

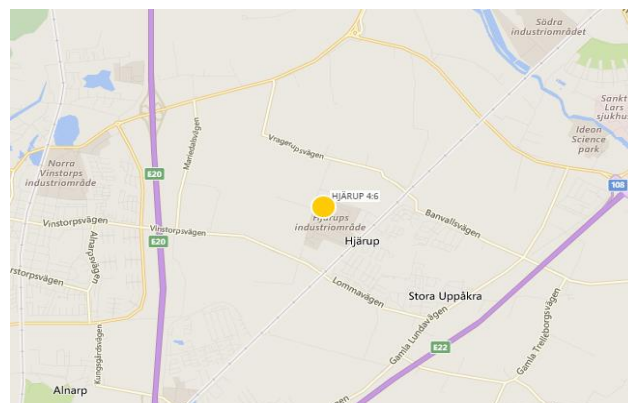
Hjärlup 4:6

Staffanstopp
2020-08-31

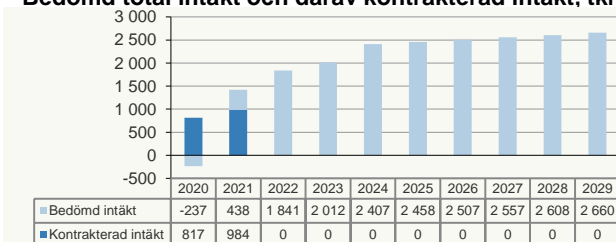
HJÄRUP 4:6, STAFFANSTORP

Kortfattat värdeutlåtande

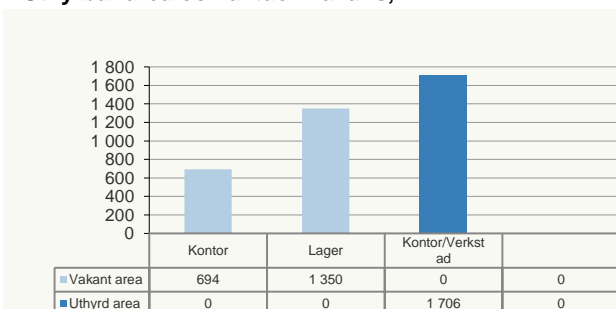
Beteckning	Hjärup 4:6
Adress	Ynglingavägen 62
Område	Hjärups industriområde
Kommun	Staffanstorp
Tomtareal	29 202 m²
Värdetidpunkt	aug-2020
Datum	2020-08-31
Besiktningdatum	2017-08-24
Taxeringsvärde, tkr	10 375



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

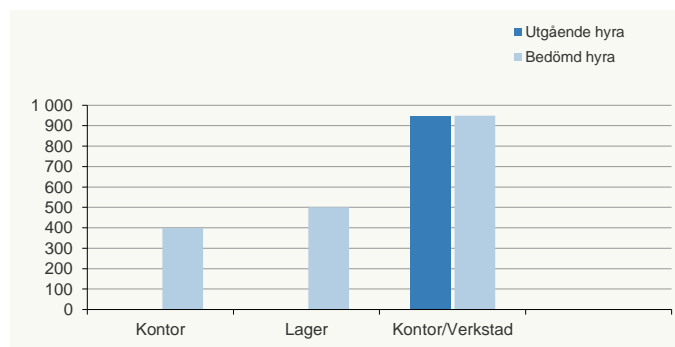


Större lokalhyresgäster

Gäst	Area m ²
Vakant	1 350
Lundgren Machinery AB	1 076
Orbital Systems AB	630
Vakant	354
Vakant	340

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	12 %
Kalkylränta	9,3 %
Direktavkastningskrav totalt	7,3 %
-bostäder	
-lokaler	7,3 %
Driftkostnad, kr/m ²	75
Periodiskt underhåll, kr/m ²	40
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

23 Mkr

Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uthyrbar area, m ²	3 750
Marknadsvärde, kr/m ²	6 133
Första årets driftnetto/marknadsvärde	2,9%
Marknadsvärde/marknadshyra	8,9
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,2
WAULT	1,1

Beteckning	Hjärup 4:6	Värdetidpunkt	2020-08-31
Adress	Ynglingavägen 62	Kalkylen utförd av	Linus Åhs
Område	Hjärup industriområde	Datum	2020-08-31
Kommun	Staffanstorps	Besiktningdatum	2017-08-24
Län	Skåne	Tomtareal	29 202 m²

Taxeringsinformation

Typkod 423, industrienhet, metall- och maskinindustri

Värdeår 1998

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Industri	5 200	5 175	10 375	0,5 %	51 875	14
Summa	5 200	5 175	10 375		51 875	14

