

VÄRDERINGS- UTLÅTANDE

KLÖVERN 14

Tomtbergavägen 2, Botkyrka

13 mars 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värdetidpunkt	1
1.3	Värderingsstandard	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Särskilda förutsättningar	1
1.7	Övrigt	1
2	UNDERLAG	1
2.1	Besiktning	1
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET	2
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	2
3.4	Tomt	2
3.5	Servitut	2
3.6	Taxeringsvärden	2
3.7	Byggnad	3
3.8	Uthyrbar area	3
4	EKONOMISK REDOVISNING	3
4.1	Hysesintäkter	3
4.2	Vakans/hyresrisk	3
4.3	Kostnader för drift och underhåll	4
4.4	Fastighetsskatt	4
4.5	Värdepåverkan av investeringar	4
4.6	Belåning	4
5	VÄRDEBEDÖMNING	4
5.1	Marknadsvärde	4
5.2	Ortprisanalys	4
5.3	Kassaflödesanalys	5
5.4	Känslighetsanalys	6
5.5	Slutbedömning	6
Bilagor		
• Fastighetsdatablad		
• Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning		
• Hyreslista		
• Foton, Karta		
• Utdrag ur fastighetsdatasystemet		
• Allmänna villkor för värdeutlåtande		

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Kartago, genom Michael Hansen, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingen skall användas i samband med interna överväganden.

1.2 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 13 mars 2018.

1.3 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global).

1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingen utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning.

1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

1.6 Särskilda förutsättningar

Uppdraget utförs med särskild förutsättning att avtalet, 14 03 070415, med Stockholms Läns Landsting är underskrivet och börjar gälla 2018-05-01.

1.7 Övrigt

Newsec har inom de föregående två åren värderat objektet på uppdrag av annan uppdragsgivare.

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2018-03-07 av undertecknad tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Uppgifter om vakanser
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från Michael Hansen

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Klövern 14
Fastighetstyp	Samhällsfastighet
Adress	Tomtbergavägen 2
Kommun	Botkyrka
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Hallunda centrum cirka 1,5 mil sydväst om centrala Stockholm.

Kommersiell service finns i närområdet. Kollektiva kommunikationer finns i form av tunnelbana. Gångavstånd till närmaste tunnelbanestation är cirka 150 meter. Omgivningen utgörs av centrumbebyggelse och bostäder. Läget bedöms som gott i Hallunda.

3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Kartago Botkyrka Fastigheter AB (org. nr 556718-3990), som innehaft värderingsobjektet sedan 2007-01-31.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 7 706 m² och innehas med äganderätt. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad och gräsbevuxen.

3.5 Servitut

Se bifogat FDS-utdrag.

3.6 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för hyreshus 2016. Allmän taxering för hyreshus sker vart tredje år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Lokaler	4 087	17 400	21 487
Summa	4 087	17 400	21 487

3.7 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i två plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 1986 och inrymmer utbildnings- och vårdlokaler samt kontor.

Byggnaden har stomme av stål, fasader av tegel och plåt, yttertak belagt med gummiduk. Byggnaden har tvåglasfönster. Det finns trapphus med hiss. Entré och trappor har golvbeläggning av klinker och målade väggar.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning

Lokalerna utgörs bl.a. av cellkontor, och har golv belagda med linoleum, väggarna är målade och innertaken utgörs av akustikplattor. Delar av lokalerna har komfortkyla.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en normal standard.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

3.8 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Kontor	879	30%
Butik	163	6%
Vård	1 004	35%
Utbildning	744	26%
Fritid	111	4%
Summa area/andel	2 901	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

4 EKONOMISK REDOVISNING

4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillegg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Aktuell hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	andel
Kontor	1 780	2 025	1 714	1 950	32%
Butik	247	1 516	247	1 516	5%
Vård	1 707	1 700	1 707	1 700	32%
Utbildning	1 378	1 852	1 378	1 852	26%
Fritid	169	1 525	169	1 525	3%
Summa	5 281	1 820	5 215	1 798	97%
Ej area	168	168 300	168	168 300	3%
Summa area/andel	5 450	1 878	5 383	1 856	100%

4.2 Vakans/hyresrisk

Fastigheten är fullt uthyrd.

Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 5 procent.

4.3 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 390 kr/m². De angivna kostnaderna är inklusive värme och VA. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 85 kr/m².

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

4.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaler beräknas med 1 procent av taxeringsvärdet. Utgående fastighetsskatt redovisas i nedanstående tabell.

	Taxeringsvärde, tkr	Skattesats	Fastighetsskatt/avgift, kr
Lokaler	21 487	1,0 %	214 870
Summa	21 487		214 870

Fastighetsskatten motsvarar 74 kr/m² för lokaler. Av fastighetsskatten kan enligt hyreskontrakt 100 procent överföras på hyresgästerna.

4.5 Värdepåverkan av investeringar

Under 2018 har avdrag gjorts för värdepåverkan av hyresgäst Anpassningar med totalt 500 000 kr.

4.6 Belåning

Uttagna pantbrev enligt FDS-utdrag per den 2018-03-09 uppgår till 32 000 000 kr.

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

5 VÄRDEBEDÖMNING

5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

5.2 Ortprisanalys

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda fastigheter.

Köpetidpunkt	Ort	Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Säljare	Köpare	Area (kvm)	Köpeskillning (milj kr)	Kr/kvm
2017-10-03	Stockholm (Mälardalen, Solna, Sollentuna,	Ugglemossen 40, Sveden 1, Svarven 4 och 5 samt Exemplet 2	Samhällsfastigheter (4 skolor, 1 vård)	Jan-Åke Ahlström AB	Skandia Fastigheter	19 400	470	24 227
2017-12-15	Stockholm (Älvsjö)	Stora Mans 1	Samhällsfastigheter	Oscar Properties	Estea Sverigefastigheter	8 091	220	27 191
2018-01-31	Stockholm (Söderort), Nacka, Haninge, Ekerö	Bl.a. Brödspaden 6, Bysten 1, Hammar 1:11 och Ålsta 1:9	Samhällsfastigheter	Rikshem	Svenska Samhällsfastigheter	7 608	170	22 345
2018-02-28	Stockholm (Örnsberg)	Instrumentet 2	Samhällsfastigheter	Magnolia	Genova Fastigheter	6 000	166	27 667

Försäljningar där det bedömts att det finns intressegemenskap mellan köpare och säljare har gällrats bort liksom uppenbart icke relevanta försäljningar.

Försäljningspriserna varierar i intervallet 22 345 – 27 667 kr/m².

Som tidigare nämnts baseras värdebedömningen på analyser av försålda objekt. Det absolut viktigaste nyckeltalet som då härleds är direktavkastningskravet, dvs vilket avkastningskrav som objektet har åsatts. Avkastningskravet är en sammanvägning av en rad parametrar, bland annat hyresnivå, läge, uthyrningsgrad/vakansrisk, fördelning bostäder/lokaler och typ av lokaler samt byggnadens skick och standard.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 6,0 procent.

5.3 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto 6,0 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet.
- Kalkylränta 5,5 procent t.o.m. år 2022, därefter 8,1 procent

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde **under särskilda förutsättningar** för fastigheten Botkyrka Klöver 14 vid värdetidpunkten 13 mars 2018 om **80 000 000 kr (80 Mkr)**, motsvarande **27 577 kr/m²**.

5.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-2,6	2,7
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-3,2	3,8
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	2,9	-2,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-1,2	1,2
Drift och underhåll +/- 10 procentenhet	-2,4	2,4

5.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet **under särskilda förutsättningar** för fastigheten Botkyrka Klöver 14 vid värdetidpunkten 13 mars 2018 bedöms till **80 000 000 kr (80 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2018-03-13

NEWSEC ADVICE AB

Michael Lanefelt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

KLÖVERN 14, BOTKYRKA

Fastighetsdatablad

Objekt nr		Värdetidpunkt	2018-03-13
Beteckning	Klövern 14	Kalkylen utförd av	Michael Lanefelt
Adress	Tomtbergavägen 2	Datum	2018-03-13
Område		Besiktningdatum	2018-03-07
Kommun	Botkyrka		
Län	Stockholm	Tomtareal	7 706 m²

