

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Del av Svensköp 1:33 i Hörby kommun



Maj 2020

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Del av Svensköp 1:33 i Hörby kommun</i>
ADRESS	<i>Svensköp 6518 242 95 Hörby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>461023-2912, Erlandsson, Bengt Folke 460731-4103, Persson, Karin Margareta 720227-4044, Persson, Åsa Caroline 750330-4086, Persson, Emma Lotta Kristina</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2020 samt efter avstyckning</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>800605-XXXX, Back Metal Smide Att: Daniel Back</i>
OBJEKTET	<p><i>Objektet kommer efter avstyckning att utgöras av industrifastighet om ca 10 000 m² belägen på lantligt läge utmed Svensköpsvägen norr om Svensköp och Killhult i Hörby kommun.</i></p> <p><i>På fastigheten som bildas finns uppförd industri-/lagerbyggnad om ca 1 600 m² BYA som tidigare nyttjats som träskofabrik. Byggnaden har eftersatt underhåll och större renoveringsbehov föreligger. Byggnaden nyttjades vid värderingstillfället delvis som studio och ateljé, övervägande del utgörs av tomställda lager- och verkstadsytor.</i></p> <p><i>Utöver f.d. träskofabrik finns även en f.d. bilverkstad om ca 70 m² uppförd. Byggnaden nyttjades vid värderingstillfället av uppdragsgivare som smidesverkstad.</i></p>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför eventuellt förvärvande.</i>
MARKEN/MILJÖ	<p><i>Tomten kommer efter genomförd lantmäteriförrättning att omfatta ca 10 000 m².</i></p> <p><i>Ej bebyggd del utgörs av hårdgjord och grusad uppställningsplats på fastighetens nordvästra del, resterande del med gräsytor och mindre skogsparti.</i></p> <p><i>Då det tidigare bedrivits verksamhet i form av bilskrot på fastigheten finns risk för markföroreningar. Undersökning har ej gjorts av kommunen, dock klassificeras marken med riskklass 3 (näst lägsta).</i></p>

VärderingsInstitutet

MARKEN/MILJÖ

Köpare av den här typen av fastigheter som exempelvis vill bygga bostad kan bli skyldig att undersöka detta för att pröva lämpligheten. Skulle det visa att saneringsbehov föreligger kan krav på detta ställas på tidigare nyttjare som åsamkat skadan. Finns ej verksamheten kvar kan kostnader belasta ny fastighetsägare. Värdeutlåtande förutsätter att inga markföreningar föreligger.

PLAN

Området omfattas ej av plan.

TAXERINGSVÄRDE

2 872 000 kr varav byggn.v. 649 000 kr.
Typkod 120 = Lantbruksenhet, bebyggd.

Uppgifter avser fastigheten Svensköp 1:33. Efter avstyckning kommer den blivande fastigheten att erhålla nytt taxeringsvärde och ny typkod.

BYGGNADEN

På fastigheten finns uppfört byggnader enligt nedan:

1. F.d. träskofabrik

Byggnaden enligt uppdragsgivare sannolikt uppförd på 1950-talet i 1 plan med mindre entresoldel som sedermera vidbyggts. Byggnaden inrymmer enklare kontor, lager, verkstads- och personalytor.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(Sannolikt utförande)
Grundläggning av utbredd betongsula.
Bärande stomme av stål/betongbalkar.
Väggar med lättbetong.
Fasader delvis putsade lättbetongblock, plåt på gavel i norr.
Taklag av stål med utvändig beklädnad av plåt.
Fönster av 1-glas samt glasbetong.

INSTALLATIONER

Enskilt VA. Vatten via grävd brunn. Avlopps- anläggning okänd och sannolikt ej godkänd. Uppvärmning via luft-luftvärmepumpar. Äldre radiatorkrets med okänd funktion finns. Självdragsventilation.
2 st vikportar.

INVÄNDIGA YTOR

Kontor- och personaldel
Utgörs av enklare ytor med plastmattor på golv och målade väggar.
Tak av skivmaterial. Ytorna utgörs av kök, kontor, wc, dusch- och omklädningsrum.

Lager- och verkstadsytor

Golv av betong och väggar delvis putsade. Innertak med taks kivor i tillbyggd del samt plåttak i ursprunglig del. Omfattande fuktskador noterades i tak.

UNDERHÅLL OCH STANDARD

Såväl inre som yttre underhåll är eftersatt. Större renoveringsbehov föreligger. Fuktskador noterades vid inspektionstillfället, dess omfattning är osäker. Vidare utredning rekommenderas potentiell köpare.

