

Värdeutlåtande

avseende tomträtten

Hammaren 6

Malmö kommun



2022-12-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG

Uppdragsgivare

Malmö stad genom Barbro Yngvesson

Bakgrund och Syfte

Malmö Stad har sagt upp tomträtten för upphörande till den 31 december 2024. Med anledning av detta har en oberoende värdering begärts in för att utifrån marknadsmässiga principer, och bestämmelser i tomträttsavtalet, bedöma värderingsobjektets Löseskilling och att utgöra underlag för bestämmande av ersättning till tomträttsinnehavare.

Löseskillingen bestäms utifrån följande princip som framgår av tomträttsavtalet punkten 10:

"Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnads och övriga till tomträtten hörande anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt, att från hela det värde å tomtens med byggnad och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages tomtens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kunna drabba staden för byggnads och anläggningars iståndsättning i uthyrningsbart skick. Med tomtens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd industrimark."

Värderingsobjekt

Hammaren 6 i Malmö kommun.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2022. Observera att Löseskillingen principiellt ska spegla värdet vid lösentillfället, men vi kan inte sätta värdetidpunkt längre fram i tiden.

Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Avkastningskalkylen ställs upp utifrån ett scenario med fortsatt användning med gällande planbestämmelser.

Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".

Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.

Underlag

- Besiktning av värderingsobjektet 2022-11-21 av undertecknad tillsammans med tomträttsinnehavaren.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Lokalhyreskontrakt.
- Uppgifter om historiska kostnader.
- Taxeringsuppgifter.
- Muntliga uppgifter om verksamhet och fastighet från P-O Jakobsson.
- Utdrag ur detaljplan.
- Uppgifter om tomträttsupplåtelse.
- Byggnadsritningar.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

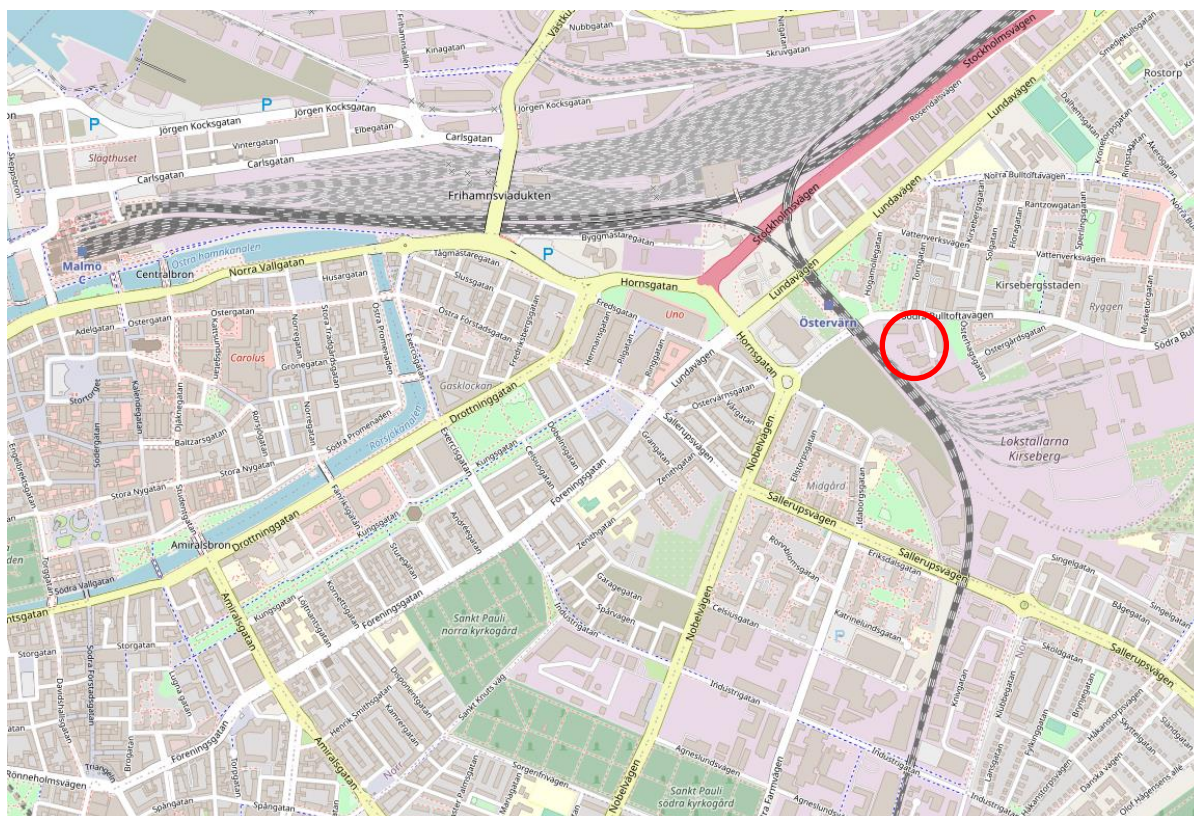
BESKRIVNING

Lagfaren ägare Mossfelts Billackering AB (Org.nr 556101-4738)

Fastighetstyp Industrifastighet, billackeringsverkstad.

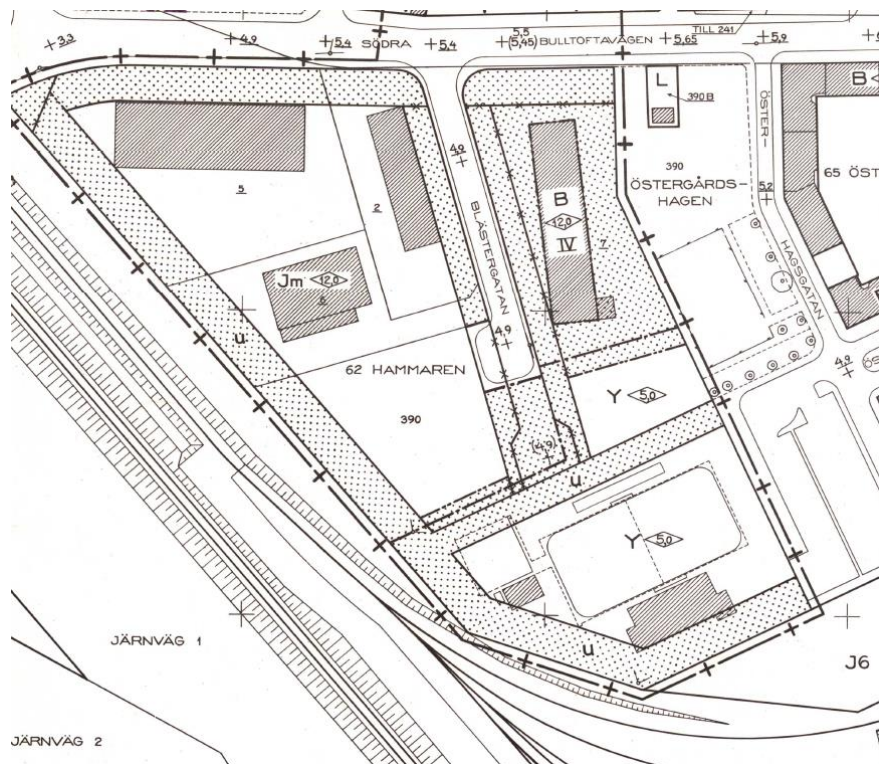
Läge Värderingsobjektet är beläget på Kirseberg nära Östervärn station ca 2 km öster om centrala Malmö. Gatudressen är Blåstergatan 3.