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Däruv 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	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²
Kontor	694	19 %	0	0	0	0	276	398	276	398
Lager	1 350	36 %	0	0	0	0	675	500	675	500
Kontor/Verkstad	1 706	45 %	1 619	949	1 619	949	0	0	1 619	949
Summa	3 750	100 %	1 619	949	1 619	949	951	465	2 571	686
	Antal kontrakt/platser	Antal kontrakt/platser								
Summa	-	-	1 619	949	1 619	949	951	465	2 571	686

*) 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 Hjärup 4:6 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

Område och läge

Värderingsobjektet ligger i Hjärup industriområde cirka 1,5 kilometer väster om centrala Hjärup och cirka 4 kilometer öster om Lomma. Viss kommersiell service finns närmast i Hjärup centrum. Kollektiva kommunikationer är begränsade i området. Omgivningen utgörs av i huvudsak lättare industri samt jordbruksmarker.

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 sammanbyggda byggnader uppförda i ett till två plan ovan mark. Byggnaderna uppfördes 1975 och 1998 och inrymmer industri, lager och kontor.

Byggnaderna har stomme av betong och stål, fasader av plåt, yttertak belagt med papp och plåt. Byggnaderna har tre- och två-glasfönster med aluminiumbågar. Entré och trappor har golvbeläggning av sten och målade väggar.

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

Kontoren utgörs av cellkontor och har delvis glasade innerväggar mot korridor, golv belagda med klinker, väggarna är målade och innertaken utgörs av akustikplattor.

Byggnaderna inrymmer ett något äldre lager- och produktionslokal samt ett nyare lager. Till produktionslokalerna hörs omklädningsrum och personalutrymmen samt pentry.

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

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **23 000 000 kr (23 Mkr)**.

Enligt uppdragsgivaren finns en plan om att uppföra 330 stycken bostäder på fastigheten. Fördelning kommer troligen bli till hälften hyresrätter och till hälften bostadsrätter i en blandning av enbostadshus i 2-3 våningar och flerbostadshus i 4-5 våningar. Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft och värderaren har därav valt att väga in potentialen i direktavkastningskravet och bedöms motsvara cirka 0,5 procentenheter.

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

HJÄRUP 4:6, STAFFANSTORP

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	63,0%	37,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	12%	55%	45%	30%	25%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	
INTÄKTER	<i>(kr/m² år 1)</i>	<i>(initialt 37%)</i>										
Lokaler	(686)	1 285	2 579	2 622	2 675	2 728	2 783	2 838	2 895	2 953	3 012	3 072
Tillägg fastighetsskatt	(2)	4	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
Tillägg värme, övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	(-378)	-709	-1 164	-789	-671	-328	-333	-340	-347	-354	-361	-368
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(309)	580	1 422	1 841	2 012	2 407	2 458	2 507	2 557	2 608	2 660	2 713
KOSTNADER	<i>(kr/m² år 1)</i>											
Driftkostnad	(75)	141	283	287	293	298	304	311	317	323	330	336
Avsättning för periodiskt underhåll	(40)	75	151	153	156	159	162	166	169	172	176	179
Fastighetsskatt industri	(14)	26	52	52	52	58	58	58	58	58	58	58
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(129)	242	485	492	501	510	525	535	544	554	564	574
Driftnetto, tkr	<i>(181)</i>	338	937	1 349	1 511	1 898	1 932	1 972	2 012	2 054	2 096	2 139
Avgår, tillkommer												
Investering												
Förväntat kassaflöde, tkr		338	937	1 349	1 511	1 898	1 932	1 972	2 012	2 054	2 096	2 139

Kalkylränta	9,3%
Direktavkastning sista årets netto	7,25%

Nuvärde restvärde år 10, tkr	12 726
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	10 250
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	24

MARKNADSVÄRDE 23 000 000 kr

Värdetidpunkt	aug-2020
Besiktningdatum	aug-2017
Uthyrbar area	3 750 m ²
Marknadsvärde, kr/m ²	6 133
Första årets driftnetto/marknadsvärde	2,9%
Marknadsvärde/första årets hyra	19,8
Marknadsvärde/marknadshyra	8,9
Taxeringsvärde, tkr	10 375
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,2