2. Smidesverkstad

Bakom huvudbyggnaden finns mindre f.d. bilverkstad uppförd i 1 plan omfattande 72 m² (grovt uppmätt) enklare verkstadsytor med vidbyggd carport. Byggnaden uppförd enligt nedan.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(Sannolikt utförande)

Grundläggning med platta på mark.

Bärande stomme av trä.

Fasader putsade, gavelspetsar med träpanel.

Taklag av trä med utvändig beklädnad av eternit.

INSTALLATIONER

Uppvärmning med luft-/luftvärmepump.

UNDERHÅLL OCH STANDARD

Byggnad av enklare karaktär med äldre/sämre skick och standard. Visst renoveringsbehov föreligger.

OMVÄRLDSANALYS

Efter flera år med god tillväxt har världshandeln påverkats av Coronavirus som under kvartal 1 spridits över stora delar av världen. Virussjukdomens snabba spridning med dramatiskt ökade behov av intensivvård för allvarligt insjuknande, har lett till kraftfulla åtgärder världen över för att försöka begränsa spridningen. Gränser har tillfälligt stängts mellan länder och nationer har begränsat rörligheten drastiskt där antalet smittade ökar dramatiskt.

Riksbanken informerar att utvecklingen på de finansiella marknaderna har lett till stora prisnedgångar på europeiska och amerikanska aktiebörser. På Stockholmsbörsen har OMXS30 haft historiska ras. Räntorna på tyska och svenska statsobligationer har stigit. Ränteuppgångarna är sannolikt en reaktion på förväntningar om omfattande finanspolitiska stimulansåtgärder och en därtill kopplad ökning av utbudet av obligationer. Svenska ränte-

marknader har överlag fungerat dåligt den senaste tiden. Många aktörer har velat sälja obligationer och nästan ingen har velat köpa. Även på valutamarknaderna har det varit stora prISRörelser och den svenska kronan har försvagats. Priset på råolja har också fallit och handlades under 30 dollar per fat under en period.

Riksbankens analys av läget i svensk ekonomi visar att spridningen av coronaviruset har omfattande humanitära konsekvenser och påverkar den globala och svenska ekonomin i allt större utsträckning. För att hindra smittspridningen har kraftfulla åtgärder de senaste tiden satts in, utomlands och i Sverige. Det handlar bland annat om restriktioner på resor, transporter och sammankomster. Dessa åtgärder kommer att få betydande konsekvenser för den realekonomiska utvecklingen med särskilt kännbara störningar inom flyg-, hotell- och resebranscherna. Svensk BNP bedöms falla med flera procent under det andra kvartalet i år och sysselsättningen väntas minska kraftigt.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har tillfälligt gått in i en fas med svagare konjunktur och kraftig inbromsning på arbetsmarknaden. Det sker dock efter en period där konjunkturen varit starkare än normalt till ett mer normalt konjunkturläge. Ränteläget är tillsvidare fortsatt lågt i Sverige även om reporäntan höjdes i december 2019 från -0,25 till 0,00 %, vilket var i linje med tidigare prognoser. Vilka åtgärder Riksbanken vidtar för Q3 påverkas av hur lång tid Coronapandemin fortgår samt effekterna av samhälls-ekonomiska åtgärder.

Vilka effekter Coronapandemin kommer att få på den svenska fastighetsmarknaden är högst oklart och beror mycket på hur långvarig pandemin blir. Får vi en långvarig period med oro och sjukdom och medföljande låg ekonomisk aktivitet så kommer det sannolikt att leda till en recession (definierat som två kvartal i följd med fallande BNP). Det i sin tur kan leda till minskad efterfrågan efter lokaler vilket sedermera sannolikt kommer att översättas till fallande hyror. Hur mycket, och om, hyrorna kommer att falla får framtiden utvisa men om Corona krisen och en recession börjar skörda offer i form av företagskonkurser, så kommer det helt klart att påverka fastighetssektorn. Vidare kommer en långvarig pandemi sannolikt att leda till att risk omvärderas

och riskvilja minskar. Kapitalmarknadens aktörer kommer att se om sina hus, vilket leder till att priset på lånade pengar riskerar att stiga, något som kan påverka den kapitalintensiva fastighetsaffären. Indikationer på minskad riskbenägenhet kan noteras på kapitalmarknaden även om det är svårt att urskilja hur stor effekt den osäkra situationen på oljemarknaden har jämfört med Coronakrisen. Fallande hyror och dyrare finansiering är ingen önskvärd situation för fastighetsbranschen men det är dock sekundärt till det faktum att många människor riskerar att mista livet i pandemin.

