" ligger hyrorna för restauranger i intervallet 1 100 till 2 600 kr/kvm. Den genomsnittliga hyran utanför Kista Galleria är cirka 1 800 kr/kvm, men efter rabatter, är den effektiva hyran cirka 1 500 till 1 600 kr/kvm.

Scenario 1- Fastigheterna belastas av nuvarande hyreskontrakt

Hyresgästen hyr huvudbyggnad (hus 1), källare (hus 3), stora arbetarbostaden (hus 5), lilla arbetarbostaden (hus 6) och magasinget (hus 7). Hyresgästen har även rätt att nyttja terrassen, bouleanor och 7 st p-platser vid infarten till huvudbyggnaden. Totalt omfattar hyreskontraktet 1 245 kvm uthyrbar area.

Utgående hyra används i kalkylen fram till hyresavtalets utgång. Därefter åsätts en bedömd marknadshyra. Hyresgästen betalar en omsättningshyra motsvarande 12 procent av verksamhetens samlade omsättning. Dock skall lägst en fast minimihyra utgå med 2 200 000 kr per år från och med tillträdesdagen.

Den bedömda marknadshyran efter hyresavtalets utgång motsvarar 1 800 kr/kvm.

Minimihyran indexeras till 100 procent med indextalet för oktober månad år 2014 som bastal. Hyran betalas i förskott före varje kalendermånads början.

Dessutom utgår nedanstående rabatter till hyresgästen på den fasta minimihyran.

År 1: Under första året från och med tillträdesdagen utgår en rabatt om totalt 1 100 000 kr.

År 2: Under andra året från och med tillträdesdagen utgår en rabatt om totalt 650 000 kr.

År 3: Under tredje året från och med tillträdesdagen utgår en rabatt om totalt 350 000 kr.

Scenario 2- Fastigheterna belastas inte av nuvarande hyreskontrakt

Efter en hyresfri period på 14 månader, antar vi en marknadshyra på 1 800 kr/kvm och en omsättningshyra på 955 kr/kvm. Vi räknar med en uthyrbar area på 1 245 kvm, vilket är samma yta som specificeras i hyreskontraktet.

För att uppnå ett positivt värde en investerare skulle behöva ta ut en hyra på 3 600 kr/kvm, vilket är i den övre delen av vad som betalas i Kista Galleria för restaurangenheter.

4.2. Vakanser

Scenario 1

Vi uppskattar en långsiktig vakansgrad på 5 procent efter att nuvarande kontraktstid gått ut. Den långsiktiga vakansgraden reflekterar hur en potentiell investerare skulle bedöma vakansrisken på lång sikt.

Scenario 2

Vi antar en hyresfri period, en s.k. void period, på 14 månader. Därefter antas en långsiktig vakansgrad på 5 procent vilket reflekterar hur en potentiell investerare skulle bedöma vakansrisken på lång sikt.

4.3. Kostnader

Drift och underhåll

I den drift- och underhållskostnad som ligger till grund för värdebedömningen i kassaflödesanalysen ingår en avsättning för periodiskt underhåll som syftar till att täcka kostnaderna för att bibehålla byggnadens ursprungliga funktioner. I realiteten uppstår underhållskostnaderna momentant, vissa år, i förvaltningen, men avsättningen görs årsvis i kalkylen och har bedömts till 125 kr/kvm. Driftkostnaderna bedöms uppgå till 240 kr/kvm, inklusive förvaltning.

Våra antaganden ger en uppskattad årlig drift- och underhållskostnad om totalt 365 kr/kvm.

Kostnaderna bedöms öka i takt med den bedömda inflationen.

Fastighetsskatt

Nedan visas taxeringsvärdet åsatt vid 2013 års allmänna fastighetstaxering.

Fastighet	Byggnadsvärde (kr)	Markvärde lokaler (kr)	Markvärde bostad (kr)	Taxeringsvärde
Kista Gård 1	0	1 204 000	524 000	1 728 000
Kista Gård 2	0	1 946 000	0	1 946 000
Summa	0	3 150 000	524 000	3 674 000

Fastighetsskatten redovisad nedan har bedömts utifrån den allmänna fastighetstaxeringen ovan med nu gällande skatteregler. Fastighetsskatten gäller under förutsättning att nuvarande regler inte ändras.