Näromgivningen utgörs av en skola, kontor, ishall och av järnvägen i väster. Kirseberg är en stadsdel med viss service och all tänkbar service finns vid Värnhem och centrum som ligger inom nära avstånd. Området är med i kommunen fördjupade översiktsplan för Södra Kirseberg/Östervärn.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1967. Planen anger småindustriändamål med byggnadshöjd 12 meter. Närmast järnvägen är det ett u-område, mark för ledningar, som ej får byggas.



En fördjupad översiktsplan är framtagen för området och antagen i december 2020 och pekar ut värderingsobjektet som blandad stadsbebyggelse i framtiden. Förväntningsvärden kring detta är inte beaktade utifrån hur tomträttsavtalet är formulerat.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Värderingsobjektet är klassad 3 (måttlig risk) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan). Tidigare eller nuvarande användning anges till bilvårdsanläggning, bilverkstad.

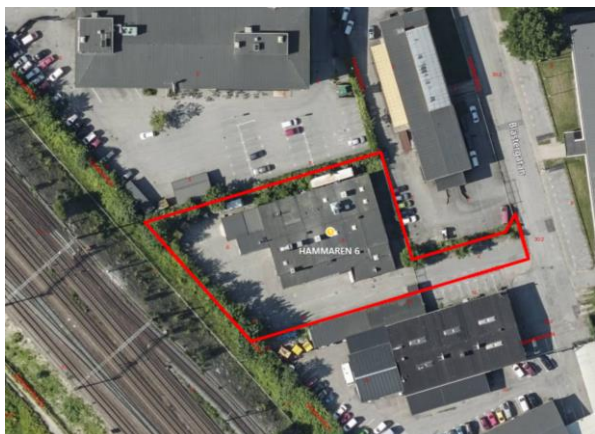
Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter
Industri	945	100 1
Summa	945	100 1

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontraktet. Taxerad lokalyta är 820 kvm, men i hyresavtal anges att lokalytan uppgår till minst 945 kvm, vilket dock uppges vara något missvisande. Lokalerna omfattar kontor, lager och lackeringsverkstad. Byggnadsytan uppgår till drygt 900 kvm utifrån mätning på flygfoton.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 2 642 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 35 % av tomten. Den hårdgjorda tillgängliga delen av tomten utgörs av ca 900 kvm inom inhägnad och därutöver knappt 300 kvm utanför som också nyttjas som köryta av Hammaren 10.

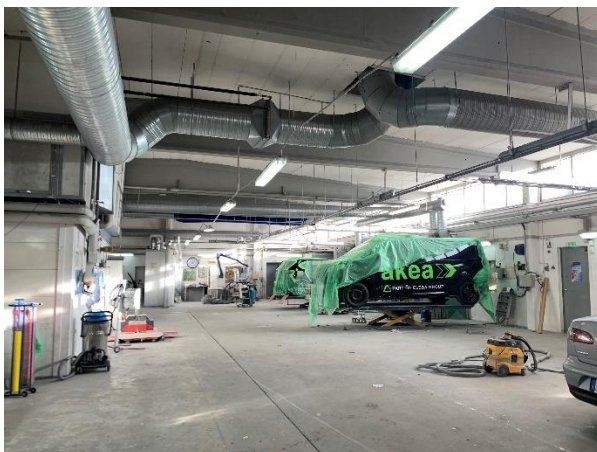


Byggnadsbeskrivning Värderingsobjektet är bebyggt med en billackeringsverkstad. Byggnaden är uppförd 1964 och tillbyggd och delvis renoverad 2006.

Stommen utgörs i huvudsak av betong där tillbyggda delar har stålstomme. Ytterväggarna är i huvudsak klädda med tegel och delvis med plåt och tak utgörs i huvudsak av siporexelement och belagda med papp. Taket har i huvudsak lagts om under senare år. Fönstren är i huvudsak äldre i träkarm, men några har bytts ut till karm med plast.



Uppvärmningen sker med fjärrvärme och distribueras med arotemprar och radiatorer. Ventilation utgörs av två FTX-aggregat som allmänventilation till verkstadsytor och ytterligare ett aggregat till personalutrymmen. Därutöver är det specialventilation i anslutning till sprutboxar/lackugn för billackering, vilka tillhör hyresgästen men i praktiken är svåra att särskilja från byggnaden. Det finns punktsugar i verkstadsytan. Andra specialanpassade installationer anpassade för verksamheten, t ex kompressorer och shuntgrupp är kontinuerligt uppdaterade med nya komponenter. Byggnaden inrymmer verkstadsytor och två sprutboxar och en lackugn samt därutöver personalutrymmen och kontor. Frihöjden är ca 4 meter i verkstadsytorna.





HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror (2023 års nivå) och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Total kr/m ²	kr	Total kr/m ²	kr
Industri	945	945	928	877 165	928	877 165
Genomsnitt / Summa	945	945	928	877 165	928	877 165

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	1	100
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Långsiktig					
	2023	2024	2025	2026	2027	
Industri	-	-	-	-	-	3,0
Totalt	-	-	-	-	-	3,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder med ledning av tidigare års faktiska utfall och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Industri	100	95	20	40	40
Genomsnitt/Summa	100	95	20	40	40

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	1 453	1 955	3 408	17
Summa	1 453	1 955	3 408	17

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 431 (Industrienhet, reparationsverkstad). Värdeår är 1964.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällena regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²		kr
Aktuell hyra	928	877	165
Drift & underhåll	-100	-94	500
Fastighetsskatt	-18	-17	040
Driftnetto år 1 (helår)	810	765	625
Driftnetto, normaliserat	782	739	310

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma Löseskillingen enligt principerna i tomträttsavtalet som anges ovan i *Syftet*.

1. Den ena delen är att bedöma byggnader och anläggningars marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Observera att vi inte beaktar kostnaden för nuvarande tomträttsavgäld i denna avkastningsanalys då markvärdet dras ifrån separat. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.
2. Den andra delen är att bedöma marknadsvärdet av obebyggd industrimark på det aktuella läget. Vid bedömning av industrimarksvärde används i huvudsak Ortsprismetoden. Denna går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med överlåtelser av liknande objekt.

