

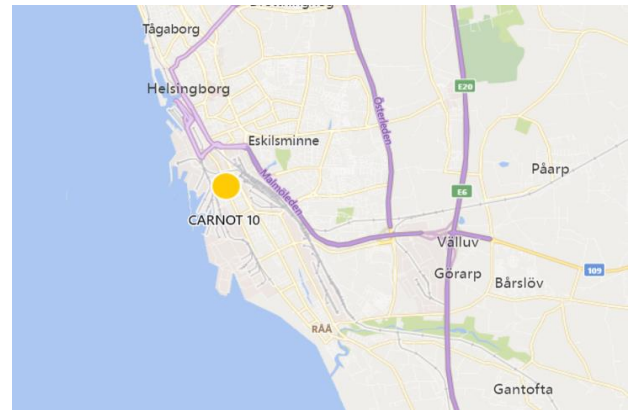
Carnot 10

Helsingborg
2020-08-31

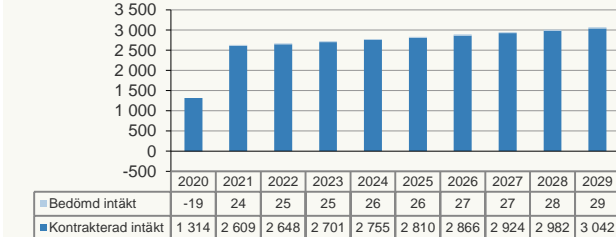
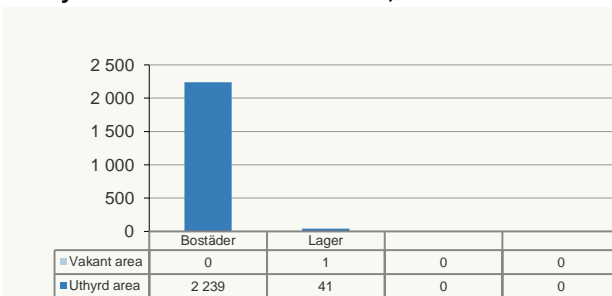
CARNOT 10, HELSINGBORG

Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	Carnot 10
Adress	Industrigatan 18, Öresundsgatan 23
Område	Södra industriområdet
Kommun	Helsingborg
Tomtareal	1 691 m²
Värdetidpunkt	aug-2020
Datum	2020-08-31
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Taxeringsvärde, tkr	28 200



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

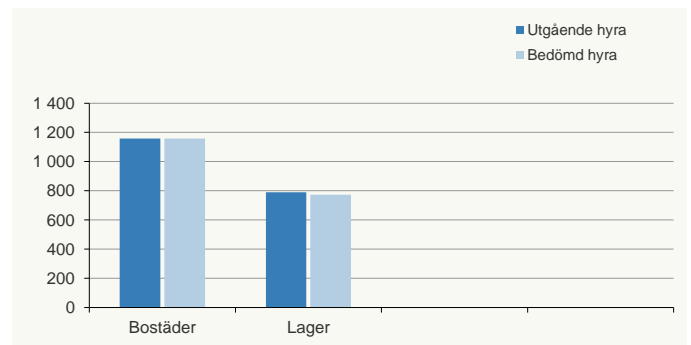
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

Större lokalhyresgäster

	Area m ²
Kristina Polansky	20
Kristina Polansky	20
Kristina Polansky	1
Kristina Polansky	1

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	0 %
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	5 %
Kalkylränta	5,7 %
Direktavkastningskrav totalt	3,8 %
-bostäder	3,8 %
-lokaler	7,0 %
Driftkostnad, kr/m ²	345
Periodiskt underhåll, kr/m ²	89
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

42 Mkr

Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

 AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE


Uthyrbar area, m ²	2 281
Marknadsvärde, kr/m ²	18 413
Första årets driftnetto/marknadsvärde	3,7%
Marknadsvärde/marknadshyra	16,0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,5
WALVT	0,5