Typ	Taxeringsvärde (kr)	Årlig skattesats (%)	Årlig fastighetsskatt (kr)
Markvärde lokaler	3 150 000	1.0	31 500
Markvärde bostad	524 000	0.4	2 096
Summa	3 674 000	-	33 596

Hyresgästen skall utöver hyran ersätta fastighetsägaren för fastighetsskatten.

4.4. Investeringar

Scenario 1

Lokalerna antas vara iordningsställda i det skick som står avtalat i hyreskontraktet. Inga investeringskostnader antas därmed belasta kalkylen.

Scenario 2

Investeringskostnader om total 52 000 tkr antas belasta kalkylen under de första 14 månaderna.

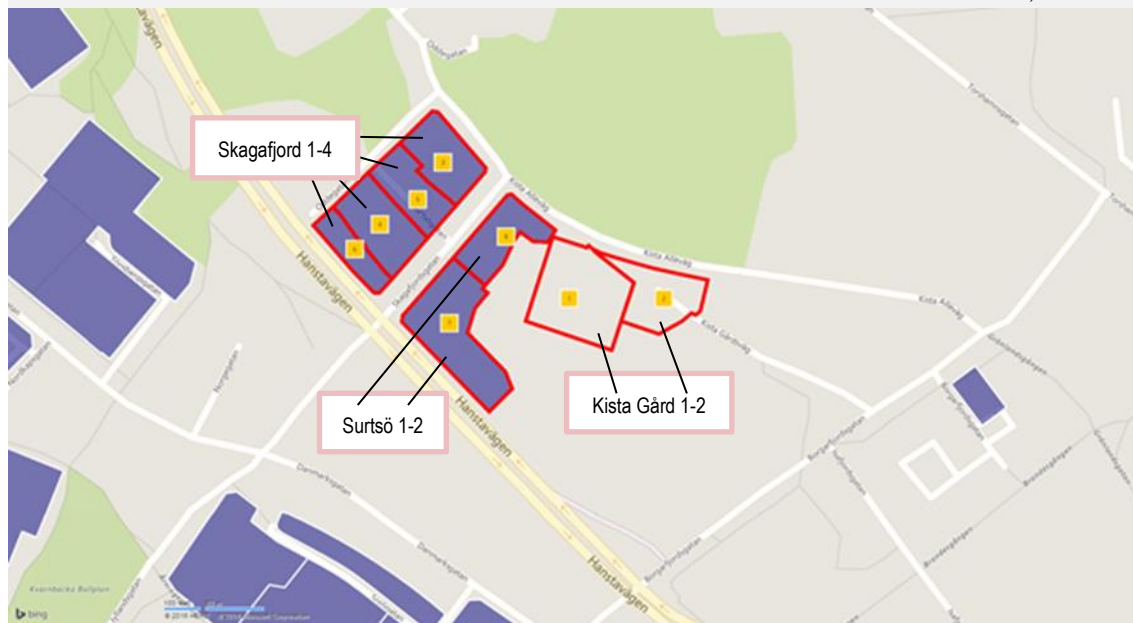
4.5. Alternativanvändning för Kista Gård 1 & 2

Enligt önskemål från uppdragsgivaren ges en grov uppskattning om vad de två fastigheterna skulle kunna vara värda under antagandet att en detaljplan har vunnit laga kraft som medger ändamål bostäder eller kontor.

Värde med detaljplan som medger ändamål bostäder

Tabellen nedan sammanfattar exploateringstal för bostäder uppförda i närområdet.

Jämförelseobjekt	Tomtareal	Byggrätt ovan mark	Exploateringstal
Surtsö 1	5 980	12 554	2,10
Surtsö 2	3 114	5 600	1,80
Skagafjord 1	3 343	8 724	2,61
Skagafjord 2	3 775	7 445	1,97
Skagafjord 3	2 928	7 633	2,61
Skagafjord 4	1 883	7 502	3,98
Summa / Snitt	21 023	49 458	2,35



Givet ett exploateringstal på 2,35 så kan det byggas uppskattningsvis 22 872 kvm BTA bostäder på fastigheterna Kista Gård 1 & 2. Byggrätter för bostäder säljs för uppskattningsvis 5 000- 6 000 kr/kvm ljus BTA i området.

