

# Snickeriet 4

Trelleborg  
2020-08-31

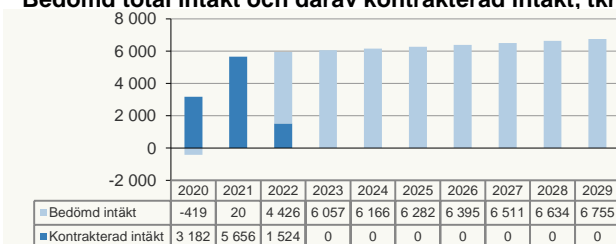
# SNICKERIET 4, TRELLEBORG

## Kortfattat värdeutlåtande

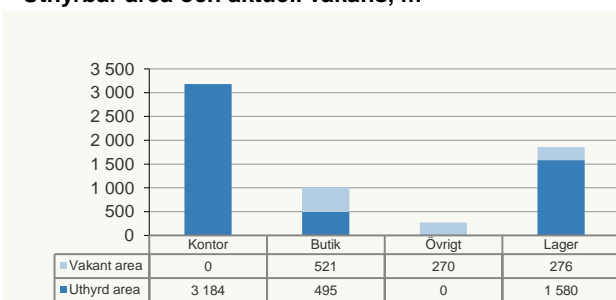
**Beteckning** Snickeriet 4  
**Adress** Vannahögsgatan 3A-C, m.fl.  
**Område** Norra industrigatan  
**Kommun** Trelleborg  
**Tomtareal** 14 175 m<sup>2</sup>  
**Värdetidpunkt** aug-2020  
**Datum** 2020-08-31  
**Besiktningdatum** Ej besiktigad  
**Taxeringsvärde, tkr** 40 352



### Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



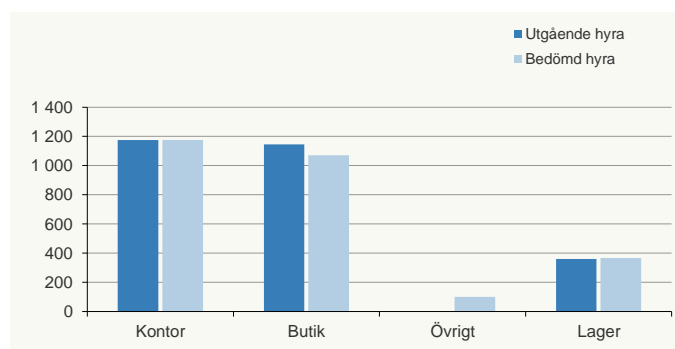
### Uthyrbar area och aktuell vakans, m<sup>2</sup>



Större lokalhyresgäster	Area m <sup>2</sup>
Arbetsförmedlingen	1 760
SULO Nordic AB	1 580
Postnord Sverige AB	1 220
Vakant	521
AllOffice Nordic AB	495

### Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	7 %
Kalkylränta	8,9 %
Direktavkastningskrav totalt	6,9 %
-bostäder	
-lokaler	6,9 %
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	250
Periodiskt underhåll, kr/m <sup>2</sup>	55
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	



### MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

**50 Mkr**

### Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	6 326
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	7 904
Första årets driftnetto/marknadsvärde	6,4%
Marknadsvärde/marknadshyra	8,0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	1,2
WALVT	1,7

Beteckning	<b>Snickeriet 4</b>	Värdetidpunkt	<b>2020-08-31</b>
Adress	<b>Vannhögsgatan 3A-C, Verkstadsgatan 4</b>	Kalkylen utförd av	<b>Linus Åhs</b>
Område	<b>Norra industrigatan</b>	Datum	<b>2020-08-31</b>
Kommun	<b>Trelleborg</b>	Besiktningdatum	<b>Ej besiktigad</b>
Län	<b>Skåne</b>	Tomtareal	<b>14 175 m<sup>2</sup></b>

**Taxeringsinformation**

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 1975

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
Lokaler	8 000	32 352	40 352	1,0 %	403 520	64
Summa	8 000	32 352	40 352		403 520	64

**Äganderätt**

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra			
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	kr/m <sup>2</sup>		
Kontor	3 184	50 %	0	0 %	3 742	1 175	3 742	1 175	0	0	3 742	1 175
Butik	1 016	16 %	521	51 %	568	1 147	568	1 147	521	1 000	1 089	1 071
Övrigt	270	4 %	270	100 %	0	0	0	0	27	100	27	100
Lager	1 856	29 %	276	15 %	570	361	570	361	110	400	681	367
Summa	6 326	100 %	1 067	17 %	4 880	928	4 880	928	658	617	5 538	875
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	4 880	928	4 880	928	658	617	5 538	875

\*) 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 Snickeriet 4 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 **50 000 000 kr (50 Mkr)**.