Beteckning	Carnot 10	Värdetidpunkt	2020-08-31
Adress	Industrigatan 18, Öresundsgatan 23	Kalkylen utförd av	Linus Åhs
Område	Södra industriområdet	Datum	2020-08-31
Kommun	Helsingborg	Besiktningdatum	Ej besiktigad
Län	Skåne	Tomtareal	1 691 m²

Taxeringsinformation

Typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Värdeår 1981

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Bostäder	9 200	19 000	28 200	0,3 %	42 870	19
Summa	9 200	19 000	28 200		42 870	19

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	andel	Därav vakant m ²	andel	Utgående hyra*) tkr kr/m ²		Bedömd hyra*) tkr kr/m ²		Bedömd hyra*) tkr kr/m ²		Bedömd hyra*) tkr kr/m ²	
Bostäder	2 239	98 %	0	0 %	2 596	1 159	2 596	1 159	0	0	2 596	1 159
Lager	42	2 %	1	2 %	32	789	32	789	0	100	32	773
Summa	2 281	100 %	1	0 %	2 628	1 153	2 628	1 153	0	100	2 628	1 152
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	2 628	1 153	2 628	1 153	0	100	2 628	1 152

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

Uppdrag och syfte

Av Acrinova genom Peter Olsson har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Carnot 10 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är bokslut.

Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värderingsobjekt

Besiktning

Översiktlig besiktning har ej skett i samband med uppdraget.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **42 000 000 kr (42 Mkr)**.

Värdebedömningen är utförd av Linus Åhs, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

CARNOT 10, HELSINGBORG

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q3-Q4

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Inflationsantagande	0,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Hyresutveckling bostäder	0,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	99,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk bostäder	0,25%	1,50%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>	<i>(initialt 0%)</i>										
Bostäder	(1 159)	1 298	2 609	2 648	2 701	2 755	2 810	2 866	2 924	2 982	3 042	3 103
Lokaler	(773)	16	33	33	34	34	35	36	37	37	38	39
Tillägg fastighetsskatt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	(-17)	-20	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(1 135)	1 295	2 633	2 673	2 726	2 781	2 837	2 893	2 951	3 010	3 070	3 132
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>											
Driftkostnad	(345)	394	792	804	820	836	853	870	887	905	923	942
Avsättning för periodiskt underhåll	(89)	102	205	208	212	216	220	225	229	234	239	243
Kommunal avgift bostäder	(19)	21	43	44	45	45	46	47	48	49	50	51
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(453)	517	1 039	1 055	1 076	1 098	1 120	1 142	1 165	1 188	1 212	1 236
Driftnetto, tkr	(682)	778	1 594	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822	1 858	1 896
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr	778	1 594	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822	1 858	1 896	

Kalkylränta 5,7%
 Direktavkastning sista årets netto 3,78% (bostäder 3,75%, lokaler 7,00%)

Nuvärde restvärde år 10, tkr 29 597
 Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 12 527
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0
 Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0

Avrundning -124

MARKNADSVÄRDE 42 000 000 kr

Värdetidpunkt aug-2020
 Besiktningdatum Ej besiktigad
 Uthyrbar area 2 281 m²
 Marknadsvärde, kr/m² 18 413
 Första årets driftnetto/marknadsvärde 3,7%
 Marknadsvärde/första årets hyra 16,2
 Marknadsvärde/marknadshyra 16,0
 Taxeringsvärde, tkr 28 200
 Marknadsvärde/taxeringsvärde 1,5

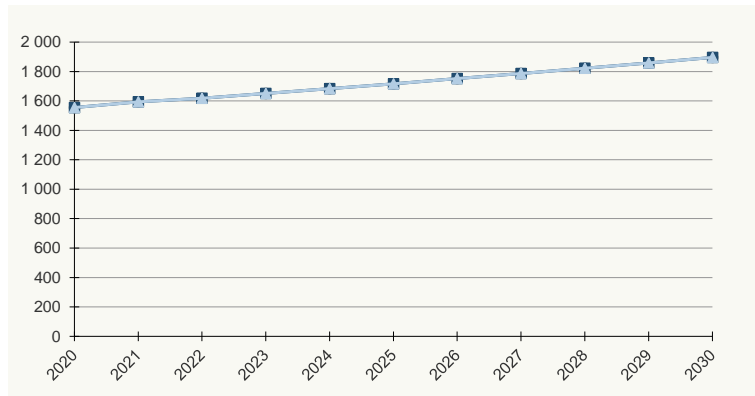


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

CARNOT 10, HELSINGBORG
 Industrigatan 18, Öresundsgatan 23

Hyreslista
 2020

Belopp i tkr om inget annat anges

Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
								tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt

BOSTÄDER

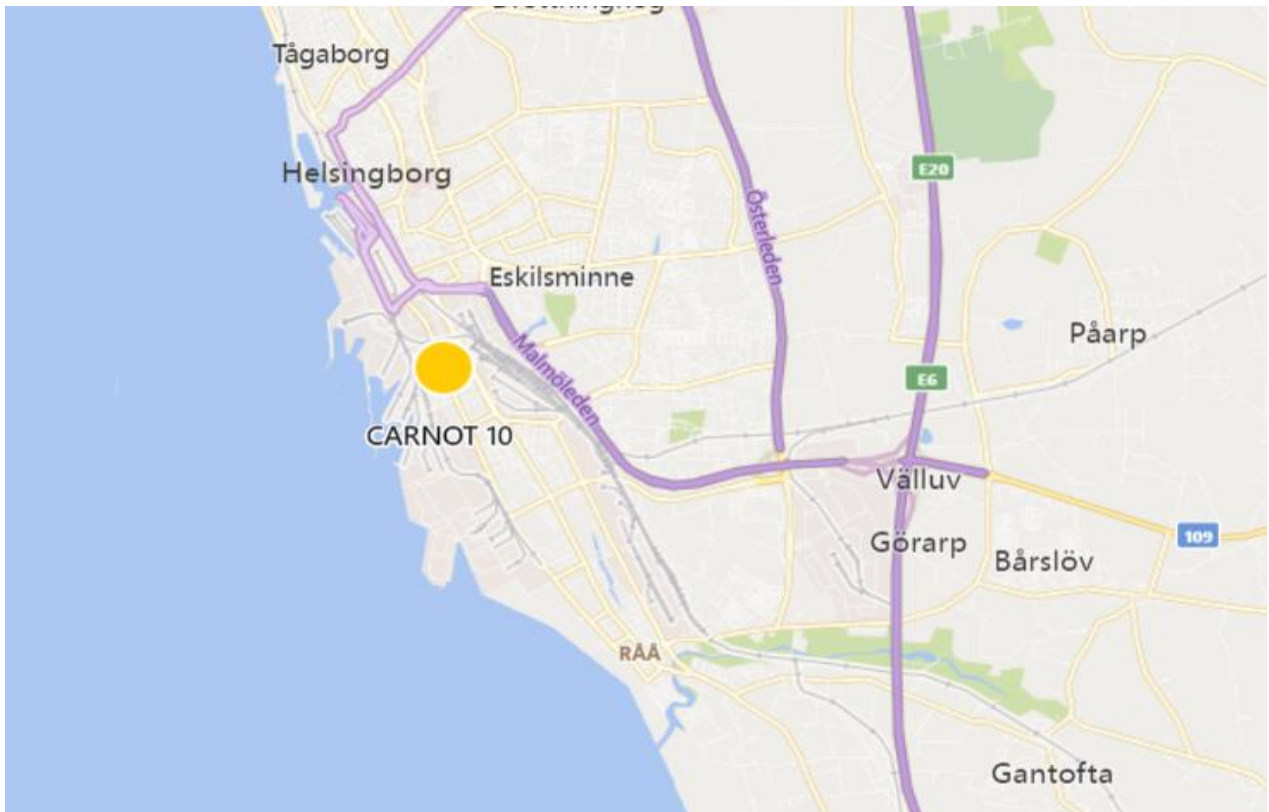
Genomsnitt 75 m² per lgh 30 bostadslgh 2 239 (jmfhyra 77 m² lgh: 1 142 kr/m²) 2 596 1 159 1 159