Fastighet	Tomtareal	Exploateringstal	BTA	Byggrätt kr/kvm ljus BTA	Värde (avrundat), tkr
Kista Gård 1	6 224	2,35	14 626	5 000-6 000	70 000-90 000
Kista Gård 2	3 509	2,35	8 246	5 000-6 000	40 000-50 000
Summa	9 733	2,35	22 872	5 000-6 000	110 000-140 000

Som en ungefärlig uppskattning skulle de två fastigheterna vara värda mellan 110-140 Mkr givet en detaljplan som vunnit laga kraft och som medger ändamål bostäder.

Värde med detaljplan som medger ändamål kontor

Givet ett exploateringsstal på 3,5 så kan det byggas uppskattningsvis 34 066 kvm BTA kontor på fastigheterna Kista Gård 1 & 2. Byggrätter för kontor säljs uppskattningsvis för 5 000 kr/kvm BTA i området.

Fastighet	Tomtareal	Exploateringsstal	BTA	Byggrätt kr/kvm BTA	Värde (avrundat), tkr
Kista Gård 1	6 224	3,5	21 784	5 000	110 000
Kista Gård 2	3 509	3,5	12 282	5 000	60 000
<i>Summa</i>	9 733	3,5	34 066	5 000	170 000

Som en ungefärlig uppskattning skulle de två fastigheterna vara värda 170 Mkr givet en detaljplan som vunnit laga kraft och som medger ändamål kontor. Notera dock känsligheten i analysen. Om vi istället antar ett exploateringsstal på 2,5 skulle det istället leda till ett uppskattat värde på cirka 120 Mkr.

Sammfatning

Användning	Fastighet	Värde (avrundat), tkr
Bostäder	Kista Gård 1 & 2	110 000 – 140 000
Kontor	Kista Gård 1 & 2	170 000

5. Kassaflödesanalys

5.1. Metodbeskrivning

En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna det ekonomiska värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen delas in i två delar där den första delen är en nuvärdeberäkning av framtida in- och utbetalningar, driftnetton, under en begränsad kalkylperiod, vanligen 5-10 år, och den andra delen är en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en diskonteringsränta.

5.2. Värderingsparametrar

Kalkylperiod

Kalkylperioden avser den period under vilken kassaflödet analyseras. I aktuellt fall uppgår kalkylperioden till 10 år med start 2016-06-14.

Inflationsantagande

I våra inflationsantaganden har vi de första tio åren utgått från konjunkturinstitutets inflationsprognos. Därefter har inflationen bedömts till två procent, vilket överensstämmer med Riksbankens inflationsmål. Inflationsantagandena sammanfattas i tabellen nedan.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11-
Inflation (%)	1,52	2,79	3,49	3,18	2,64	2,43	2,30	2,21	2,13	2,04	2,00

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet, så kallad exit yield, bedöms utifrån den riskfria räntan plus ett riskpåslag för fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. För aktuella fastigheter bedöms direktavkastningskravet till 6,25 procent.

Diskonteringsränta

Diskonteringsräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för beräkning av nuvärdet av framtida driftnetton och nuvärdeberäkning av restvärdet. Diskonteringsräntan beräknas utifrån direktavkastningskravet plus ett inflationsantagande.

Kassaflödesberäkning

Det totala kassaflödet under kalkylperioden utgörs av det samlade driftnettot för varje år. För att erhålla nuvärdet för det samlade driftnettot används diskonteringsräntan för att diskontera varje års driftnetto till värdetidpunkten.

Restvärdeberäkning

Restvärdet skall spegla fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas utifrån det bedömda direktavkastningskravet applicerat på det normaliserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. För att erhålla ett nuvärde för restvärdet diskonteras restvärdet med diskonteringsräntan till värdetidpunkten.

Finansiering

Värdebedömningen har utförts utan hänsyn till befintlig belåning.

Transaktionskostnader

Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader

6. Värdebedömning

6.1. Resultat kassaflödesanalys

Scenario 1

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till **45 200 tkr** varav **18 500 tkr** utgör nuvärde av kassaflödet och **26 700 tkr** utgör nuvärde av restvärdet.