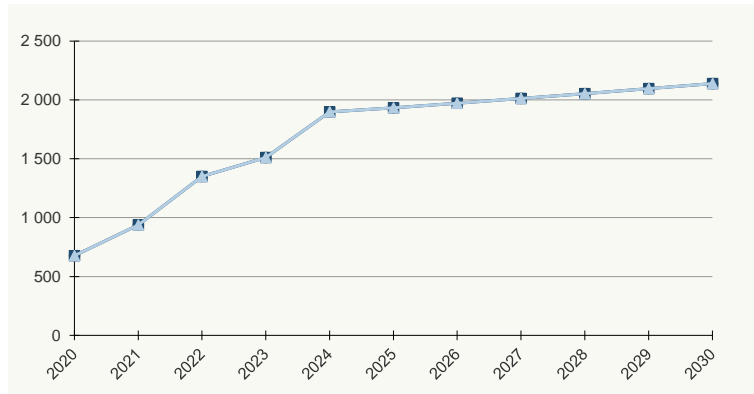


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

HJÄRUP 4:6, STAFFANSTORP
Ynglingavägen 62

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
5151-4001	Lundgren Machinery AB	Kontor/Verkstad	1 076	apr-19	dec-21	977		336,04	977	908 (908)	908	100		
5151-4002	Orbital Systems AB	Kontor/Verkstad	630	jan-19	dec-20	643		336,04	643	1 020 (1 032)	1 020	100	7	
5151-4003	Vakant	Lager	1 350	jan-18				336,04			500	100		
5151-4004	Vakant <i>Gem yta kontorshotell momsad</i>	Kontor	354	jan-17				336,04			300	100		
5151-4006	Vakant	Kontor	340	jan-17				336,04			500	100		

HJÄRUP 4:6, STAFFANSTORP

Foton



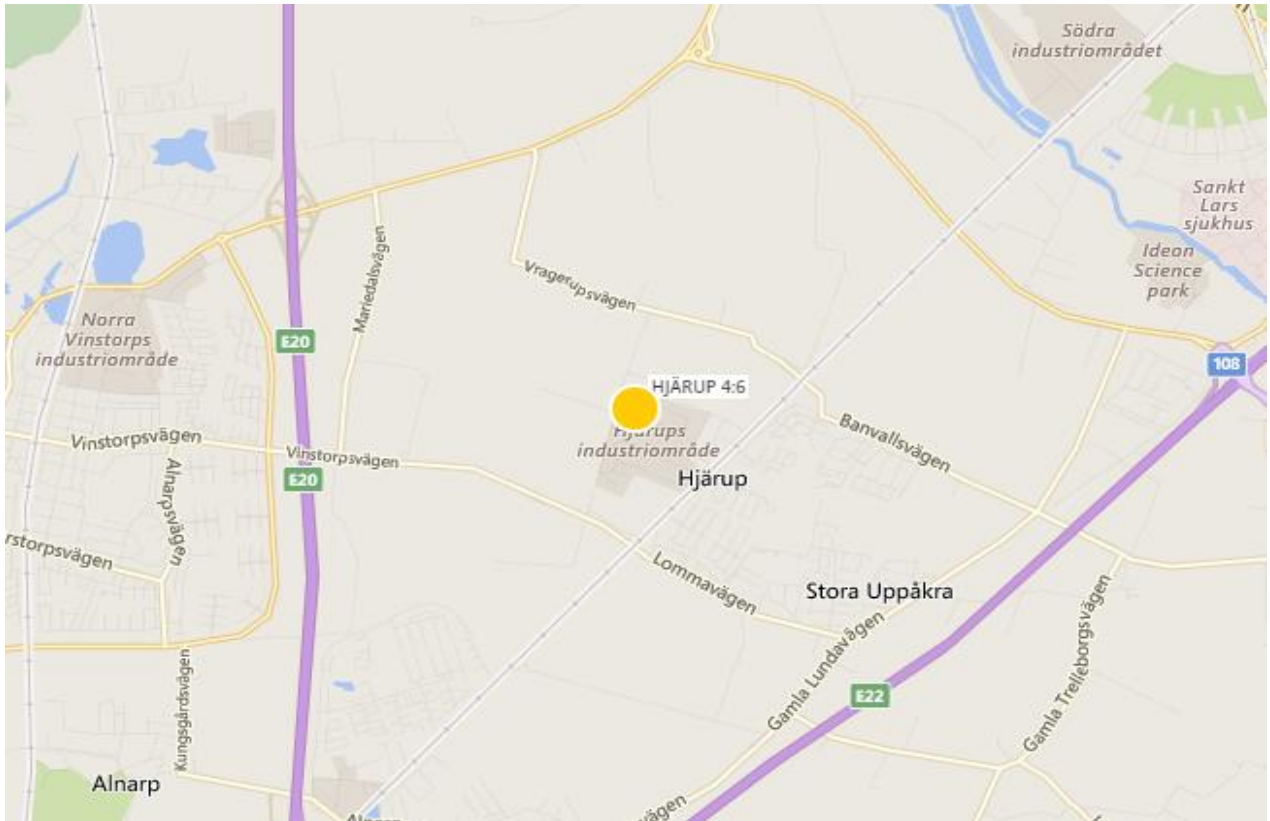
HJÄRUP 4:6, STAFFANSTORP

Foton



HJÄRUP 4:6, STAFFANSTORP

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