

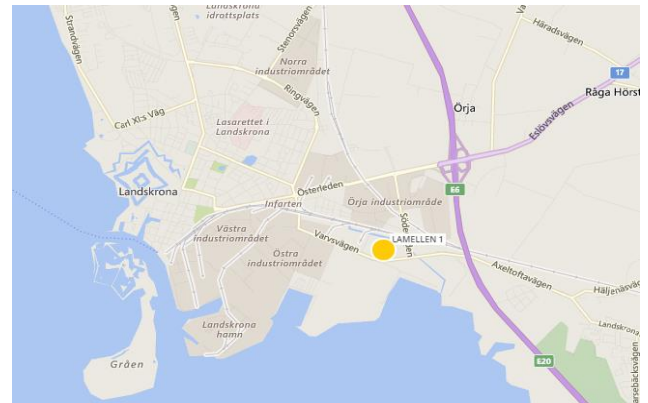
Lamellen 1

Landskrona
2020-08-31

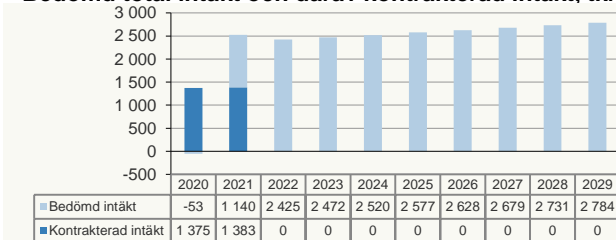
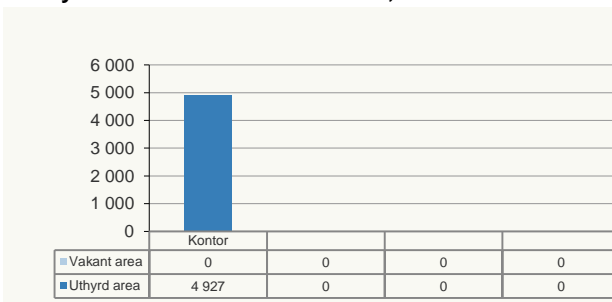
LAMELLEN 1, LANDSKRONA

Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	Lamellen 1
Adress	Bromsgatan 5, Varvsvägen 139
Område	Östra industrimrådet
Kommun	Landskrona
Tomrättsavgäld, kr/år	158 334
Avgälden regleras	2027-01-01
Tomtareal	23 632 m²
Värdetidpunkt	aug-2020
Datum	2020-08-31
Besiktningdatum	2017-08-24
Taxeringsvärde, tkr	13 881



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

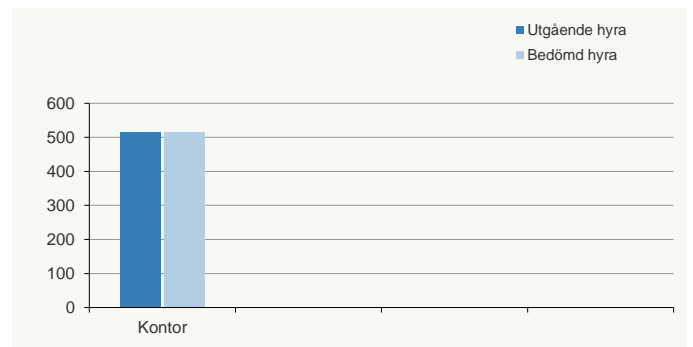
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

Större lokalhyresgäster
Olavia Logistik AB

Area m²
4 927

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	10 %
Kalkylränta	9,0 %
Direktavkastningskrav totalt	7,0 %
-bostäder	
-lokaler	7,0 %
Driftkostnad, kr/m ²	15
Periodiskt underhåll, kr/m ²	40
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	-392



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

27 Mkr

Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uthyrbar area, m ²	4 927
Marknadsvärde, kr/m ²	5 480
Första årets driftnetto/marknadsvärde	7,9%
Marknadsvärde/marknadshyra	10,2
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,9
WAULT	1,0

Beteckning	Lamellen 1	Värdetidpunkt	2020-08-31
Adress	Bromsgatan 5, Varvsvägen 139	Kalkylen utförd av	Linus Åhs
Område	Östra industriområdet	Datum	2020-08-31
Kommun	Landskrona	Besiktningdatum	2017-08-24
Län	Skåne	Tomtareal	23 632 m²