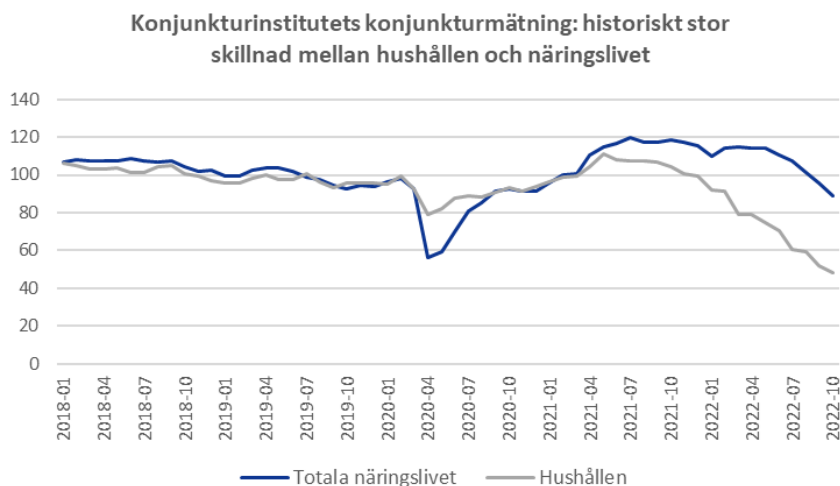
Löseskillingen kan kortfattat sammanfattas som:
Löseskilling = Avkastningsvärde – Industrimarkvärde

Marknadsanalys

Allmänt

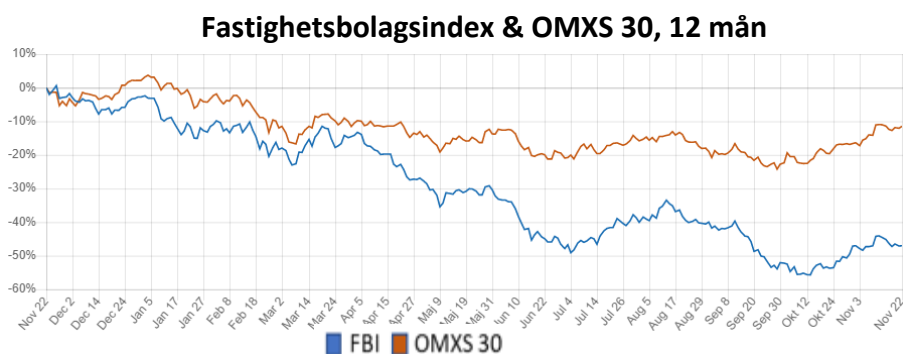
Konjunkturläget i Sverige och i omvärlden har på mycket kort tid försvagats. Orsakerna till den globala inbromsningen skiljer sig mellan olika delar av världen; i USA är ekonomin överhettad varför Fed för en mer aggressiv penningpolitik än Europa, vars problem grundar sig i en energikris. Europas centralbanker anser att de behöver få ner inflationen och höjer därmed styrräntorna trots att flertalet länder är på väg mot en recession. I Asien tyngs marknaderna bland annat av en fortsatt spridning av Covid samt att det råder problem inom fastighetssektorn.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar på en historiskt stor skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Hushållen har drabbats hårt av inflationen, stigande energipriser och högre räntor vilket gör att hushållen drar in på både konsumtion och sparande för att klara av de ökade utgifterna. När efterfrågan viker, sjunker företagens investeringar och exporten minskar. Enligt Riksbankens prognos kommer arbetslösheten stiga nästa år.

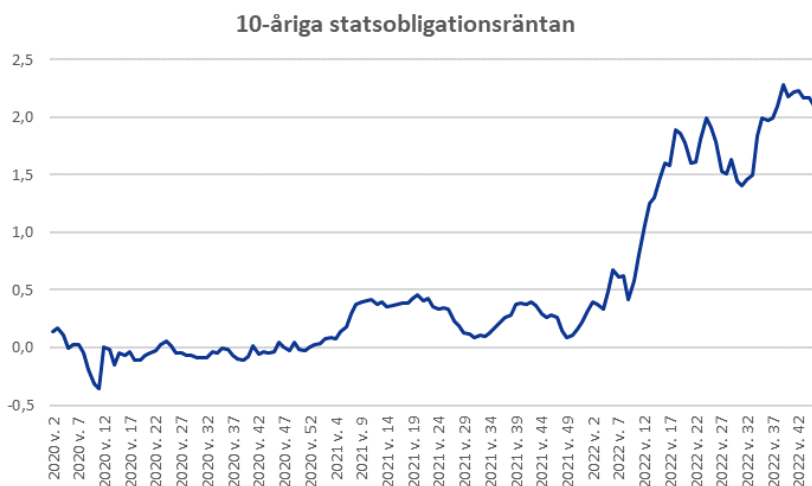


För närvarande är osäkerheten större än normalt om konjunkturutvecklingen framöver. Stor osäkerhet råder hur kriget i Ukraina kommer att utvecklas samt hur stora och hur länge störningarna på energimarknaden kommer att bestå. Osäkerhet råder även hur marknaden kommer att reagera på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver.

Riskerna på finansmarknaderna har ökat och under de senaste månaderna har vi sett fallande kurser för fastighetsbolagen.



Under året har statsobligationsräntan stigit men ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Fastighetsmarknaden

Det försämrade konjunkturläget med hög inflationen, stigande energipriser och stigande räntor har påverkat fastighetsmarknaden. Under hösten har aktiviteten på transaktionsmarknaden varit liten, och köpare och säljare har nu olika prisförväntningar vilket resulterat i att parterna har allt svårare att komma överens om köpeskillingen.

Transaktionsmarknaden visar dock på en relativt tudelad bild. S.k. primefastigheter har sålts till höga nivåer och visar inte på någon större förändrad prisbild, dock har antalet budgivare för denna typ av fastigheter minskat. Samtidigt rapporteras det om allt fler inställda affärer/avbrutna förhandlingar, vilket indikerar stigande direktavkastningskrav.

Den svaga börsutvecklingen under 2022 har medfört att de noterade bolagen har sålt mest i år, vilket kan jämföras mot 2021 då de stod bakom knappt 50% av förvärven. Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner och lågbelånade fastighetsbolag. Efterfrågan bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter".

Den starka efterfrågan för logistik- och samhällsfastigheter håller i sig och under sommaren utgjorde logistikfastigheter en stor andel av omsättningen.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, men med höjda räntor, ökade driftkostnader och låg hyrestillväxt har segmentet tappat i attraktivitet. Historiskt sett har det varit en tydlig korrelation mellan räntor och avkastningskrav vilket teoretiskt sett torde leda till högre direktavkastningskrav när finansieringskostnaderna har stigit.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Bankernas utlåning mot fastighetsbranschen ökade under pandemin och med en högre belåningsgrad ökar sårbarheten för räntehöjningar. Den höjda inflationen kompenseras av att hyresavtalen normalt är indexerade med KPI, dock påverkas kassaflödena negativt av högre räntekostnader och högre energipriser.