Scenario 2

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till **-9 200 tkr** varav **-35 900 tkr** utgör nuvärde av kassaflödet och **26 700 tkr** utgör nuvärde av restvärdet.

6.2. Marknadsvärde

Scenario 1

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen.

Marknadsvärdet för fastigheterna Kista Gård 1 & 2 har per värdetidpunkten 2016-06-14 bedömts till:

45 200 000

(Fyrtiofem miljoner tvåhundratusen kronor)

Marknadsvärdet **45 200 tkr** motsvarar följande nyckeltal:

36 305 kr/kvm uthyrbar area

12,3 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Direktavkastning kalkylslut **6,25%**

Scenario 2

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen.

Marknadsvärdet för fastigheterna Kista Gård 1 & 2 har per värdetidpunkten 2016-06-14 bedömts till:

-9 200 000

(Minus nio miljoner tvåhundratusen kronor)

Marknadsvärdet **-9 200 tkr** motsvarar följande nyckeltal:

-7 390 kr/kvm uthyrbar area

-2,5 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Direktavkastning kalkylslut **6,25%**

Stockholm den 2016-09-05



Duncan Sunter

Senior Valuer

RIBA, RIAS, MRICS, CisHypZert (F/M), REV,

Auktoriserad Fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)

JLL, Sverige

Bilaga 1 Kassaflödeskalkyl

Bilaga 2 Kartor

Bilaga 3 Fotografier

Bilaga 4 Utdrag ur FastighetsSök

Bilaga 5 Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 1

Scenario 1- Med hyreskontrakt

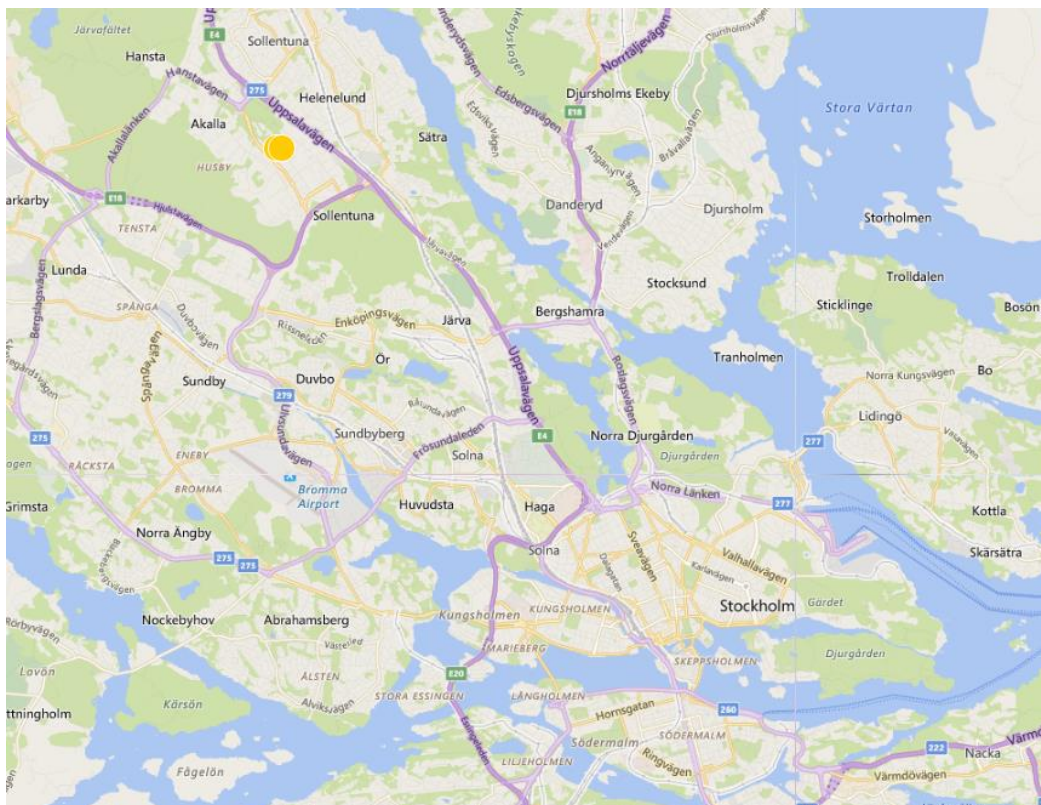
År	Kr/kvm	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027
Ø Diskonteringsränta (%)		8.96	8.96	8.96	8.96	8.96	8.96	8.96	8.96	8.96	8.96	
Diskonteringsränta (%)		6.85	8.19	8.92	8.60	8.03	7.81	7.67	8.60	8.51	8.42	8.38
Inflation (%)		1.52	2.79	3.49	3.18	2.64	2.43	2.30	2.21	2.13	2.04	2.00
Base Yield (%)		5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	6.25	6.25	6.25	6.25
Diskonteringsfaktor inkomster		0.9756	0.8976	0.8166	0.7572	0.7134	0.6677	0.6244	0.5443	0.5047	0.4688	7.4327
Diskonteringsfaktor kostnader		0.9649	0.8859	0.8050	0.7468	0.7043	0.6594	0.6168	0.5369	0.4979	0.4625	7.3580