Sammanfattningsvis är det mycket svårt att förutspå i vilken omfattning viruset kommer att påverka världsekonomin och fastighetsbranschen. En korrigerig av tillgångspriser på börserna har redan börjat ske vilket skapar en uppsida längre fram, men som nämnts ovan finns en påtaglig risk att oron leder till fallande hyror och stigande finansieringskostnader för fastighetsbolagen.

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter har utvecklats mycket starkt de senaste åren och transaktionsvolymen för helåret 2019 hamnade på en rekordnivå på 218 mdr kronor. Trots fortsatt låga räntor talar en svagare konjunktur för att tillväxten i fastigheternas värde kan komma att dämpas något de närmaste åren.

Trenden med ökad E-handel medför en osäkerhet gällande efterfrågan på vissa typer av butikslokaler och köpcentra. Samtidigt som logistik-/lager- och industrifastigheter med flexibla användningsområden i bra lägen bedöms ha goda förutsättningar för en stark utveckling. Behovet av fler samhällsfastigheter såsom vårdanläggningar och skolor bedöms kvarstå och tendensen med längre hyreskontrakt medför att efterfrågan på dessa typer av fastigheter bedöms fortsatt god under år 2020. I riket som helhet har bostadsmarknaden återhämtat sig något. Under 2019 har bostadspriserna ökat, dock finns lokala variationer.

Trots den svagare konjunkturen bedöms framtida priser på bostadsmarknaden vara svagt stigande mot bakgrund av rådande bostadsbrist samtidigt som räntorna förväntas vara fortsatt låga. Bostadsbyggandet nådde sin topp under åren 2016/2017 och har därefter minskat. Under 2019 synes byggandet ha stabiliserats och bedöms fortsätta så. Även om byggtakten

minskat så ligger den ur ett historiskt perspektiv på en hög nivå.

ORTSANALYS

Kommunen är belägen mitt i Skåne och är sedan 2016 uppdelat i tio distrikt med Hörby som centralort. I kommunen bor ca 16 000 invånare varav ca 9 000 i centralorten. Befolkningsprognosen för år 2030 är uppskattad till ca 16 500 vilket motsvarar en ökning med 0,7 % per år. Befolknings-tillväxten har varit relativt stillastående men svagt positiv ända sedan 1970. Den senaste 3 årsperioden har ökning varit totalt 2,3 procent.

Hörby kommuns näringsliv präglas av småföretagande med över 1 000 små och medelstora företag. Man har en relativt stor andel nyföretagande trots en negativ trend de senaste 4 åren. Största privata arbetsgivare är Nolato Meditech AB samt KLS Ugglarps AB med ca 175 st anställda vardera. Arbetslösheten i kommunen är 6,5 procent, vilket är något lägre än Sverigemedel.

Kollektivtrafik sker med buss och bilkommunikationer är bra i och med direkt anslutning till två av Skånes största vägar i E22 och riksväg 13. Både Lund och Kristianstad finns inom 45 minuters avstånd.

Fastighetsmarknaden

Tidigare har utbud och efterfrågan i kommunen avseende bostäder varit i balans men har på senare tid likt många andra kommuner övergått till obalans i form av underskott enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2018. Småhus är boendeformen som dominerar marknaden sett över hela kommunen. Enbart 8 % av samtliga boenden utgjorde 2017 bostadsrätter. Kommunen planerar nybyggnation i tätorterna Hörby och Ludvigsborg. Utmaning är emellertid att bostadspriserna för Hörby kommuns befintliga bestånd är lägre i relation till resterande Skåne.

På tranaktionsmarknaden har industrifastigheter stått för majoriteten av förvärven. Antal transaktioner har varit god relativt kommunens storlek. Under 2019 har 18 lagfarna försäljningar genomförts. Köpare och säljare har huvudsakligen varit mindre lokala aktörer.

Geografi:

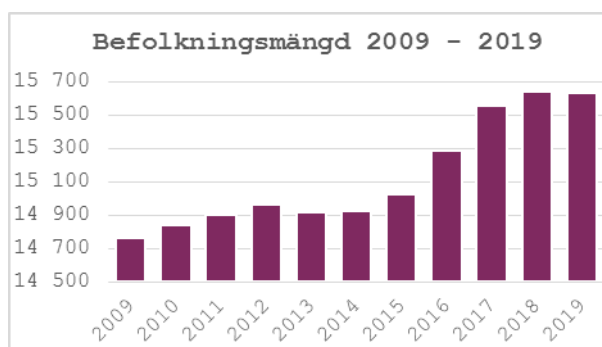
Kommunen gränsar till Höör, Hässleholms Kristianstad, Tomelilla, Sjöbo, och Eslövs kommun.