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

## SNICKERIET 4, TRELLEBORG

## 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	88,1%	88,1%	13,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	7%	12%	10%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
<b>INTÄKTER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>										
	(initialt 12%)										
Lokaler	(875)	2 769	5 560	5 638	5 740	5 843	5 949	6 056	6 166	6 278	6 393
Tillägg fastighetsskatt	(13)	40	81	84	84	84	89	89	89	95	95
Tillägg värme, övrigt	(105)	331	665	675	689	703	717	731	746	760	776
Vakans, hyresförlust	(-119)	-377	-631	-448	-456	-464	-473	-481	-490	-499	-508
Avgår, tillkommer	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(874)	2 764	5 676	5 950	6 057	6 166	6 282	6 395	6 511	6 634	6 755
<b>KOSTNADER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>										
Driftkostnad	(250)	789	1 586	1 610	1 642	1 675	1 709	1 743	1 778	1 813	1 850
Avsättning för periodiskt underhåll	(55)	173	348	354	361	368	375	383	390	398	406
Fastighetsskatt lokaler	(64)	202	404	422	422	448	448	448	475	475	475
Övrigt	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(368)	1 164	2 338	2 386	2 425	2 465	2 532	2 573	2 616	2 687	2 731
<b>Driftnetto, tkr</b>	(506)	1 599	3 337	3 564	3 632	3 701	3 750	3 822	3 895	3 948	4 024
Avgår, tillkommer											
Investering											
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>		1 599	3 337	3 564	3 632	3 701	3 750	3 822	3 895	3 948	4 024

Kalkylränta 8,9%  
Direktavkastning sista årets netto 6,93%

Nuvärde restvärde år 10, tkr 26 291  
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr 23 806  
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr 0  
Värdepåverkan av byggrätt, tkr 0  
Avrundning -96

**MARKNADSVÄRDE 50 000 000 kr**

**Värdetidpunkt aug-2020**  
Besiktningdatum Ej besiktigad  
Uthyrbar area 6 326 m<sup>2</sup>  
Marknadsvärde, kr/m<sup>2</sup> 7 904  
Första årets driftnetto/marknadsvärde 6,4%  
Marknadsvärde/första årets hyra 9,0  
Marknadsvärde/marknadshyra 8,0  
Taxeringsvärde, tkr 40 352  
Marknadsvärde/taxeringsvärde 1,2