År		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hyresintäkter befintligt kontrakt	1,767	2,212	2,245	2,308	2,389	2,464	2,529	2,590	0	0	0	0
Marknadshyra efter kontraktavgång	1,800	0	0	0	0	0	0	0	2,697	2,756	2,815	2,872
Omsättningshyra	955	0	1,212	1,246	1,290	1,331	1,366	1,399	1,431	1,462	1,494	1,524
Fastighetsskatt	38	32	32	33	35	35	36	37	37	39	40	40
Hyresintäkter (brutto)	1,805	2,243	3,489	3,588	3,713	3,830	3,931	4,027	4,165	4,258	4,349	4,436
Vakansrisk		0	0	0	0	0	0	0	-152	-185	-203	-222
%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	-4%	-5%	-5%
Hyresintäkter innan rabatter	1,805	2,243	3,489	3,588	3,713	3,830	3,931	4,027	4,013	4,073	4,145	4,215
Kr/kvm		1,802	2,803	2,882	2,982	3,076	3,157	3,234	3,223	3,271	3,330	3,385
Rabatter		-1,008	-688	-375	-29	0	0	0	-1,121	-560	-280	0
Hyresintäkter efter rabatter	1,805	1,235	2,802	3,213	3,684	3,830	3,931	4,027	2,893	3,513	3,865	4,215
Drift	-195	-245	-250	-257	-266	-275	-282	-289	-295	-302	-308	-315
Underhåll	-125	-157	-160	-165	-171	-176	-181	-185	-189	-194	-198	-202
Förvaltning	-45	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-68	-70	-71	-73
Fastighetsskatt hyreshus	-40	-32	-32	-33	-35	-35	-36	-37	-37	-39	-40	-40
Fastighetsskatt bostäder		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3
Totala kostnader	-405	-467	-476	-491	-508	-523	-537	-551	-593	-606	-620	-632
Investeringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto		767	2,325	2,722	3,176	3,306	3,394	3,476	2,300	2,906	3,245	3,583
Kr/kvm		616	1,868	2,186	2,551	2,656	2,726	2,792	1,847	2,334	2,607	2,878
Nuvärde kassaflöde		755	2,088	2,226	2,411	2,365	2,271	2,174	1,256	1,470	1,526	
Restvärde												59,656
Nuvärde kassaflöde	14,894	18,543										
Nuvärde restvärde	21,429	26,679										
Summa	36,323	45,222										
Marknadsvärde (tkr) (avrundat)	36,305	45,200										
Kr/kvm		36,305										
Net Initial Yield (%)		1.70										
IRR (%)		8.07										
Genomsnittlig diskonteringsränta (%)		8.96										
Markvärde (tkr)		4,900										