Tätorter:

Hörby, Osbyholm, Önnköping, Ludvigsborg, Killhult.

Befolkningsmängd:

ca 15 630



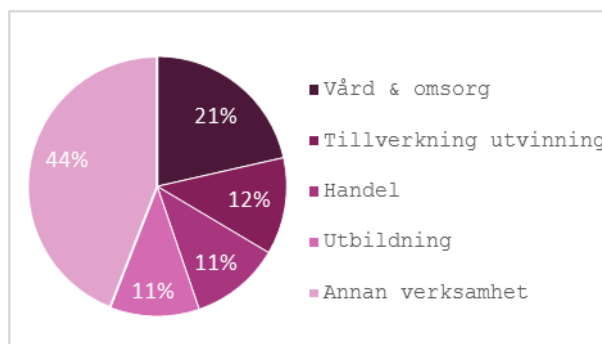
Åldersstruktur:

0-6	8,4 %
6-19	14,3 %
20-64	55,0 %
65-	22,3 %

Utbildningsnivå:

Akademiker	26,0 %
Förgymnasium	21,8 %
Gymnasium	52,2 %

Största näringslivsgrenar:



Öppet arbetslösa samt i program med aktivitetsstöd:

6,5 %

VärderingsInstitutet

Medianinkomst (2018):

259 806 kr

Skattesats:

32,26 %

Största fastighetsägare bostäder:

Svenska bostadsfonden	322 *
Hörby kommun	278 *
SBF Inst 2 Hörby AB	86 *
Lyckås Fastighets AB	77 *
Antal lägenheter	*

Största fastighetsägare industri:

Hörby kommun industrifastighets AB,
Leverandørselskapet Danish Crown AMBA,
AB Futuritas, Hörby Lantmännen Ek För.

Största privata arbetsgivare

KLS Ugglarps AB, Atos Medical AB, Nolato
Meditech AB, Nytida Davsjö AB.

Arbetsställen (2018):

ca 2 519

Antal nystartade företag:

Ca 121 st.

Sysselsatta:

ca 5 670

Kommunikation:

Buss och bil.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det mest sannolika priset vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna fastighetsmarknaden.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt.

Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

2. AVKASTNINGSMETODEN

Vilket är en analys av fastighetens förväntade framtida avkastningsförmåga.

Denna kan bedömas enligt en marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys eller genom simulering av betalströmmarna enligt cash-flowanalys.

A. Marknadsanpassad intäkts- & kostnadsanalys

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.

B. Cash-flowanalys

Vilket är nuvärdet av fastighetens förväntade avkastningsförmåga. Härvid utförs marknadssimulering i en ekonomisk modell som analyserar och söker efter likna marknadens förväntningar om framtida hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Besiktning av fastigheten 2020-05-22

Varvid samtliga ytor besiktigades av Anton Carlsson tillsammans med uppdragsgivare.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Detta värdeutlåtande är ej av sådan karaktär att det kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Då miljöfarlig verksamhet har förekommit på fastigheten så kan ev. miljöskada föreligga.

Om ej annat anges förutsätter värderingen att sådan skada ej föreligger.

Servitutsutredning är ej utförd.

2. Yt- och hyresuppgifter per maj 2020.

Ytuppgifter har erhållits via uppdragsgivare samt grovt mätts upp på plats. Hyror har bedömts.

Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk standard genomförs.

3. Utdrag ur Centrala Fastighetsdata

I här aktuell fastighet.

4. Marknadsinformation från kommunen samt prisdatasystem som Datscha och UCBV.

REDOVISNING AV YTOR OCH BEDÖMDA HYROR

Byggnad	Lokaltyp	Area m ²	Kr/m ² /år	Bedömd kallhyra
1	Lager/verkstad	ca 1 179 m ²	175 kr	206 tkr
1	Kontor/personal	ca 95 m ²	300 kr	29 tkr
1	Studio/ateljé	ca 226 m ²	350 kr	79 tkr
2	Smidesverkstad	ca 72 m ²	350 kr	25 tkr
Totalt		ca 1 572 m²		339 Tkr

KOMMENTAR HYROR

Vid värderingen hyrs samtliga ytor av uppdragsgivare som i sin tur hyr ut vissa ytor i andrahand. Kallhyra utgår med 120 tkr/år, motsv. ca 76 kr/m²/år. Hyresnivån anses låg trots byggnadens dåliga skick och standard, varpå hyror bedömts enligt ovan.