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 1986

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Lokaler	4 087	17 400	21 487	1,0 %	214 870	74
Summa	4 087	17 400	21 487		214 870	74

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Därav vakant		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	andel	m ²	andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
					tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Kontor	879	30 %	0	0 %	1 780	2 025	1 714	1 950	0	0	1 714	1 950
Butik	163	6 %	0	0 %	247	1 516	247	1 516	0	0	247	1 516
Vård	1 004	35 %	0	0 %	1 707	1 700	1 707	1 700	0	0	1 707	1 700
Utbildning	744	26 %	0	0 %	1 378	1 852	1 378	1 852	0	0	1 378	1 852
Fritid	111	4 %	0	0 %	169	1 525	169	1 525	0	0	169	1 525
Summa	2 901	100 %	0	0 %	5 281	1 820	5 215	1 798	0	0	5 215	1 798
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Ej area	1		0		168	168 300	168	168 300	0	0	168	168 300
Summa	-	-	-	-	5 450	1 878	5 383	1 856	0	0	5 383	1 856

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

KLÖVERN 14, BOTKYRKA

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

	Q2-Q4								Särskilda förutsättningar			
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	50,5%	21,5%	11,1%	6,0%	3,2%	3,2%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	4%	4%	5%	5%	
INTÄKTER	(kr/m ² år 1)	(initialt 0%)										
Lokaler	(1 878)	4 086	5 541	5 635	5 730	5 827	5 873	5 955	6 057	6 161	6 267	6 375
Tillägg fastighetsskatt	(74)	161	228	228	228	242	242	242	257	257	257	272
Tillägg värme, övrigt	(284)	617	839	856	873	891	909	927	945	964	984	1 003
Vakans, hyresförlust	(0)	0	0	0	0	0	-174	-280	-323	-347	-363	-370
Avgår, tillkommer	(197)	429	617	717	750	750	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(2 433)	5 293	7 225	7 435	7 581	7 710	6 849	6 844	6 936	7 035	7 144	7 281
KOSTNADER	(kr/m ² år 1)											
Driftkostnad	(390)	849	1 154	1 177	1 201	1 225	1 249	1 274	1 300	1 326	1 352	1 379
Avsättning för periodiskt underhåll	(85)	185	252	257	262	267	272	278	283	289	295	301
Fastighetsskatt lokaler	(74)	161	228	228	228	242	242	242	257	257	257	273
Tomträttsavgäld	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(549)	1 195	1 634	1 662	1 690	1 734	1 763	1 794	1 840	1 871	1 904	1 952
Driftnetto, tkr	(1 884)	4 099	5 592	5 774	5 891	5 976	5 086	5 050	5 096	5 163	5 240	5 328
HGA SLS		-500										
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		3 599	5 592	5 774	5 891	5 976	5 086	5 050	5 096	5 163	5 240	5 328

Kalkylräntor	5,5%	t.o.m år 2022	därefter 8,1%
Direktavkastning sista årets netto	6,0%		
Kalkylränta tillägg/avdrag	2,0%		
Nuvärde restvärde år 11, tkr	41 481		
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	38 702		
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	-500		
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0		
Avrundning	317		

MARKNADSVÄRDE 80 000 000 kr

Värdetidpunkt	mar-2018
Besiktningdatum	mar-2018
Uthyrbar area	2 901 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	27 577
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,8%
Marknadsvärde/första årets hyra	11,3
Marknadsvärde/marknadshyra	12,5
Taxeringsvärde, tkr	21 487
Marknadsvärde/taxeringsvärde	3,7