Scenario 2- Utan hyreskontrakt

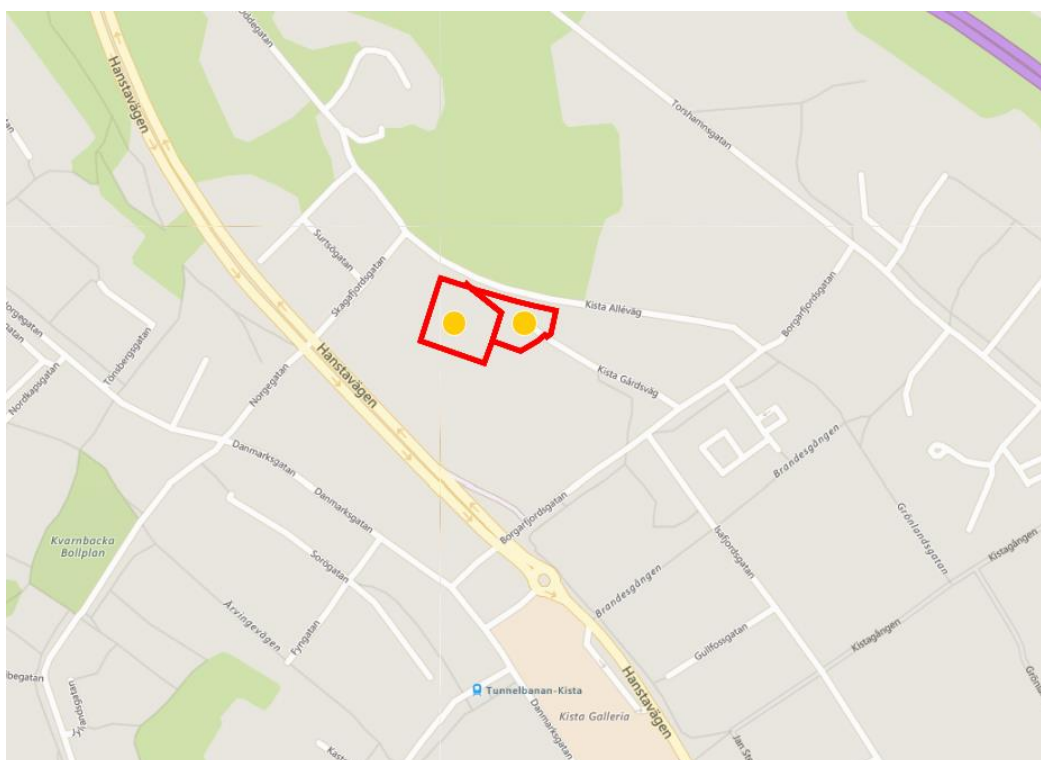
År	Kr/kvm	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027
Ø Diskonteringsränta (%)		8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	
Diskonteringsränta (%)		7.87	9.21	9.96	9.63	9.05	8.83	8.69	8.60	8.51	8.42	8.38
Inflation (%)		1.52	2.79	3.49	3.18	2.64	2.43	2.30	2.21	2.13	2.04	2.00
Base Yield (%)		6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25
Diskonteringsfaktor inkomster		0.9722	0.8862	0.7984	0.7335	0.6847	0.6347	0.5880	0.5443	0.5047	0.4688	7.4327
Diskonteringsfaktor kostnader		0.9600	0.8733	0.7859	0.7223	0.6749	0.6259	0.5799	0.5369	0.4979	0.4625	7.3580
År		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hyresintäkter befintligt kontrakt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marknadshyra efter kontraktsutgång	1,800	0	1,908	2,349	2,431	2,508	2,574	2,636	2,697	2,756	2,815	2,872
Omsättningshyra	955	0	0	1,042	1,290	1,331	1,366	1,399	1,431	1,462	1,494	1,524
Fastighetsskatt	38	0	26	33	35	35	36	37	37	39	40	40
Hyresintäkter (brutto)	38	0	1,935	3,424	3,755	3,873	3,976	4,073	4,165	4,258	4,349	4,436
Vakansrisk		0	-50	-139	-171	-191	-199	-204	-208	-213	-217	-222
%		0%	-3%	-4%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Hyresintäkter innan rabatter	38	0	1,885	3,286	3,584	3,682	3,777	3,869	3,957	4,045	4,131	4,215
Kr/kvm		0	1,514	2,639	2,879	2,957	3,034	3,108	3,178	3,249	3,318	3,385
Rabatter		0	-934	-654	-327	-47	0	-934	-654	-327	-47	0
Hyresintäkter efter rabatter	38	0	951	2,632	3,257	3,635	3,777	2,935	3,304	3,718	4,085	4,215
Drift	-195	-126	-230	-257	-266	-275	-282	-289	-295	-302	-308	-315
Underhåll	-125	0	-134	-165	-171	-176	-181	-185	-189	-194	-198	-202
Förvaltning	-45	-31	-54	-59	-61	-63	-65	-67	-68	-70	-71	-73
Fastighetsskatt hyreshus	-40	-32	-32	-33	-35	-35	-36	-37	-37	-39	-40	-40
Fastighetsskatt bostäder		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3
Totala kostnader	-405	-191	-451	-517	-535	-551	-566	-581	-593	-606	-620	-632
Investeringar		-45,017	-7,577	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto		-45,208	-7,078	2,115	2,722	3,084	3,211	2,355	2,711	3,111	3,465	3,583
Kr/kvm		-22,436	-5,685	1,699	2,186	2,477	2,579	1,891	2,177	2,499	2,783	2,878
Nuvärde kassaflöde		-43,327	-6,467	1,686	2,003	2,117	2,043	1,392	1,479	1,573	1,628	
Restvärde												59,656
Nuvärde kassaflöde	-28,814	-35,874										
Nuvärde restvärde	21,429	26,679										
Summa	-7,386	-9,195										
Marknadsvärde (tkr) (avrundat)	-7,390	-9,200										
Kr/kvm		-7,390										
Net Initial Yield (%)		N/A										
IRR (%)		N/A										
Genomsnittlig diskonteringsränta (%)		8.57										
Markvärde (tkr)		4,900										