DRIFT/UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av nyttjande, lokaltyp, ålder, uppvärmning m.m. schablonmässigt till 100 kr/m²/år i genomsnitt eller totalt 157 tkr/år. Avsättning för periodiskt underhåll syftar till att täcka huvuddelen av kostnaderna för att vidmakthålla byggnadens ursprungliga funktion.

VÄRDEBEDÖMNING

Bedömningen grundar sig på dels på avkastningsmetoden och dels på ortsprismetoden. Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som skulle erhållas om objektet bjöds på ut på öppen och fri marknad med tillräcklig marknadsföringstid mellan aktsamma och välinformerade köpare och säljare samt utan tvång.

Avkastningsmetoden

Kassaflödesmetoden baseras på nedan förutsättningar.

Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år.

Inflationsantagande

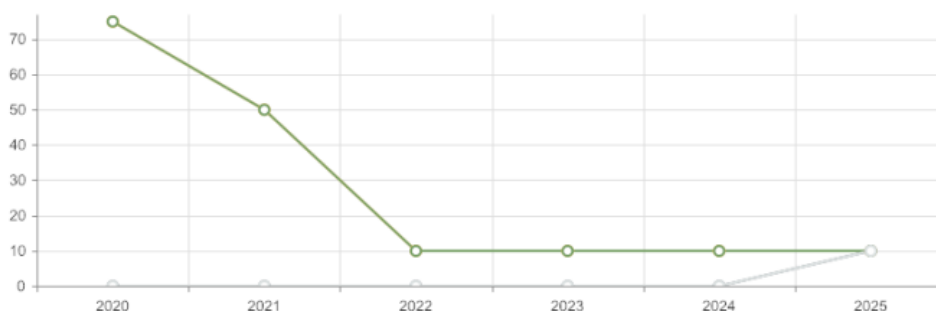
I kalkylens första år används 1 % som inflationsantagande. Som långsiktigt inflationsantagande används 2 % under återstående kalkylperiod. I nivå med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Hyror 339 Tkr, antas följa index.

D o U 157 Tkr, följer index.

Vakansgrad/ hyresrisk

Bedöms utifrån läge, lokalslag och utformning m.m. Här aktuell byggnad bedöms efter utförda renoveringar kunna bli relativt allmängiltig. Dess belägenheten gör dock att antal intressenter bedöms som ringa. För att belysa risken med framtida hyresförluster antas hyresrisk enligt nedan.



Vakans per år (%)	2020	2021	2022	2023	2024	<2025>
● Kontor/personal	75,00	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00
● Studio/ateljé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00
● Verkstad/lager	75,00	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00
● Smide/verkstad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00

Fastighetsskatt

Utgår med 0,5 % av taxeringsvärdet för industrifastigheter. Här aktuellt objekt har ej åsatts taxeringsvärde ännu. Framtida fastighetsskatt bedöms kunna utdebiteras på hyresgäst utöver hyra.

Anpassningskostnad

Då större renoveringsbehov föreligger har en anpassningskostnad använts i kalkylens startår för att täcka de mest akuta bristerna i byggnaden. Kostnaderna avser bl.a. tak, plåt- och el-arbete m.m. och uppskattas grovt till 650 tkr.

Anpassningskostnad forts.

Renoveringskostnad är svåruppskattad och potentiell köpare rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att fastställa felens/bristernas omfattning och därav få ett mer preciserat kostnadsförslag för åtgärdande.

Utöver denna anpassningskostnad föreligger även generellt större uppfräschnings-/renoveringsbehov. Kostnader för nytt uppvärmningssystem, nytt avlopp, m.m. har ej beaktats i anpassningskostnaden.

Kalkylränta & Restvärdesbedömning

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Då kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet.

Teoretiskt utgörs val av kalkylränta den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Därtill läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på objektets typ, läge, storlek, alternativa användningsmöjligheter m.m. För nuvärdesberäkning av driftsnetton har en kalkylränta om 12,00 % använts.

Vid beräkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut har direktavkastningskravet bedöms till 10,00 %.

Restvärdet ges av det prognostiserade driftsnettot vid kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Med ovanstående parametrar erhålls följande resultat:

Nuvärde driftnetto	-165 Tkr
Nuvärde restvärde	918 Tkr
Totalt avkastningsvärde	753 Tkr

motsvarande ca 479 kr/m².

ORTSPRISANALYS

För att erhålla ett relevant ortspris-material har utlistning skett av försålda industrifastigheter belägna i här aktuellt område dock ej i större tätorter. Sedan 2018-01 har 9 förvärv återfunnits efter viss gallring avseende storlek, utförande, köpeskillingskoefficient m.m.