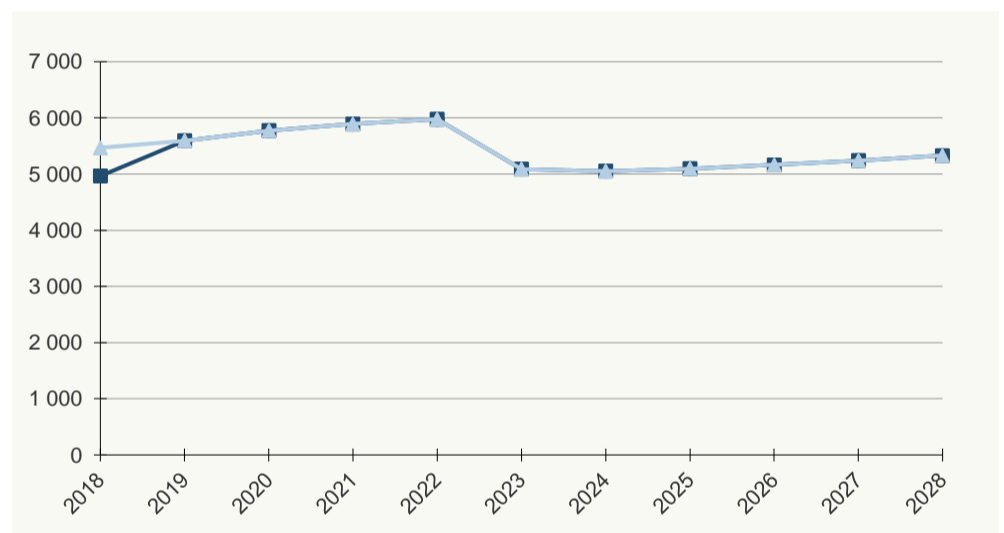


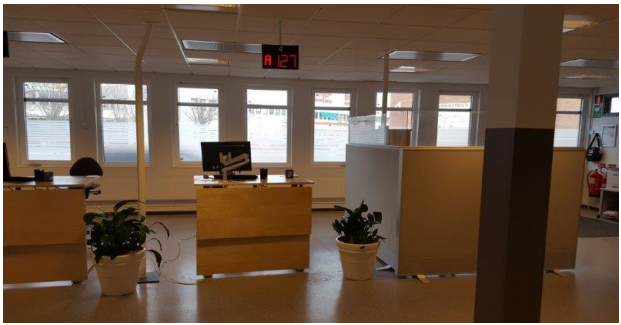
Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB

Lokaler: Avgår/tillkommer intäkter	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Försäkringskassan, ombyggnadstillägg	563	750	750	750	750						
SLS Rabatt	-133	-133	-33								
SUMMA	429	617	717	750	750	0	0	0	0	0	0