KPI steg med 10,9 % oktober 2022 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå vid årsskiftet 2022/2023.

Hyresmarknaden

Under det första halvåret 2022 ökade aktiviteten på kontorshyresmarknaden. Företagen rapporterar om en ökad belägningsgrad på kontoren, dock har erfarenheterna med distansarbete medfört en större flexibilitet för de anställda varför belägningsgraden inte förväntas återgå de nivåer som rådde tiden före pandemin. Kontorshyresgäster letar i allmänhet efter moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Dessa lokaler bedöms ha en bättre hyresutveckling än solitära kontorsbyggnader med äldre standard. Hyresgäster önskar numera teckna korta avtal för att vara lite mer flexibla.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Butikshyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling. Det försämrade konjunkturläget bedöms medföra att vakanserna ökar inom handeln och att marknadshyrorna sjunker något.

E-handelns expansion har medfört en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler vilket medfört en period av stark hyresutveckling för industri- och lagerlokaler. Hyresutvecklingen bedöms nu ha stagnerat.

Den höga inflationen kommer att medföra kraftiga hyreshöjningar för indexerade hyresavtal vid årsskiftet.

Inför hyresförhandlingen 2023 yrkar fastighetsägarna en höjning av landets bostadshyror om ca 9 - 10%. I förhandlingarna skall en ny kostnadsbaserad modell användas för första gången. Den nya modellen har tagits fram av Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna, där parterna är överens om att hyresjusteringar skall baseras på utvecklingen av räntor, inflation, BNP, lokala taxor och avgifter under de senaste tre åren.

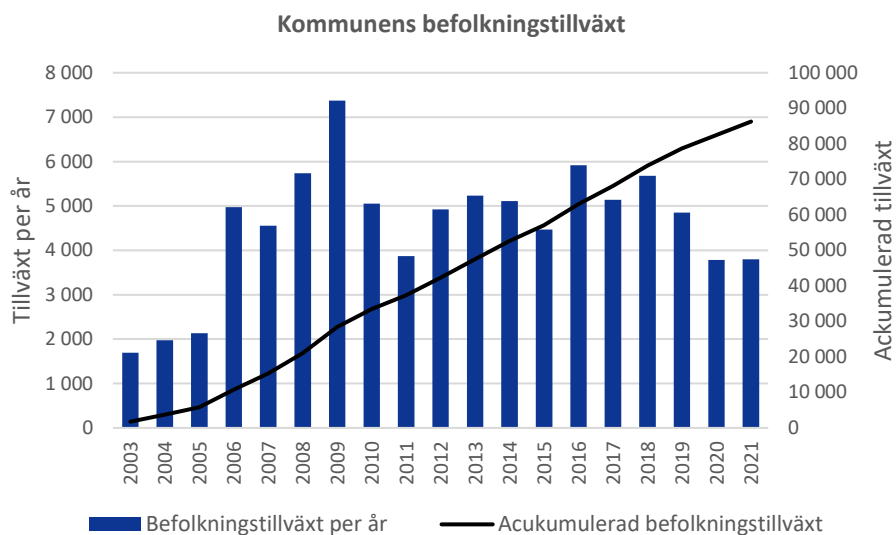
Under sommaren 2022 kom två nya prejudicerande domar från Hovrätten avseende utvecklingen av presumtionshyror. Domen fastställde att presumtionshyror får höjas hälften av den allmänna hyresutvecklingen för bruksvärdeshyror upp till 3%, om höjningen överstiger 3% får presumtionshyran höjas med 0,75 av den del som överstiger 3%.

Kommuninfo
Malmö

Malmö kommun har för närvarande drygt 356 000 invånare.

	Malmö	Skåne län	Riket
Befolkning, 2022 kv 3	356 165	1 411 947	10 508 669
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	1,6%	0,9%	0,7%
Arbetslöshet, 2022-10	12,2%	8,5%	6,6%
Medianinkomst, 2020	306 500	329 100	343 900
Andel högutbildade*	22%	18%	18%

Kommunen har haft en mycket stark befolkningsutveckling de senaste tio åren med en genomsnittlig ökning på 1,5 % per år (i jämförelse med 1,1% i länet och 1,0% i riket). Enligt kommunens befolkningsprognos för perioden 2020–2030 väntas folkmängden öka med ca 50 000 personer under de 11 åren, eller ca 1,2% per år.



Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende fastigheter och bestånd där kommersiella fastigheter i Malmö ingått och som köpts sedan början på 2021, exkluderat cityfastigheter och moderna större kontorsobjekt.