ORTSPRISANALYS FORTS.

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.

Urvalet redovisas enligt nedan:

Fastighet	Adress	Datum	TK	Area	Kontor	Prod.	Lager	Areal	Pris(tkr)	Pris/m ²	K/T
VANNARÖD 53:11	Hanåsvägen 32	2020-04-30	426	977	120	617	240	3 039	1 700 000	1 740	1,6
TRÄSKON 6	Särlagatan 14 m.f.	2020-03-19	432	1 028	250		778	3 367	1 400 000	1 361	1,3
HARLÖSA 44:61	Hemvägen 1 m.f.	2020-03-16	432	1 296			1 296	3 388	2 000 000	1 543	2,2
VÄSTERSTAD 22:12	Västerstad 9002	2019-05-14	431	1 130		360	770	9 055	4 025 000	3 561	3,1
SÖSDALA 12:82	Länsmansgatan 27	2019-04-25	433	1 077			1 077	12 799	2 000 000	1 857	2,1
OVESHOLM 5:2	Tueängsvägen 13	2018-07-02	432	1 411	85		1 326	5 778	1 205 000	854	1,0
TRÄSKON 6	Särlagatan 14 m.f.	2018-02-08	432	1 028	250		778	3 367	1 500 000	1 459	1,4
ÖSTRA VRAM 16:6	Lastbilsvägen 2	2018-01-10	431	813	54	705	54	8 596	4 000 000	4 920	2,0

Under studerad period har 9 fastigheter sålts till priser som varierar inom intervallet 850 - 5 000 kr/m² med ett genomsnitt om 2 162 kr/m². Antal försålda fastigheter är något få ur statistiskt perspektiv.

Inget av jämförelseobjekten är direkt jämförbart med värderingsobjektet. Övervägande del av ortspriset med bättre belägenhet inom mindre tätorter.

Övre intervallet avser en fastighet om ca 8 600 m² hårdgjord, asfalterad och inägnad industritomt i utkanten av Tollarp. På fastigheten finns industribyggnad om ca 800 m² uppförd år 1990. Objektet sticker ut från resterande ortspris.

Här aktuellt objekt med sämre standard, skick och belägenhet än jämförelseobjekten.

En jämförbar fastighet i Linderös såldes nyligen (2020-01) för 550 tkr motsvarande ca 470 kr/m². Fastigheten med en tomtareal om 13 606 m² och uppförd industribyggnad inrymmande 1 169 m² kontor, lager och produktionsytor.

Med hänsyn till fastighetens prekära läge och det stora renoveringsbehovet (vars kostnader är svåruppskattade) bedöms osäkerheten i nedan bedömda värde som större än normalt.

MARKNADSVÄRDE

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2020** bedöms med ovan förutsättningar efter avstämning mot ortsprismaterialet till **nivån 700 000 kr.**

Bedömt osäkerhetsintervall 600 000 - 800 000 kr.

Malmö 2020-05-28



Johan Tengen

Anton Carlsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

*Bilagor: Utdrag ur CFD
Cash-flowanalys/Känslighetsanalys/Nyckeltal
Objektsfoton
Allmänna villkor för värdeutlåtandet*

VärderingsInstitutet

Fastighetsrapport

(kSEK)	2020	2021	2022	2023	2024	<2025>
Hyra, kontor/personal.	29	29	29	30	31	31
Hyra, studio/ateljé	79	80	81	83	85	86
Hyra, lager/verkstad	206	208	213	217	221	226
Hyra, smidesverkstad	25	25	26	26	27	28
Tillägg, fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	339	343	349	356	363	371
Vakans, kontor	-21	-14	-3	-3	-3	-3
Vakans, butiker	0	0	0	0	0	-9
Vakans, industri	-155	-104	-21	-22	-22	-23
Vakans, övrigt	0	0	0	0	0	-3
Hysesavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	-176	-119	-24	-25	-25	-37
Nettointäkt	163	224	325	332	338	334
DoUh, kontor	-10	-10	-10	-10	-10	-10
DoUh, butiker	-23	-23	-23	-24	-24	-25
DoUh, industri	-118	-119	-121	-124	-126	-129
DoUh, övrigt	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Anpassning	-650	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	-807	-159	-162	-165	-168	-172
Driftnetto	-644	65	163	166	170	162

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	479 SEK / m2
Initial direktavkastning	-85,58 %
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	10,00 %
Kalkylränta för restvärdet	12,00 %
Kalkylränta för driftnetto	12,00 %