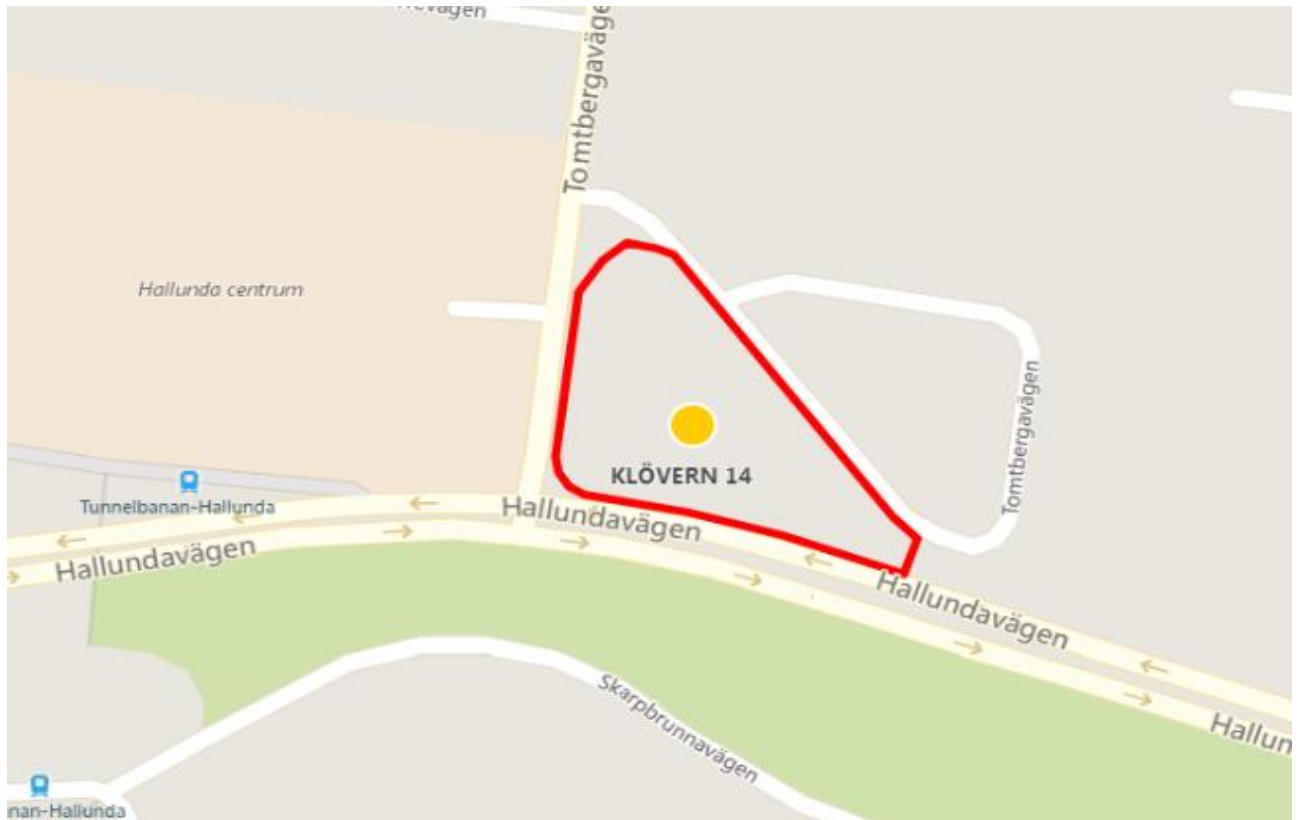
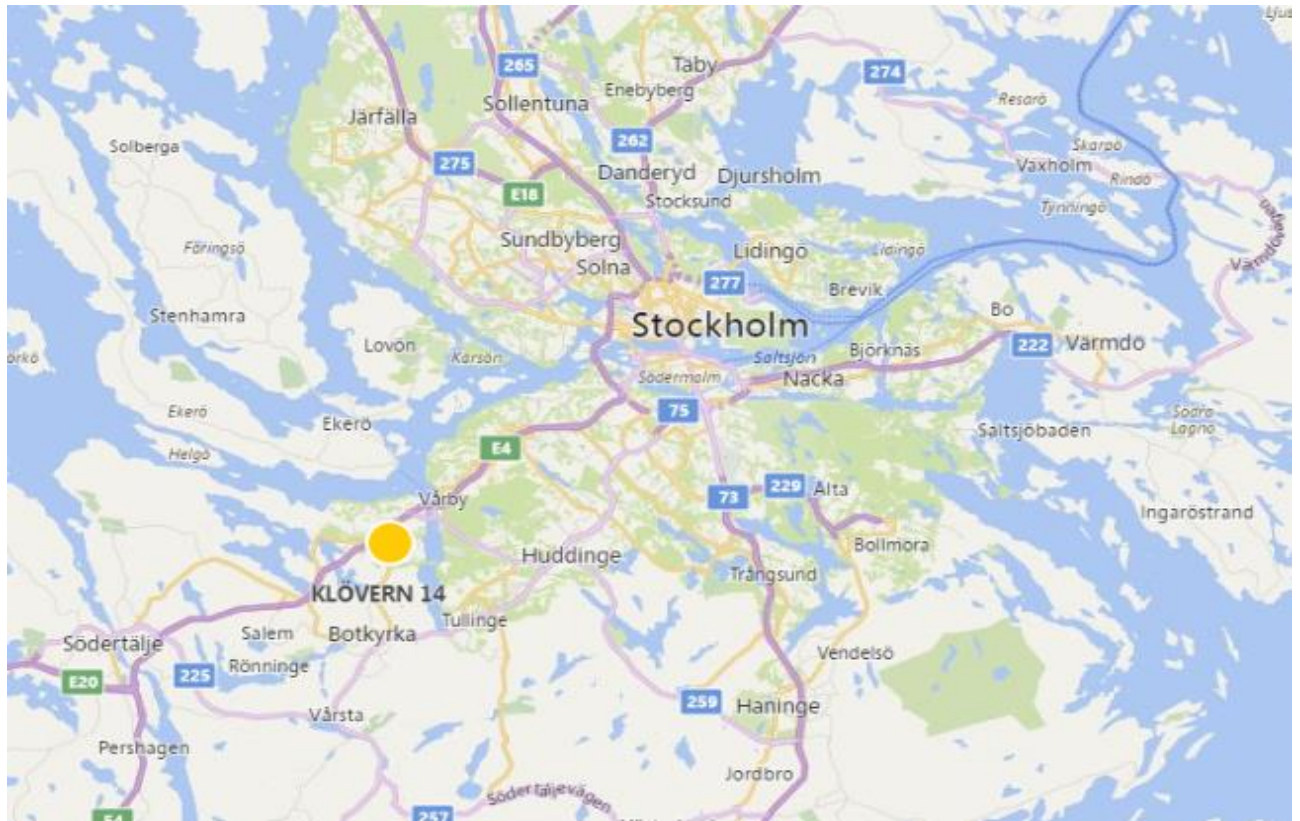
KLÖVERN 14, BOTKYRKA