Kommun	Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare
						Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre	
Malmö, Burlöv	Sunnanå 12:26 & Sufflören 4	Arlöv, Hyllie	Industri	5 323	2022-12	70 000	13 150	6,00	7,00	Wihlborgs
Malmö	Kajan 37	Limhamn	Industri	14 476	2022-11	135 000	9 326	6,50	7,00	N.a.
Malmö	Tränsbettet 8	Elisedal	Lager	3 350	2022-06	49 800	14 866	5,75-6,0	6,40	Fastpartner
Malmö mfl	14 Fastigheter	Toftanäs mfl	Lager	112 542	2022-05	745 000	6 609	5,75	6,00	Logistea
Malmö	Stridsyxan 2 (tr)	Fosie	Volymhandel, Industri,	11 665	2022-05	144 000	12 345			Doxa
Malmö	Benkammen 14	Fosie	livsmedelsindustri	24 598	2022-05	220 000	8 944			MIGS, Tritax Eurobox
Malmö	Löplinan 7	Elisedal	Lager, kontor	2 489	2022-04	21 000	8 437	6,00	6,75	N.a.
Malmö	Brandnåvan 1, 2 & Svedjenåvan 4 (tr)	Videdal	Kontor, mark	3 115	2022-03	51 000	16 372			Hemsö
Malmö	Pyrus 7	Virentofta	Industri	984	2022-03	7 500	7 622			Mahdi Fastigheter Fastighets AB Muren 6
Malmö	Muren 6	Annetorp	Kontor, verkstad	1 883	2022-02					
Malmö	Smörbollen 52	Fosie	Lager	3 700	2022-02					CA Fastigheter
Malmö	Oskarsgrundet 12	Östra Hamnen	Industri	2 194	2022-01	17 200	7 840			Globus Transport AB
Malmö	Vildanden 9, Slagan 3, Karlsvik 6, Skottspolen 1	Limhamn mfl	Kontor, skola, industri, logistik	15 000	2021-12	248 000	16 533	4,85		Doxa AB
Malmö	Batteriet 4	Toftanäs	Industri	1 230	2021-12	16 000	13 008			Acrinova
Malmö	Enebacken 1	Solbacken	Kontor	3 691	2021-12					Revelop PL1 Fastigheter AB (Nikana)
Malmö	Plåten 1	Hamnen	Industri	4 105	2021-11					
Malmö	Härsjön 4	Bellevuegården	Kontor, samhällsfastighet	3 197	2021-11	70 000	21 896	5,00		Trianon
Malmö	Kristiansborg 9 (tr)	Nydala	Industri	2 942	2021-09	13 000	4 419			Packex Fastighet AB Bellzico Fastighets AB
Malmö	Flygkameran 1	Bulltofta	Kontor	1 146	2021-09					
Malmö	Dykbrosen 6	Bulltofta	Lager, kontor	612	2021-09					Sundsvärden
Malmö	Solbacken 13 & 22 (tr)	Solbacken	Kontor	3 200	2021-07					CA Fastigheter Malmberg Fastighet AB
Malmö	Graniten 3 & Kolet 3	Mellersta Hamnen	Logistik	15 146	2021-06	28 500	1 882			
Malmö	Betongen 7	Hamnen	Industri	3 920	2021-06	20 800	5 306			Laris Fastigheter
Malmö	Flygbasen 2	Bulltofta	Kontor	1 871	2021-06	32 000	17 103	6,50	6,75	Klövern Jimmy Wallberg Fastighet 2 AB
Malmö	Stillman 3	Krusegatan	Industri	580	2021-04	5 500	9 483			
Malmö	Rönnskär 3 (tr)	Östra Hamnen	Lager	3 325	2021-04	15 250	4 586			Paxxo Fastigheter AB Motorbranschens Bärningstjänst i Malmö
Malmö	Sadelbommen 5 (tr)	Elisedal	Lager	756	2021-03	6 250	8 267			Bjerets Fastigheter i Svedala
Malmö	Stillman 49	Krusegatan	Industri	1 043	2021-03	6 500	6 232			Glans Experten i Malmö
Malmö	Runstenen 12	Fosie	Industri	570	2021-03	5 700	10 000			Gröna Gården Malmö AB
Malmö	Rönntofta 2	Videdal	Lager	490	2021-03	6 230	12 714			
Malmö	Balken 12	Annetorp	Lager	960	2021-03					MGB Group
Malmö	Verkö 4	Norra Hamnen	Logistik	19 620	2021-03	330 000	16 820	4,25		Bentall Green Oak
Malmö	Flygstationen 1 (tr)	Bulltofta	Lager	9 000	2021-03	85 000	9 444			SLP
Malmö	Harven 2, Grävstekeln 2	Gunnesbo, Valdemarsro	Kontor	5 125	2021-01	113 000	22 049	6,00		Klövern
Malmö	Eggegrund 7 (tr)	Östra Hamnen	Logistik	14 902	2021-01	115 000	7 717	5,15	5,30	Castellum

Marknadssentimentet förändrades kraftigt under våren 2022 och i synnerhet efter sommaren har aktiviteten gått ned. Det har skett relativt få transaktioner i riktig närtid vilket gör det mer svårbedömt hur direktavkastningskraven utvecklats.

Corem har gjort avyttringar under november/december 2022 med fastigheter innehållande lager/lättindustri i Malmö:

I en större affär uppgjord i december 2022 med Blackstone säljer Corem fastigheter i primärt Malmö, Göteborg och Stockholm för 5 350 mkr. Beståndet är primärt lager/lättindustri och priset motsvarar 15 000 kr/kvm. Uthyrningsgrad är 94 %. Priset uppges vara i linje med bokförda värden, men efter avdrag för latent skatt och transaktionskostnader är resultateffekten för säljaren -360 mkr vilket motsvarar 6,7 % av fastighetsvärdet. De största fastigheterna i Malmö är Måseskär 5 (19 300 kvm) och Brämön (14 300 kvm) som båda ligger i hamnen. Därutöver ingår det ytterligare en fastighet i hamnen och fem fastigheter på Fosie/Elisedal.

Wihlborgs har i december 2022 förvärvat fastigheterna Sufflören 4 (Hyllie/Lindeborg) och den obebyggda fastigheten Sunnanå 12:26 vid Stora Bernstorp. Underliggande fastighetsvärde i affären var 70 mkr. Åsätts den obebyggda tomten ett värde om 1 200 kr/kvm så ger det ett värde om ca 58 mkr för Sufflören 4 motsvarande ca 11 000 kr/kvm. Sufflören 4 omfattar 5 313 kvm varav merparten kontor, gym men har relativt hög vakansgrad (40 %). Bedömt hyresvärde har uppgetts vara 4,9 mkr i 2022 års nivå motsvarande ca 925 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms normaliserat hamna i spannet 6-7 %.

Kajan 37 utmed Limhamnsvägen i Limhamn såldes av Corem i november 2022. Köparen har inte offentliggjorts. Underliggande fastighetsvärde var 135 mkr. Uthyrningsbar yta är 14 476 kvm och priset motsvarar ca 9 300 kr/kvm. varav knappt 80 % lager och i övrigt kontor/handel. Hyresvärdet i 2022 års nivå uppges vara 12,8 mkr motsvarande ca 885 kr/kvm och uthyrningsgraden ca 86 %. Direktavkastningen bedöms normaliserat kunna hamna i spannet 6,5-7 %.

Under 2022 har det skett ett par styckeaffärer på Elisedal. Initial direktavkastning i dessa två affärer beräknas ha legat i spannet 6,4-6,75 % och normaliserat kring 6 %. Tränsbettet 8 såldes för 49,8 mkr motsvarande 14 900 kr/kvm och Löplinan 7 för 21 mkr motsvarande 8 400 kr/kvm.

Utmed Lundavägen har det skett en handfull affärer under senare år:

I slutet på 2021 förvärvade Doxa ett bestånd från Brorman Fastigheter där bl a Karlsvik 6 ingick som bl a inrymmer bil- och däckverkstad. I övrigt ingick kontors- och skolfastigheter där Vildanden 9 i Limhamn var den värdemässigt största. Direktavkastning beräknas ligga strax under 5 % i den affären.

I februari 2021 förvärvade K-fastigheter Skjutsstallslyckan 21 tillsammans med Kvarnhög 19 på Videdal från SLP som i sin tur hade förvärvat fastigheterna från Norama i ett större bestånd i december 2020. K-Fastigheter avser att utveckla detaljplan som möjliggör byggnation av totalt ca 150 lägenheter. Underliggande totalt fastighetsvärde uppgick till 38,5 mkr motsvarande ca 12 000 kr/kvm på uthyrningsbar yta. Förväntad bruttoarea uppgår till 4.300 respektive 8.500 kvadratmeter enligt köparen. Köpeskilling motsvarar ca 3 000 kr/BTA på förväntad framtida byggrätt (12 800 kvm BTA). Direktavkastningen vid köpet beräknas till ca 5 %. Kriminalvården är hyresgäst men är på väg att lämna Skjutsstallslyckan.

Skjutsstallslyckan 3 har sålts vid ett par till fällen under senare år och senast i december 2019. Inom fastigheten fanns en bilverkstad och Dahl. Direktavkastningen i affären låg i nivån 6,5-6,75 %. Köpare var Randviken som sedermera blivit uppköpta av Stenhus Fastigheter.