Känslighetsanalys

Parameterförändring	Nytt värde	Diff
Vakansen ökar 10%-enheter	0,4 Mkr	-45,9%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	0,6 Mkr	-16,5%
DoUH ökar 35 SEK/m2	0,5 Mkr	-27,1%
Alla samtidigt	0,1 Mkr	-83,2%

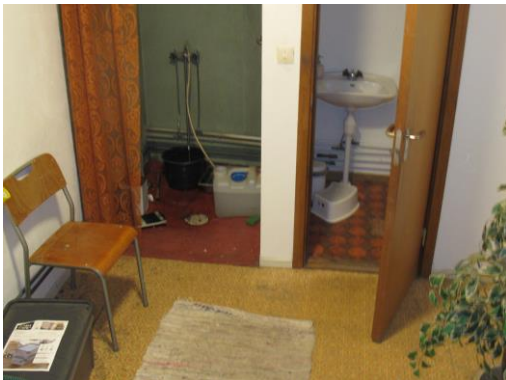
VärderingsInstitutet

Objektsfoton



VärderingsInstitutet

Objektsfoton



Fastighet

Beteckning Hörby Svensköp 1:33	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-03-03	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-05-12	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-05-14
Nyckel: 120269884	UUID: 909a6a5c-a084-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Svensköp Socken: Svensköp	Distriktskod 101245	Län- och kommunkod 1266	

Adress

Adress
Svensköp 6518
242 95 Hörby

Läge, karta

Område

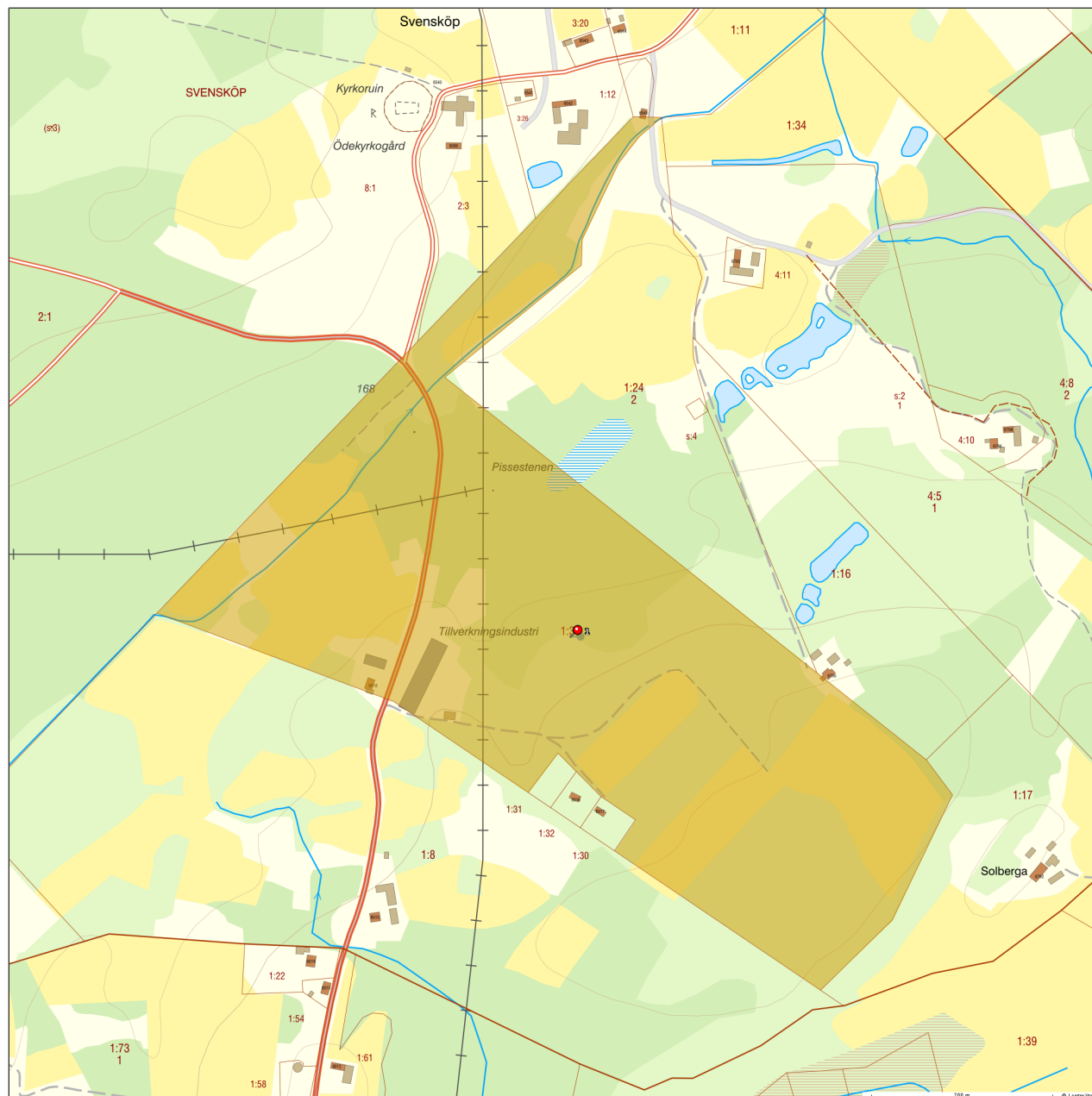
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6193924.3