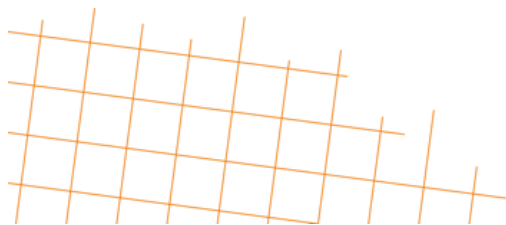
Foton



KLÖVERN 14, BOTKYRKA

Karta





038 Allmän+Taxering 2018-03-09

Fastighet

Beteckning Botkyrka Klövern 14	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-04-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-02-07	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2018-03-08
Nyckel: 010439338	UUID: 909a6a46-e0c7-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Botkyrka	Distriktskod 212090		

Adress

Adress
Tomtbergavägen 2
145 67 Norsborg

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6570674.4	E (SWEREF 99 TM) 661407.5	Registerkarta BOTKYRKA
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 706 kvm	7 706 kvm	

Lagfart

Ägare 556718-3990	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-05-10	Akt 20487
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Kartago Botkyrka Fastigheter AB
C/O Kartago A/S
Mosehøjvej 17, Dk2920 Charlottenlund

Inskrivet ägarnamn: Aktiebolaget Grundstenen 11436

Köp (även transportköp): 2007-01-31
Köpeskilling: 22.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 32.000.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	27.000.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2007-05-10	20494
2	5.000.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2007-10-17	48654

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Ledningsrätt	0127-92/6.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Klöver 6, 12-15 m.m.	1999-05-27 Laga kraft: 1999-06-25 Genomf. start: 1999-06-26 Genomf. slut: 2010-12-31	0127-P99/0527 0127 54-25
Detaljplan: Klöver 13 m m	2003-11-11 Laga kraft: 2003-12-09 Genomf. start: 2003-12-10 Genomf. slut: 2010-12-31	0127-P03/1111 0127 54-26U
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Ytvattenskydd: Östra mälaren	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25	0125-P08/1125 Objektnun 2026890 01LST 5210-2001-65713

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

166605-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2016

Taxeringsvärde

21.487.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

17.400.000 SEK

därav markvärde

4.087.000 SEK

Taxerad Ägare

556718-3990

Kartago Botkyrka Fastigheter AB
adress saknas**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 143337046.**Taxeringsvärde**

4.087.000 SEK

Riktvärdeområde

0127318

Byggrätt ovan mark

3 716 kvm

Riktvärde byggrätt

1.100 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 143336046.**Taxeringsvärde**

17.400.000 SEK

Lokalyta

3 097 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

3.918.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1986

Tillbyggnadsår

1998

Värdeår

1987

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Botkyrka Klöver GA:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1986-01-28

Akt

0127-85/50

Fastighetsreglering

1992-02-20

0127-92/6

Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd

2005-04-18

0127-04/1

Tekniska åtgärder

Nybyggnadskarta

0127K-1986:1556-A3

Ursprung

Botkyrka Klöver 6

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi 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 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 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 arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal 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 myndighetstillstånd 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 värderings-tidpunkten.

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.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20