Taxeringsinformation

Typkod 426, industrienhet, annan tillverkningsindustri

Värdeår 1985

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Industri	3 781	10 100	13 881	0,5 %	69 405	14
Summa	3 781	10 100	13 881		69 405	14

Tomträttsavgäld

Avgäld 158 334 kr per år t.o.m. 2027-01-01. Bedömd avgäld därefter 195 000 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area	Därav vakant			Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
	m ²	m ²	andel	andel	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Kontor	4 927	0	100 %	0 %	2 536	515	2 536	515	0	0	2 536	515
Summa	4 927	0	100 %	0 %	2 536	515	2 536	515	0	0	2 536	515
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	2 536	515	2 536	515	0	0	2 536	515

*) 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 Lamellen 1 upplåten med tomträtt. 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

Område och läge

Värderingsobjektet ligger i Östra industriområdet i södra Landskrona cirka 1 km från Landskronas kommersiella citykärna. Omgivningen utgörs av byggnader av industrikaraktär. Industriläget bedöms som gott.

Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 24 augusti 2017 av Linus Åhs, Newsec, tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Bebyggelse

På värderingsobjektet finns två byggnader uppförda i ett plan ovan mark, där större delar är höglager. Huvudbyggnaden uppfördes 1985 medan lagerbyggnaden är nyproducerad. Byggnaderna inrymmer i huvudsak lager. Huvudbyggnaden har stomme av betong, fasader av plåt och trä, yttertak belagt med papp. Byggnaden har i huvudsak två-glasfönster. Entré har golvbeläggning av plastmatta och parkett och målade väggar. Byggnaden har en lågdel och en högdal, varav lågdelen inrymmer kontor och högdelen lager. Uppvärmning sker med luftvärmepumpar. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftventilation. Kontoren utgörs av cellkontor, golv belagda med plastmatta eller parkett, väggarna är målade/ och innertaken utgörs av akustikplattor. Lagerbyggnaden är nyligen producerad och har stomme av stål, fasader av fasadelement. Uppvärmning sker via en luftvärmepump. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna har ett i huvudsak gott yttre och inre skick och en varierande standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **27 000 000 kr (27 Mkr)**.

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

LAMELLEN 1, LANDSKRONA

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%	
Lokaler: andel löpande kontrakt	100,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	10%	0%	5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>	<i>(initialt 0%)</i>										
Lokaler	(515)	1 268	2 549	2 587	2 639	2 692	2 745	2 800	2 856	2 914	2 972	3 031
Tillägg fastighetsskatt	(14)	35	69	69	69	69	78	78	78	78	78	78
Tillägg värme, övrigt	(8)	19	37	38	39	39	40	41	42	43	44	44
Vakans, hyresförlust	(0)	0	-133	-269	-275	-280	-286	-292	-298	-303	-309	-315
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(536)	1 321	2 523	2 425	2 472	2 520	2 577	2 628	2 679	2 731	2 784	2 838
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>											
Driftkostnad	(15)	37	74	75	77	78	80	82	83	85	87	88
Avsättning för periodiskt underhåll	(40)	99	198	201	205	209	213	218	222	226	231	236
Fastighetsskatt industri	(14)	35	69	69	69	69	78	78	78	78	78	78
Tomträttsavgäld	(32)	79	158	158	158	158	158	158	195	195	195	195
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(101)	249	500	504	510	515	530	536	578	584	591	597
Driftnetto, tkr	<i>(435)</i>	1 072	2 023	1 921	1 963	2 005	2 048	2 092	2 100	2 146	2 193	2 241
Avgår, tillkommer												
Hyresgäst Anpassning för att upprätthålla utgående hyresnivå			-400									
Förväntat kassaflöde, tkr		1 072	1 623	1 921	1 963	2 005	2 048	2 092	2 100	2 146	2 193	2 241

Kalkylränta	9,0%
Direktavkastning sista årets netto	7,00%
Kalkylränta tillägg/avdrag	2,0%
Nuvärde restvärde år 10, tkr	14 122
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	13 272
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	-392
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	-3

MARKNADSVÄRDE 27 000 000 kr

Värdetidpunkt	aug-2020
Besiktningdatum	aug-2017
Uthyrbar area	4 927 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	5 480
Första årets driftnetto/marknadsvärde	7,9%
Marknadsvärde/första årets hyra	10,2
Marknadsvärde/marknadshyra	10,2
Taxeringsvärde, tkr	13 881
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,9

