

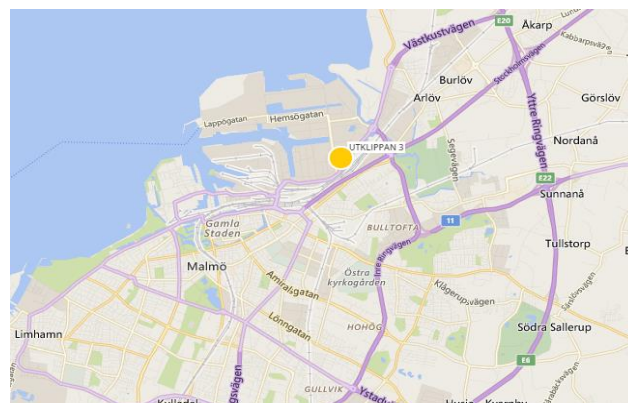
Utklippan 3

Malmö
2020-08-31

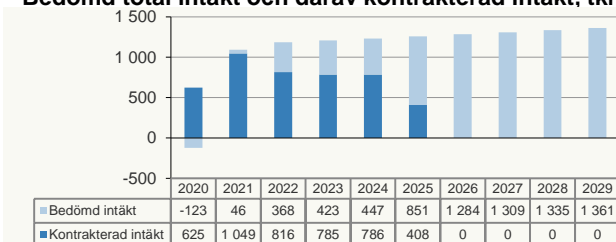
UTKLIPPAN 3, MALMÖ

Kortfattat värdeutlåtande

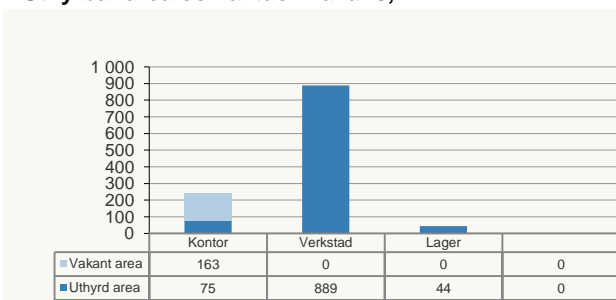
Beteckning Utklippan 3
Adress Flintränegatan 5, Hanögatan 1
Område Kirseberg
Kommun Malmö
Tomrättsavgäld, kr/år 64 272
Avgälden regleras 2020-10-01
Tomtareal 4 017 m²
Värdetidpunkt aug-2020
Datum 2020-08-31
Besiktningdatum 2017-08-24
Taxeringsvärde, tkr 4 858



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



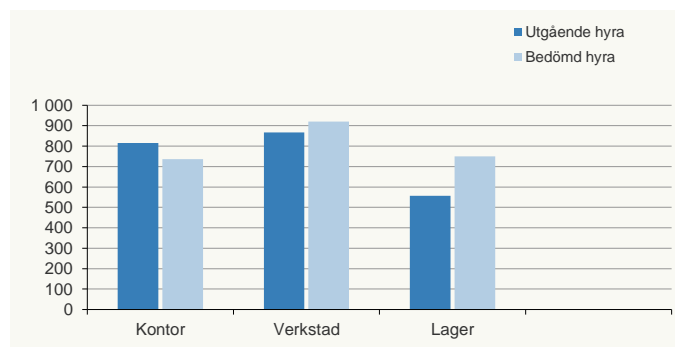
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²



Större lokalhyresgäster	Area m ²
Ytbehandlarna i Skåne HB	406
Decor & Co i Skåne AB	310
Malmö Bilkliniken AB	173
Vakant	163
Wilson's på Limhamn AB	75

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder
 Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler 5 %
 Kalkylränta 8,8 %
 Direktavkastningskrav totalt 6,8 %
 -bostäder
 -lokaler 6,8 %
 Driftkostnad, kr/m² 75
 Periodiskt underhåll, kr/m² 40
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

13,5 Mkr

Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uthyrbar area, m ²	1 171
Marknadsvärde, kr/m ²	11 529
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,7%
Marknadsvärde/marknadshyra	11,0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,8
WAULT	3,7

Beteckning	Utklippan 3	Värdetidpunkt	2020-08-31
Adress	Flintränegatan 5, Hanögatan 1	Kalkylen utförd av	Linus Åhs
Område	Kirseberg	Datum	2020-08-31
Kommun	Malmö	Besiktningdatum	2017-08-24
Län	Skåne	Tomtareal	4 017 m²