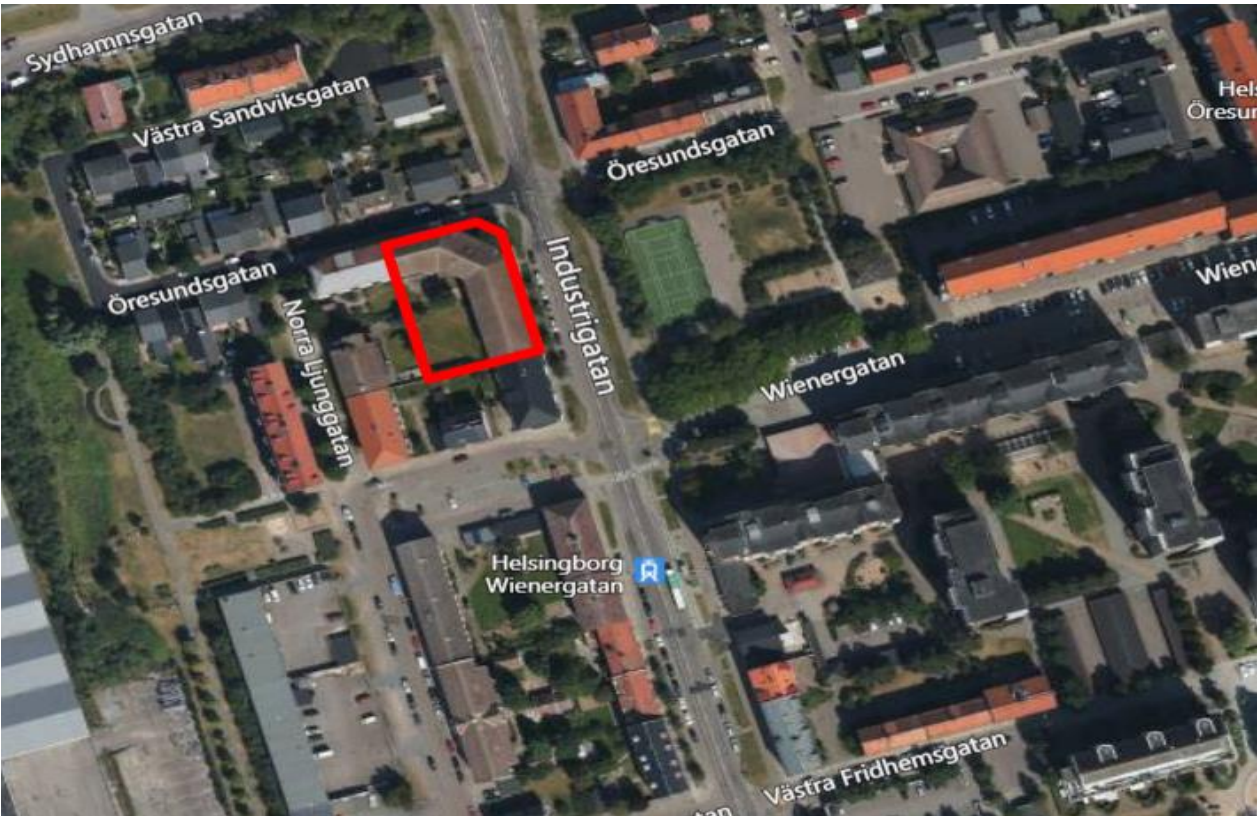
LOKALER

Kristina Polansky	Lager	20	okt-19	dec-20	13	336,04	13	647 (647)	647	100		
Kristina Polansky	Lager	1	okt-19	dec-20	5	336,04	5	5 422 (5 422)	5 422	100		
Vakant	Lager	1	okt-19			336,04			100	100		
Kristina Polansky	Lager	20	okt-19	dec-20	14	336,04	14	700 (700)	700	100		

CARNOT 10, HELSINGBORG

Karta





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 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 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 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 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

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

Kungsportsavenyn 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 733 86 00

Öresund office

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

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

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 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