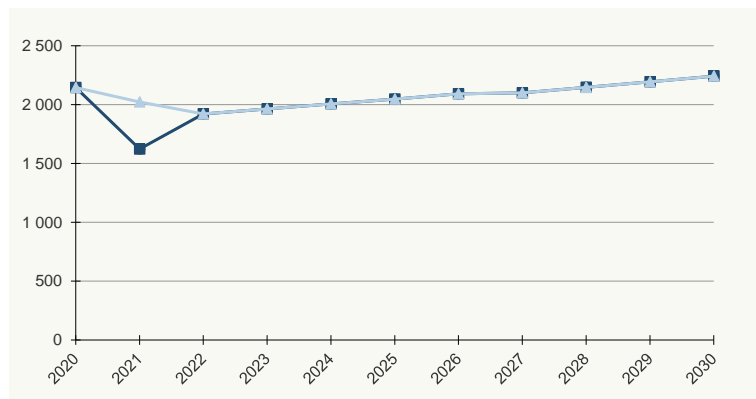
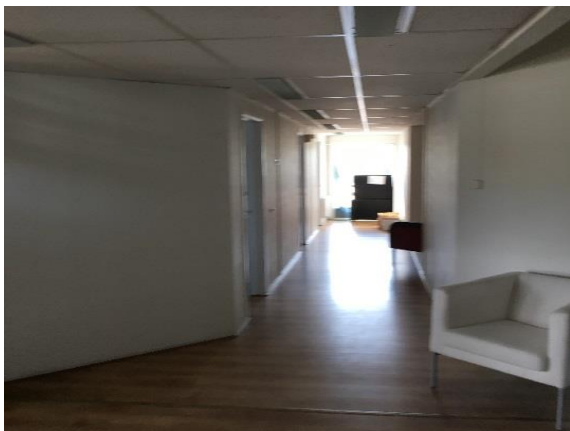