Taxeringsinformation

Typkod 431, industrienhet, reparationsverkstad

Värdeår 1962

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Industri	1 807	3 051	4 858	0,5 %	24 290	21
Summa	1 807	3 051	4 858		24 290	21

Tomträttsavgäld

Avgäld 64 272 kr per år t.o.m. 2020-10-01. Bedömd avgäld därefter 93 990 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyrt		Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²
Kontor	238	20 %	61	816	61	816	114	700
Verkstad	889	76 %	770	867	818	920	0	0
Lager	44	4 %	24	556	33	750	0	0
Summa	1 171	100 %	856	849	912	905	114	700
	Antal kontrakt/platser							
Summa	-	-	856	849	912	905	114	700
	Antal kontrakt/platser							
Summa	-	-	856	849	912	905	114	700

*) 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 Utklippan 3 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 Malmö Hamn cirka 2,5 kilometer nordöst om centrala Malmö. Fastigheten har nära tillgång till bussar och med bil nås Malmö centrum på drygt fem minuter. Malmö har mycket god infrastruktur med tillgång till logistikytor i Norra Hamnen samt närhet till Öresundsbron. Omgivningen utgörs av utgörs till stor del utav liknande lättare industri där flera företag inom bygg- och industribranschen etablerat sig.

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 en byggnad uppförd i ett plan ovan mark. Byggnaden uppfördes först 1962 och har sedan dess renoverats och byggts ut. Byggnaden inrymmer lättare industriverksamhet samt kontor. Delar av byggnaden renoverades vid besiktningstillfället då utvalda ytor hyresgästanpassas. Byggnaden har stomme av betong, tak belagt med papp och i huvudsak tegelfasader. Byggnaden har 3-glas fönster med trä- och aluminiumbågar. Takhöjden på den lägsta delen av byggnaden är cirka 4-5 meter. Kontoren har utgörs av cellkontor med golv belagt med linoleummatta och parkett. Väggarna är av målad väv. Till vardera kontor för ett mindre pentry. Utöver kontor inrymmer även byggnaden en däckverkstad med tillhörande personutrymmen. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en varierande standard utifrån ändamålet. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av ett dussin utvändiga parkeringsplatser.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **13 500 000 kr (13,5 Mkr)**.

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

UTKLIPPAN 3, MALMÖ

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	88,2%	86,6%	58,4%	54,0%	52,5%	17,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	14%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>											
	(initialt 12%)											
Lokaler	(828)	485	979	1 046	1 068	1 089	1 111	1 133	1 156	1 179	1 203	1 227
Tillägg fastighetsskatt	(18)	11	21	21	21	21	24	24	24	24	24	24
Tillägg värme, övrigt	(150)	88	177	179	183	187	190	194	198	202	206	210
Vakans, hyresförlust	-(140)	-82	-82	-62	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(857)	502	1 094	1 184	1 208	1 232	1 259	1 284	1 309	1 335	1 361	1 388
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>											
Driftkostnad	(75)	44	88	90	91	93	95	97	99	101	103	105
Avsättning för periodiskt underhåll	(40)	23	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Fastighetsskatt industri	(21)	12	24	24	24	27	27	27	27	27	27	27
Tomträttsavgäld	(61)	36	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(197)	115	254	256	258	261	267	270	273	276	279	282
Driftnetto, tkr	(660)	387	841	929	950	971	992	1 014	1 036	1 059	1 082	1 106
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		387	841	929	950	971	992	1 014	1 036	1 059	1 082	1 106

Kalkylränta	8,8%
Direktavkastning sista årets netto	6,84%

Nuvärde restvärde år 10, tkr	7 232
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	6 239
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	

Avrundning	29
------------	----

MARKNADSVÄRDE 13 500 000 kr

Värdetidpunkt	aug-2020
Besiktningdatum	aug-2017
Uthyrbar area	1 171 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	11 529
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,7%
Marknadsvärde/första årets hyra	13,4
Marknadsvärde/marknadshyra	11,0
Taxeringsvärde, tkr	4 858
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,8