I september 2020 sålde Wihlborgs ett bestånd till Blackstone/Mileway där bl a Skjutsstallslyckan 11 ingick.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Industrimark allmänt

Prisbilden på industri/verksamhetsmark i Malmö har varit stigande under flera år. Kommunen är den dominerande säljaren och får därmed en viss prishöjande roll. Att det genomförts så pass många försäljningar visar dock att det finns en betalningsvilja/köpare på de nivåer som kommunen begärt i sin prissättning generellt.

De senaste kommunala försäljningarna av tomtmark för industri/lager etc (sedan mars 2020) har skett till priser i spannet 1 200 – 1 600 kr/kvm tomtyta och gäller då både friköp och vanliga försäljningar. Försäljningar har bl a skett i Sege industriområde, Fosie, Elisedal, Lockarp, Jägersro, Valdemarsro, Toftanäs. I samtliga fall är planbestämmelserna för sålda tomter relativt generella.

Fastighet etc	Område	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr Köpare	Säljare	Tomt-areal	Kommentar	
Bolaget 3	Lockarp	Industri, kontor, bilservice	2022-08	1 600	7 267 AB	Karaten Bygg Malmö stad	4 542	Dp 5466. Industri, kontor, bilservice och nätstation. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50%, h=14m	
Benkammen 14	Fosie	Logistik	2022-05	2 305	220 MIGS, Tritax Eurobox	Atria Sverige AB	95 436	Ska riva befintlig byggnad om 24 598 kvm för att utveckla 60 000 kvm logistik. Pris exkl rivning 220 mkr, 2 305 kr/kvm TA. Med en bedömd rivningskostnad om 30 mkr, 1220 kr/kvm LOA, ger det ett pris om 250 mkr, 2 620 kr/kvm.	
Segeholm 9	Sege Industriområde	Industri	2022-04	1 300	23 812 AB	Ralfast	Malmö stad	18 317	Friköp. Areal 17817m ² + tillskottsmark ca 500m ² . Industri och verksamheter. Pris 1300kr/m ² ty. Värdebidpunkt feb 2021
Rektangeln 10	Spillepengen	Industri	2022-04	1 238	4 753 Areco	Areco	3 838	Internförsäljning men eventuellt vidare-sålt för anskaffning?	
Draglädret 2	Elisedal	Logistik/lager/kontor	2022-03	i.u.	i.u.	Peab Fastigheter AB	Ab Aron Bil-demontering	18 491	Belägen mellan Inre och Yttre ringvägen, alldeles intill E65:an.
Holkynan 7	Fosie	Industri	2021-12	1 550	6 776	Malmö stad	10 503	PL1327. Kvartersområde för industri.	
Stiglädret 9	Elisedal	Industri	2021-09	1 300	4 282	Privatperson	Malmö stad	3 294	
Stiglädret 9	Elisedal	Industri, handel	2021-09	1 300	4 282	Privatperson	Malmö stad	3 294	PL1357. Industri- och handelsändamål 5 m.
Krukskärvan 3	Fosie	Industri	2021-08	1 450	24 770	3 AB	Malmö stad	17 083	PL989. Kvartersmark för industriändamål. 12m.
Bolaget 1	Lockarp	Industri, kontor, bilservice	2021-05	1 500	25 188	Castellum	Malmö stad	16 792	Dp5466. Industri, kontor, bilservice och nätstation. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50%, h=14m.
Plansvarven 1	Jägersro	Industri	2021-04	1 500	34 890	Sandberg De-velopment	Malmö stad	23 260	PL1344. Kvartersmark för industriändamål. H=12 m.
Automatsvarven 3	Jägersro	Industri	2021-04	1 500	34 620	Sandberg De-velopment	Malmö stad	22 840	PL1344. Kvartersmark för industriändamål. H=12 m.
Stenynan 17	Fosie	Industri	2021-03	1 400	4 550	B&Å Hyrmas-kiner AB	Malmö stad	3 250	PL854. Kvartersmark för industriändamål
Löplinan 1	Elisedal	Industri, handel	2021-02	1 200	4 043	Sydsvenska Ståd AB	Malmö stad	3 369	Industri och handel, h=5 m
Sandstekeln 2, del av	Valdemarsro	Industri, kontor, lager	2021-02	1 200	2 431	TRP Fastighets AB	Malmö stad	2 026	Småindustri, kontor, lager, högst 40 % av tomtarean får bebyggas, h=9,0 m.
Sandstekeln 2, del av	Valdemarsro	Industri, kontor, lager	2021-02	1 200	2 528	Fackens Hus i Malmö AB	Malmö stad	2 107	Småindustri, kontor, lager, högst 40 % av tomtarean får bebyggas, h=9,0 m.
Domkraften 6	Lockarp	Industri, kontor, bilservice	2020-09	1 200	3 616	Fastigheten Blåhuset AB	Malmö stad	3 013	Industri, kontor, - ej hotell och konferenslokaler -, bilservice, h=12 m.
Parkeringsljuset 3	Toftanäs	Bilservice, handel, kontor	2020-05	1 500	5 187	Byggtech Group	Malmö stad	3 458	Bilservice, handel och kontor, ej hotell eller hotell, h=9,0 m.
Finngrundet 5	Östra Hamnen	Lager, industri	2020-03	1 300	6 240	Förvaltnings AB Finngrundet	Malmö stad	4 800	Hamnmagasin, lager, industriändamål, h=12,0 m

Det har skett några få försäljningar av industrimark med privata bolag som säljare som kan nämnas för att ge referenspunkter.

I juni 2020 sålde SLP fastigheten Kullen 7 i Östra hamnen till Regionfastigheter. SLP förvärvade av Stena Fastigheter i augusti 2019 med avsikt att bygga en ny logistikbyggnad med inriktning mot citylogistik, men sålde till Regionsfastigheter efter att ha rivit bebyggelsen. Regionfastigheter avser uppföra en anläggning för hantering av Malmös stadsbussar. Affären genomfördes som ett bolagsköp, fastighetsvärdet är enligt köpeavtalet 50 Mkr. Tomten omfattar 27 406 kvm och fastighetsvärdet motsvarar då 1 824 kr/kvm tomtyta. Fastigheten omfattas av två detaljplaner. Dels av en äldre plan från 1958 som anger ändamål "hamnmagasin, lager eller liknande ändamål eller för industriändamål". Ungefär en fjärdedel av tomten är utlagt som mark för parkering/u-område och får inte bebyggas och marklov krävs för fällning av träd.