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

LAMELLEN 1, LANDSKRONA

Foton



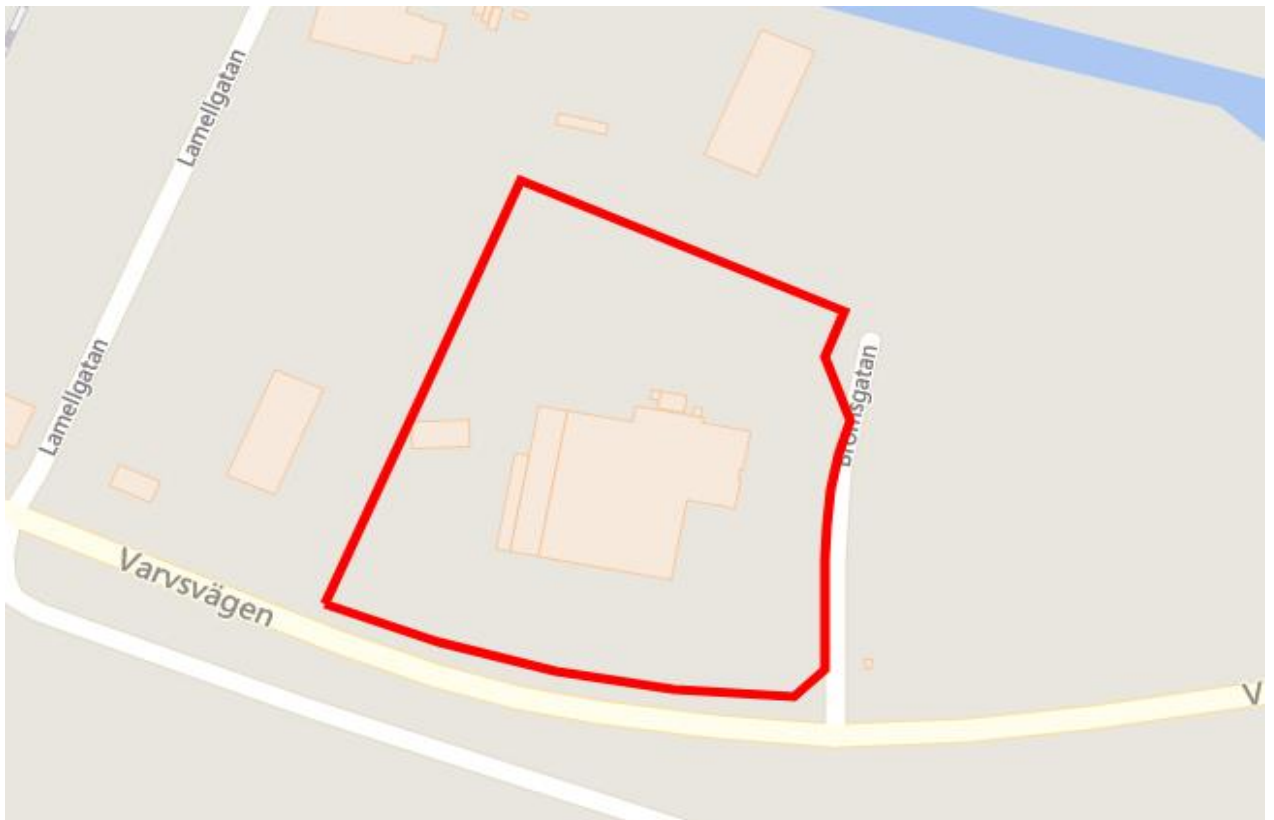
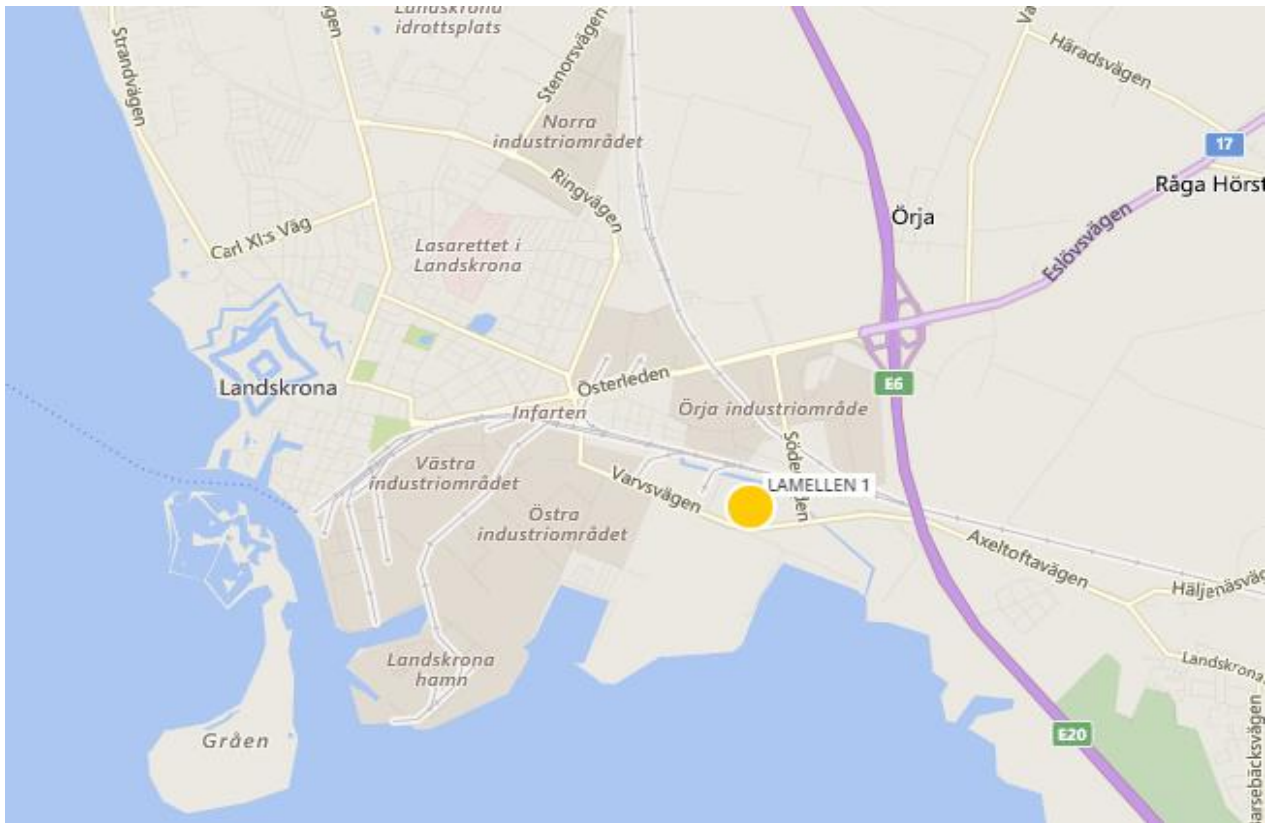
LAMELLEN 1, LANDSKRONA

Foton



LAMELLEN 1, LANDSKRONA

Karta



LAMELLEN 1, LANDSKRONA

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