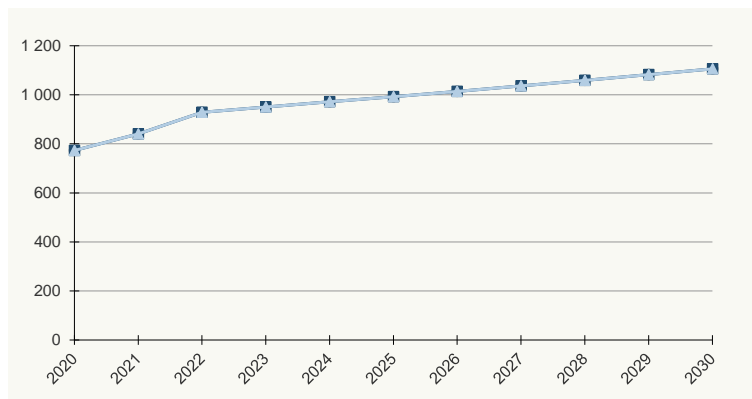


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

UTKLIPPAN 3, MALMÖ
Flintränegatan 5, Hanögatan 1

Hyreslista
 2020

Belopp i tkr om inget annat anges

Objekt	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
5161-4001	Malmö Bilkliniken AB	Verkstad	173	jul-17	dec-25	180	100	336,04	180	1 038 (1 206)	1 038	100	4	26
5161-4002	Ytbehandlarna i Skåne HB	Verkstad	406	jul-17	dec-24	360	100	336,04	360	886 (1 153)	886	100	8	100
5161-4003	Decor & Co i Skåne AB	Verkstad	310	jan-19	dec-21	231	100	336,04	231	746 (919)	900	100	6	47
5161-4005	Wilson på Limhamn AB	Kontor	75	apr-19	mar-23	61		336,04	61	816 (839)	816	100	2	
5161-4006	Tak och byggexperten i Malmö	Lager	44	jun-19	jun-21	24		336,04	24	556 (646)	750	100	1	3
5161-4007	Vakant	Kontor	163	jun-19				336,04			700	100		