Bilaga 2

Makro



Mikro



Bilaga 3

Stockholm Kista Gård 1



Stockholm Kista Gård 2





Utsida huvudbyggnad (hus 1)



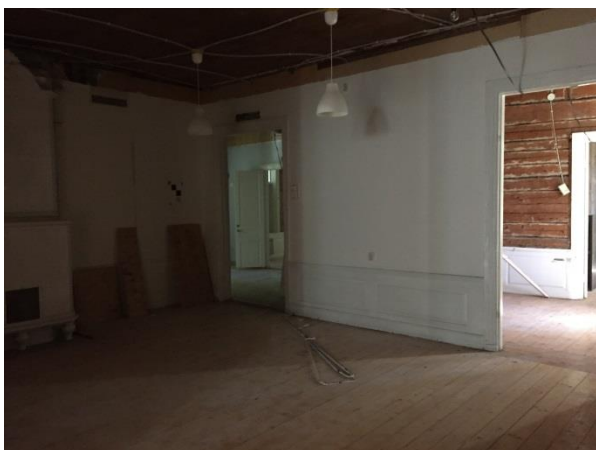
Utsida huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Huvudbyggnad (hus 1)



Utsida flygelbyggnad (hus 2)



Utsida flygelbyggnad (hus 2)



Flygelbyggnad (hus 2)

*Flygelbyggnad (hus 2)**Utsida källare (hus 3)**Utsida källare (hus 3)**Utsida förråd (hus 4)**Förråd (hus 4)**Utsida stora arbetarbostaden (hus 5)*



Utsida stora arbetarbostaden (hus 5)



Utsida lilla arbetarbostaden (hus 6)



Utsida lilla arbetarbostaden (hus 6)



Utsida magasinet (hus 7)



Utsida magasinet (hus 7)



Magasinet (hus 7)



Magasinet (hus 7)



Magasinet (hus 7)



Kista Gård Park



Kista Gård Park

Bilaga 4

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 1



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-06-14

Fastighet

Beteckning
Stockholm Kista Gård 1

Senaste ändringen i
allmänna delen
1981-02-05

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
2009-06-16

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen
2016-06-10

Nyckel:
010217911

Distrikt
Kista

Distriktskod
215017

Adress

Adress

Kista Alléväg 17A-C
164 55 Kista

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6589141.4

E (SWEREF 99 TM)
666926.9

Registerkarta
STOCKHOLM


Areal

Område Totalareal
Totalt 6 224 kvm

Därav landareal
6 224 kvm

Därav vattenareal

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1972-03-08	331

Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Inskrivet ägaramn: Stockholms Kommun

Köp (även transportköp): 1970-06-18
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 83/50823