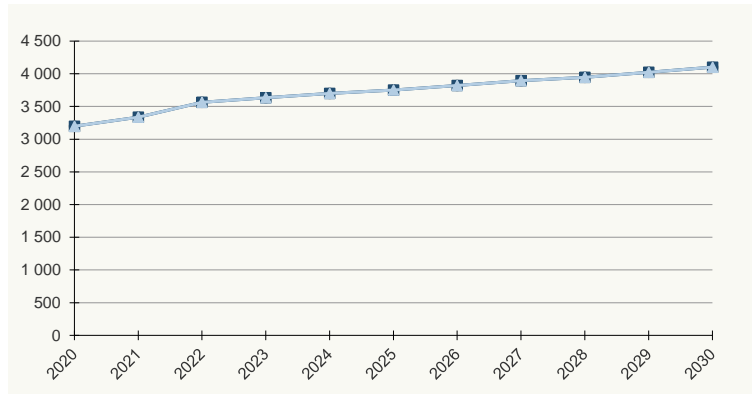


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

**SNICKERIET 4, TRELLEBORG**  
Vannhögsgatan 3A-C, Verkstadsgatan 4

Hyreslista  
2020

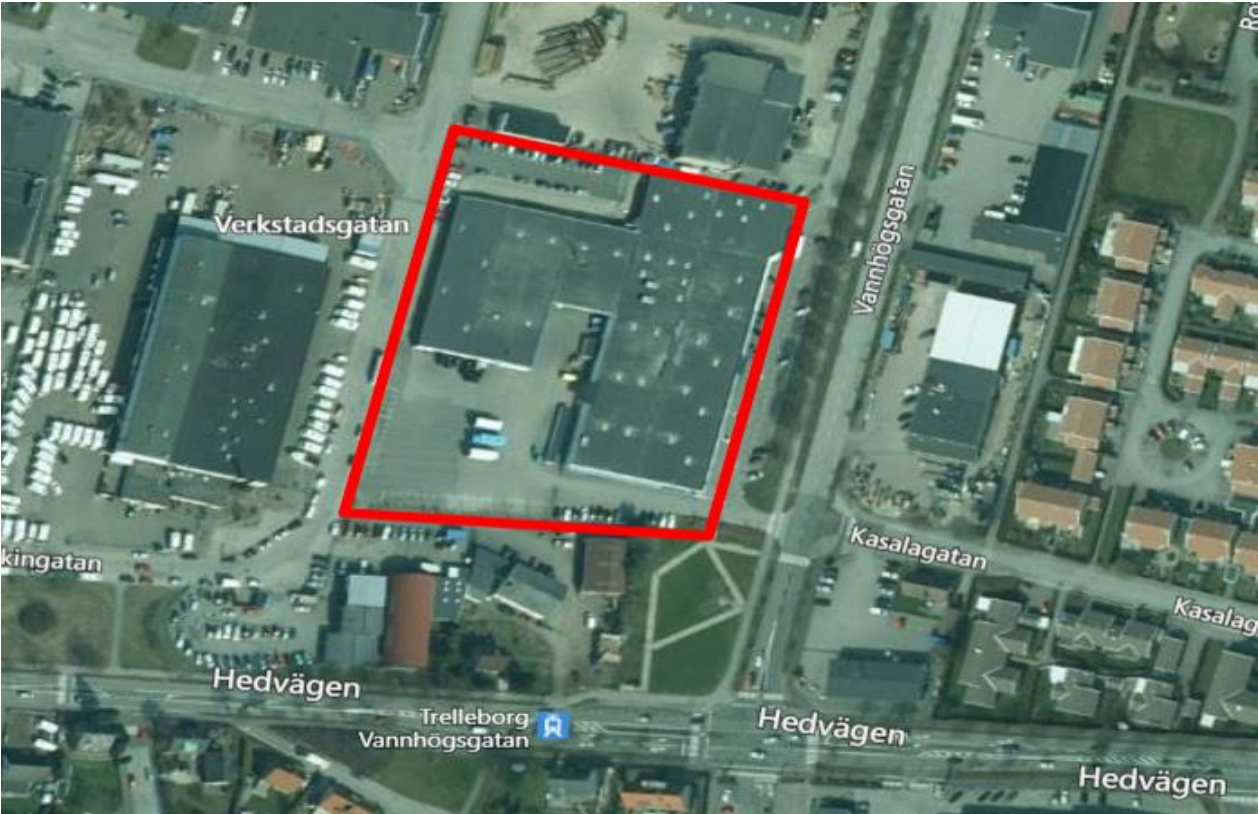
Belopp i tkr om inget annat anges

Objekt	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m <sup>2</sup> (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	ind-%	f-skatt	övrigt
5251-4001	Postnord Sverige AB	Kontor	1 220	apr-20	dec-21	1 674	100	336,04	1 674	1 372 (1 562)	1 372	100	73	158
5251-4002	Vakant	Butik	521	jan-20				336,04			<b>1 000</b>	100		
5251-4003	AllOffice Nordic AB	Butik	495	apr-20	jun-22	568	100	336,04	568	1 147 (1 461)	1 147	100	6	150
5251-4004	Arbetsförmedlingen	Kontor	1 760	apr-20	mar-22	1 824	69	336,04	1 824	1 036 (1 238)	1 036	69		354
5251-4005	Vakant	Lager	276	jan-20				336,04			<b>400</b>	100		
5251-4006	SULO Nordic AB	Kontor	204	apr-20	dec-21	244	100	336,04	244	1 195 (1 203)	1 195	100	2	
5251-4007	SULO Nordic AB	Lager	1 580	apr-20	dec-21	570		336,04	570	361 (361)	361	100		
5251-4008	Vakant	Övrigt	270	jan-20				336,04			<b>100</b>	100		

# SNICKERIET 4, TRELLEBORG

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