429132.8



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

25 8784 kvm

25 8784 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
461023-2912 Erlandsson, Bengt Folke Västergatan 16 Lgh 1202 211 21 Malmö	1/4	2017-12-21	D-2017-00704569:1
Köp (även transportköp): 2017-11-30 Köpeskilling: 3.400.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Beviljad d-2018-00031311:1			

460731-4103 Persson, Karin Margareta Prelatgatan 14 216 22 Limhamn	1/4	2020-04-29	D-2020-00167741:1
Gåva: 2020-03-24 Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse d-2020-00167741:4			

720227-4044 Persson, Åsa Caroline Spegelbäcksgatan 2 216 20 Malmö	1/4	2020-04-29	D-2020-00167741:2
Gåva: 2020-03-24 Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse d-2020-00167741:5			

750330-4086 Persson, Emma Lotta Kristina Prelatgatan 14 216 22 Limhamn	1/4	2020-04-29	D-2020-00167741:3
Gåva: 2020-03-24 Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse d-2020-00167741:6			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 150.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	150.000 SEK	1986-06-11	86/8394

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1946-03-20	46/755
2	Avtalsservitut kraftledning	1973-10-17	73/8371

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	12-IM5-46/755.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	12-IM5-73/8371.1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

188968-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2017	2.872.000 SEK	649.000 SEK	120.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	120.000 SEK	
Bostadsbyggnad	649.000 SEK	
Skogsmark	1.183.000 SEK	15 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	584.000 SEK	7 ha
Betesmark	112.000 SEK	3 ha
Ekonomibygnad	224.000 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare

461023-2912
 Erlandsson, Bengt Folke
 Västergatan 16 Lgh 1202
 211 21 Malmö

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042388253.

Taxeringsvärde
 120.000 SEK

Riktvärdeområde
 1266900

Tomtareal
 1 500 kvm

Strand
 (Inte strand eller strandnära) mer än
 150 m

Vatten o avlopp
 Enskilt vatten året om Enskilt
 avlopp

Antal lika
 1

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 042389253.

Taxeringsvärde 649.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 150 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 168 kvm
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1939
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 042384253.

Taxeringsvärde 1.183.000 SEK	Riktvärdeområde 0001202		
Areal 15 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 180 kbm/ha

Bonitetsklass**Värderingsenhet åkermark 042385253.**

Taxeringsvärde 584.000 SEK	Riktvärdeområde 0012013	
Areal 7 ha	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)	Dränering Tillfredsställande/Självdrenerad (2)

Värderingsenhet betesmark 042386253.

Taxeringsvärde 112.000 SEK	Riktvärdeområde 0012013
Areal 3 ha	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)

Värderingsenhet ekonomibygnad 042387253.

Taxeringsvärde 224.000 SEK	Riktvärdeområde 0012013	
Byggnadsyta 1 927 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Hörby Svensköp GA:3

Skattetal

Skattetal	Skattetyper
53/1024	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1979-11-22	12-SVN-303
Fastighetsreglering	1992-01-21	1266-278
Fastighetsreglering	1994-03-03	1266-662

Ursprung

Hörby Svensköp 1:14, 1:18-20

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Svensköp Svensköp 1:33	1983-11-01	12-HÖÖ-1937

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är framtagna av flertalet ledande värderingsföretag i Sverige och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige från 2000-09-01. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande.

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystem (FDS).
- 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 FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastats 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 bedöms 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 rimlighetskontroll. 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. Areorna har förutsatts vara 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 avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljökador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har ej utförts. 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.
- 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, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av del i värderingen skall framställas inom två år från värderingsdagen.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är tjugo basbelopp.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet endast vid värderingstidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.1 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.
 - 7.2 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.