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: Torshamnsgatan m m	2006-09-07	0180K-P2001-15501	Arkiv
Populäramn: Kista	Laga kraft:		
Ändamål: Trafik	2006-09-07	A1	
	Genomf. start:		
	2006-09-08		
	Genomf. slut:		
	2021-09-07		
Detaljplan: Kista gård m m	2008-06-12	0180K-P2001-15502	Arkiv
Populäramn: Kista	Laga kraft:		
Ändamål: Bostäder	2008-07-11	A1	
	Genomf. start:		
	2008-07-12		
	Genomf. slut:		
	2013-07-11		

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (313)

189722-5

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

2015

2013

Taxeringsvärde

därav markvärde

524.000 SEK

524.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyper

802003-0956

1/1

Ideell förening

Lagfart eller Tomträtt

Stockholms Stads Fastighetskontor

Box 8312

104 20 Stockholm

Värderingsenhet bostadsmark

300933892.

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

524.000 SEK

0180112

Byggrätt ovan mark

Riktvärde byggrätt

262 kvm

2.000 SEK/kvm

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (313)

189723-5

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

2015

2013

Taxeringsvärde

därav markvärde

1.204.000 SEK

1.204.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyper

802003-0956

1/1

Ideell förening

Lagfart eller Tomträtt

Stockholms Stads Fastighetskontor

Box 8312

104 20 Stockholm

Värderingsenhet lokalmark 300481568.

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

1.204.000 SEK

0180112

Byggrätt ovan mark

Riktvärde byggrätt

430 kvm

2.800 SEK/kvm

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1981-02-04

0180-A19/1981

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 2



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-06-14

Fastighet

Beteckning
Stockholm Kista Gård 2

Senaste ändringen i
allmänna delen
2016-06-02

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
2016-06-09

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen
2016-06-10

Nyckel:
010509027

Distrikt
Kista

Distriktskod
215017

Adress

Adress

Kista Gårdsväg 11-15
164 55 Kista

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6589146.3

E (SWEREF 99 TM)
667007.7

Registerkarta
STOCKHOLM


Areal

Område Totalareal
Totalt 3 509 kvm

Därav landareal
3 509 kvm

Därav vattenareal

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 2

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1972-03-08	331
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189			
104 20 Stockholm			
Inskrivet ägamamn: Stockholms Kommun			
Köp (även transportköp): 1970-06-18			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 84/25425			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0180K-2008-39705.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt till allmän gång-och cykelväg inom område, betecknat med 1sv på kartan, aktbilaga ka.			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: Kista gård m m	2008-06-12	0180K-P2001-15502	Arkiv
Populäramn: Kista	Laga kraft:		
Ändamål: Bostäder	2008-07-11	A1	
	Genomf. start:		
	2008-07-12		
	Genomf. slut:		
	2013-07-11		
Fornlämningar		Akt	
Fornlämning		3047:0164:0001	
		10304701640001	

Metria FastighetSök - Stockholm Kista Gård 2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (313)

723324-5

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2015

2013

Taxeringsvärde

därav markvärde

1.946.000 SEK

1.946.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

802000-8598

1/1

Juridisk form ej utredd

Med ägare jämställd

Stockholms Kommun/
Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Värderingsenhet lokalmark 301037054.

Taxeringsvärde

Riktvärdeområde

1.946.000 SEK

0180112

Byggrätt ovan mark

Riktvärde byggrätt

695 kvm

2.800 SEK/kvm

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

2008-08-20

0180K-2008-39705

Fastighetsreglering

2016-06-02

0180K-2015-00338

Ursprung

Stockholm Akalla 4:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 5**ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE**

Dessa allmänna villkor 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 värdeutlåtet gäller följande;

1 Värdeutlåtet omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtet 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 Värdeutlåtet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtet.

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 rådighet 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 värdeutlåtet

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtet har in-samlats 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 arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

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

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 förutsätts 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 250 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 utfästelse 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.



JLL Offices

Stockholm	Göteborg
Birger Jarlsgatan 25	Vasagatan 45
Box 1147	Box 1058
111 81 Stockholm	405 22 Göteborg
Sweden	Sweden
tel +46 8 453 50 00	tel +46 31 708 53 00
fax +46 8 453 50 10	fax +46 31 708 53 10

Patrik Löfvenberg

Head of Valuation

JLL

Birger Jarlsgatan 25

+ 46 70 398 53 46

patrik.lofvenberg@eu.jll.com

www.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.