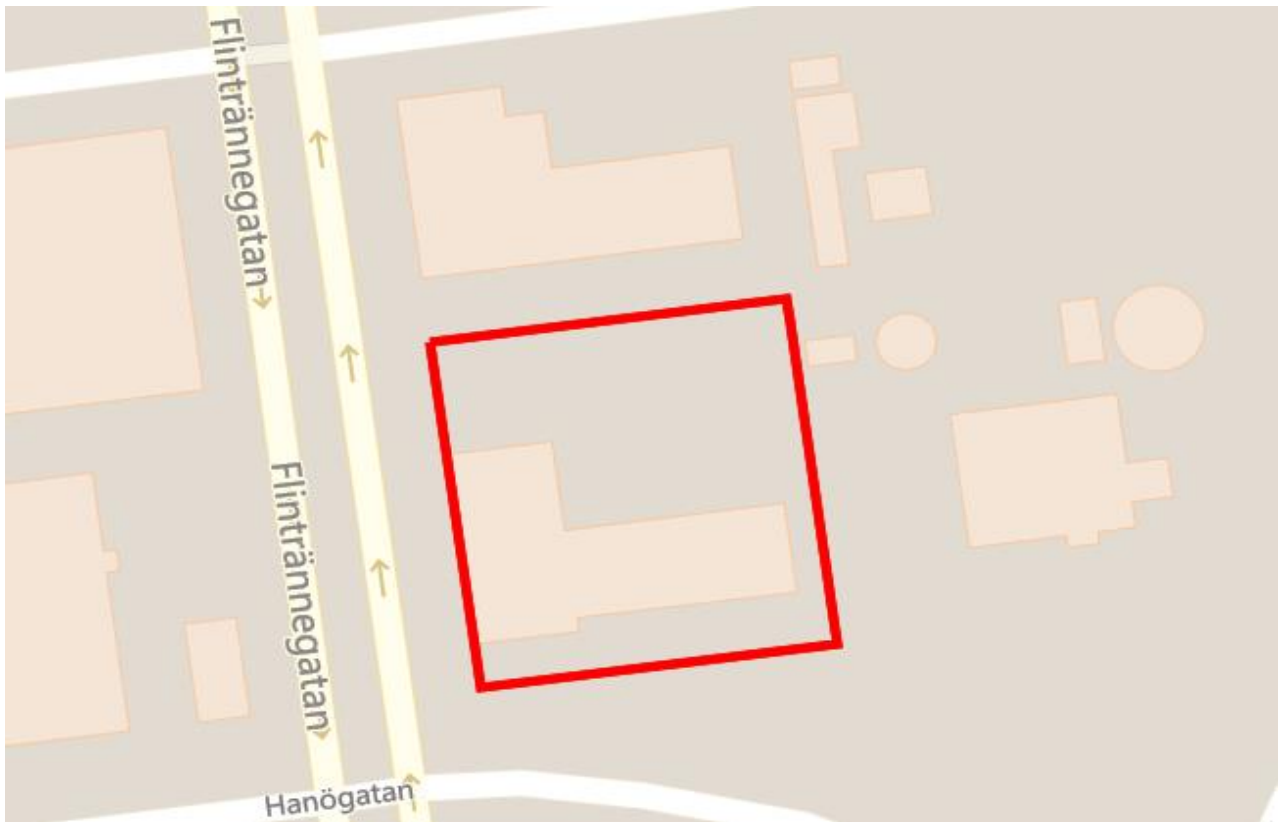
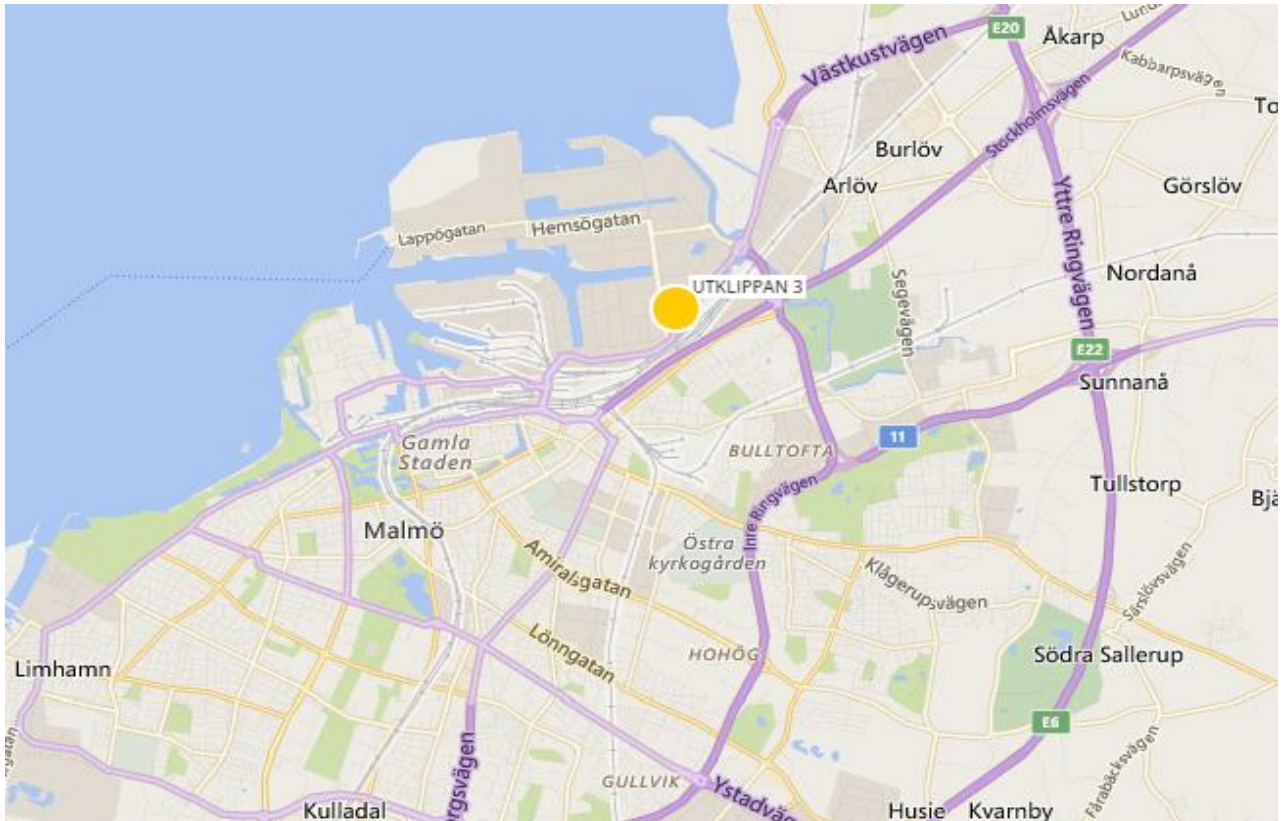
UTKLIPPAN 3, MALMÖ

Foton



UTKLIPPAN 3, MALMÖ

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