I april 2022 såldes Fastigheten Benkammen 14 på Fosie. Säljare är Atira som lägger ner livsmedelsproduktionen på fastigheten. Köpare är MIGS & Tritax Eurobox som avser riva befintlig bebyggelse och räknar med att bygga logistiktor. Köpeskillingen uppgick till 220 mkr. Tomten omfattar 95 436 kvm och priset motsvarar 2 305 kr/tomtareal och i avröjt skick sannolikt kring 2 500- 2 700 kr/kvm tomtyta i anskaffning. Köparen förväntar sig kunna bygga 60 000 kvm logistiktor på sikt varav 20 000 kvm i en första fas. Detaljplanen anger industri som ändamål och byggnadshöjd 12 meter. Köparen förväntar sig en total investering i storleksordningen ca 800-1000 mkr (13 300-16 700 kr/kvm lokalyta).

Försäljningarna av Kullen 7 och Benkammen 14 sticker ut och är sannolikt inte representativa för betalningsviljan för en bredare marknad.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet ligger på Kirseberg i nära anslutning till Östervärn station och ca 2 km från de mest centrala delarna av Malmö. De mest centrala industriområdena så som Norra Sorgenfri, Nyhamnen och runt Östervärn station/Kirseberg konverteras successivt till stadsmässig bebyggelse. Läget får anses attraktivt för diverse serviceverksamheter, såsom bl a bilrelaterade verksamheter.

Den aktuella hyran bedöms vara marknadsmässig. Nuvarande hyresförhållande har löpt sedan 2012 och har haft en KPI-justerad hyra som för 2023 uppgår till 928 kr/kvm och inkluderar fastighetskatt. Hyresgästen står för samtliga taxebundna kostnader samt har en långtgående skötsel och underhållsansvar. Hyresvärdens har de senaste tre åren i snitt haft reparationskostnader om 36 000 kr/år och kostnad för fastighetsförsäkring om ca 15 000 kr/år. I värderingen räknar vi dock med vad vi bedömer att en köpare skulle räkna med, vilket inte nödvändigtvis är detsamma som vad nuvarande fastighetsägare har haft. Fastighetskatten uppgår för närvarande till 17 040 kr/år. Kostnad för tomträttsavgäld (som speglar ränta på markvärdet) tas inte med i beräkningen då markvärdet beaktas separat.

Vakans/hyresrisken kan anses vara relativt liten och vi räknar med 3 % i långsiktig vakansrisk i kalkylen.

Byggnadens karaktär och användning gör att inga omfattande underhållsåtgärder bedöms motiverat att belasta kalkylen med utöver den periodiska avsättning till underhåll som görs.

Som framgår ovan finns misstanke om miljömässig belastning avseende med måttlig risk. Kostnaden för åtgärdande är okänd, men detta blir sannolikt aktuellt först vid ändrad användning. Vår marknadsvärdebedömning har med anledning av detta dock inte reducerats då det kan anses vara allmänvanligt vid köp av äldre industri-/bilvårdsfastigheter.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 6 – 6,5 % och värdet i intervallet 11 000 – 13 500 kr/kvm uthyrningsbar lokalyta innan avdrag för markvärdet. Industrimarkvärdet bedöms ligga i intervallet 1 200 – 1 300 kr/kvm tomtareal.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,15 %
- <i>Industri</i>	6,15 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,70 %
Inflation/KPI: 4% 2023, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: 5 år (2023-01-01 - 2027-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

*Avdrag
Industrimarksvärde*

Ett avdrag om 3 170 400 kr motsvarande 1 200 kr/kvm tomtareal görs för markvärdet.

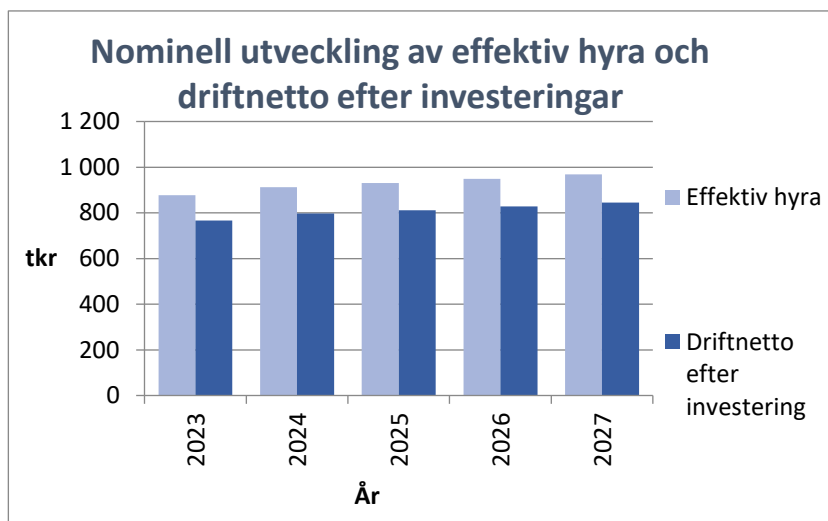
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	9 200 000 kr
- Nuvärde av restvärde	8 927 558 kr
- Nuvärde av driftnetton	3 361 431 kr
- Värdetillägg/avdrag	-3 170 400 kr
Direktavkastning, år 1	8,32 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,15 %
Värde kr/m ²	9 735 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 374	15
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 444	-16
Drift & underhåll	%	10	-155	-2
Inflation	%-enheter	1	583	6
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-1 185	-13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	1 456	16

LÖSESKILLING

Löseskillingen av tomträtten **Hammaren 6 i Malmö kommun** utifrån bestämmelserna i tomträttsavtalet bedöms vid värdetidpunkten december 2022 till:

**Nio miljoner tvåhundra tusen kronor
[9 200 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Beräkning		
Löseskilling	tkr	kr/m ²
Bedömt avkastningsvärde	12 289	13 004
Bedömt industrimarksvärde	-3 170	1 200
Löseskilling (avrundat) (tkr)	9 200	

Malmö 2022-12-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt december 2022 (kalkylstart 2023-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	3 361
Nuvärde av restvärde (tkr)	8 928
Avdrag för industrimarksmarkvärde (tkr)	-3 170
SUMMA (tkr)	9 119

Löseskilling (avrundat) (tkr) 9 200

Kassaflöde

	ÅR	2023	2024	2025	2026	2027
Bedömd helårsinflation		4,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2023</i>					
Hyror, lokaler	928	877	912	930	949	968
Effektiv hyra	928	877	912	930	949	968
Drift & Löpande underhåll	-60	-57	-59	-60	-61	-63
Periodiskt underhåll	-40	-38	-39	-40	-41	-42
Fastighetsskatt etc	-18	-17	-17	-19	-19	-19
Kostnader	-118	-112	-115	-119	-121	-123
Driftnetto	810	766	797	811	828	845

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	766	Restvärde kalkylslut (tkr)	13 534
Norm. driftnetto, helår (tkr)	739		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,70		
Kalkylränta restvärde (%)	8,70		
Direktavkastning, initial, %	6,19		
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,15		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m ²	index/%	kr	kr	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Pierre Billackering AB	Verkstad	945	23-06-13	877 165	928	100	-	-	877 165	928	877 165	928	1
Summor / Genomsnitt		945		877 165	928		-	-	877 165	928	877 165	928	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Fastighetskatt ingår i hyran. Uppvärmning, varmvatten, ström eller avgifter för vatten och avlopp ingår inte i hyran. Taxerad lokalyta är 820 kvm, men i hyresavtal anges att lokalytan uppgår till minst 945 kvm, vilket dock uppges vara något fel. Lokalerna omfattar kontor, lager och lackeringsverkstad. Byggnadsytan uppgår till drygt 900 kvm utifrån mätning på flygfoto. Den hårdgjorda tillgängliga delen av tomten utgörs av ca 900 kvm inom inhägnad och därutöver knappt 300 kvm utanför som också nyttjas som köryta av Hammaren 10 (f n utan ersättning).

038 Allmän+Taxering 2022-12-07

Fastighet

Beteckning Malmö Hammaren 6	UUID: 909a6a58-d1c4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-11-09
Nyckel: 120020329	Län- och kommunkod 1280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-12-07
Distrikt Kirseberg	Distriktskod 101123	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2022-12-06

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress
Blästergatan 3
212 22 Malmö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6164078.7	376204.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 642 kvm	2 642 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 556101-4738 Mossfelts Billackering Aktiebolag C/O P-O Jakobsson Svaneholm 298 274 91 Skurup	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1966-02-23	Akt 66/9
---	---------------------	--------------------------------------	--------------------

Gåva: 1966-02-07
Ingen köpeskilling redovisad.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1965-09-29	Akt 65/86	Upplåtelsedag 1965-10-01
Ändamål Billackeringsverkstad mm	Avgäld 47.556 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1984-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2025-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller servitut får ej upplåtas

Anmärkning: Framtida avgäld 66578 sek periodlängd 10 startdatum 2024-01-01, Uppsägning d-2022-00477948:1 uppskov uppskovsdatum 2023-02-07, ny avgäld 82/20419, ny periodlängd 82/20419, anm 84/17, ny avgäld 92/18847, ny avgäld 12/19043

Lagfart

Ägare 212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1982-08-13	Akt 82/22009
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Äganderättsförteckning: 1982-08-12
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll Industritillbehör förklaring enligt 2 kap 3 § jordabalken	Inskrivningsdag 2013-02-14	Akt 13/2921
--	--------------------------------------	-----------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 4.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1965-09-29	65/576
2	100.000 SEK	1965-09-29	65/577
3	100.000 SEK	1965-09-29	65/578
4	100.000 SEK	1965-09-29	65/579
5	30.000 SEK	1965-09-29	65/580
6	50.000 SEK	1965-09-29	65/581
7	220.000 SEK	1995-07-12	95/11200
8	3.600.000 SEK	2006-08-28	06/29069

Inskrivningar

Nr 9	Inskrivningar Avtalsservitut	Inskrivningsdag 2022-09-27	Akt D-2022-00395243:1
----------------	--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkning:
Beviljad d-2022-00435136:1
Ändamål va-ledningar

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200395243:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Va-ledningar		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Hammaren	1964-10-21	1280K-560H
Stadsplan	1967-11-29	1280K-PL807

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, reparationsverkstad (431)

118978-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	3.408.000 SEK	1.955.000 SEK	1.453.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556101-4738 Mossfelts Billackering Aktiebolag C/O P-O Jakobsson Svaneholm 298 274 91 Skurup	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 038967257.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Riktvärde tomtareal
1.453.000 SEK	1280010	550 SEK/kvm
Tomtareal 2 642 kvm	Byggrätt ovan mark	

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 038968257.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
1.955.000 SEK	820 kvm	25
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 1995	Värdeår 1964

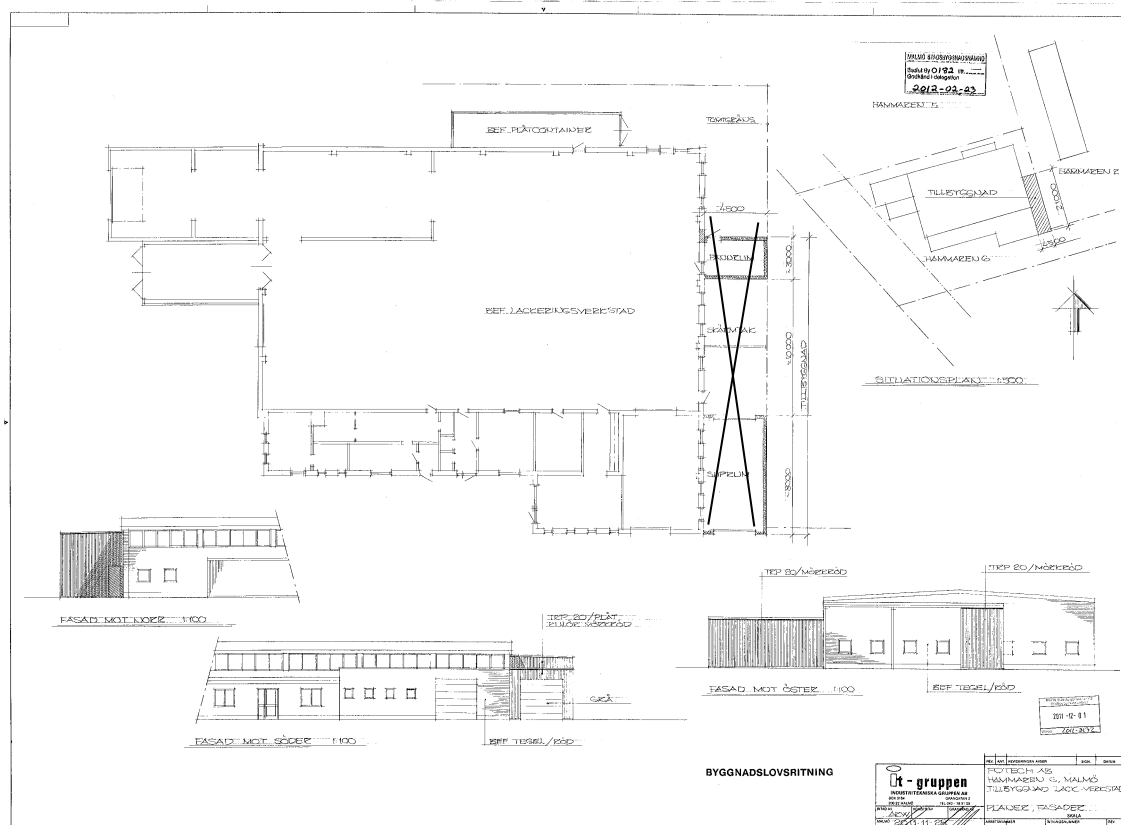
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-12-04	1280K-615/1964
Sammanläggning	1965-02-09	1280K-TM20/1965
ÄULL-förrättning	1982-08-12	1280K-101/1982

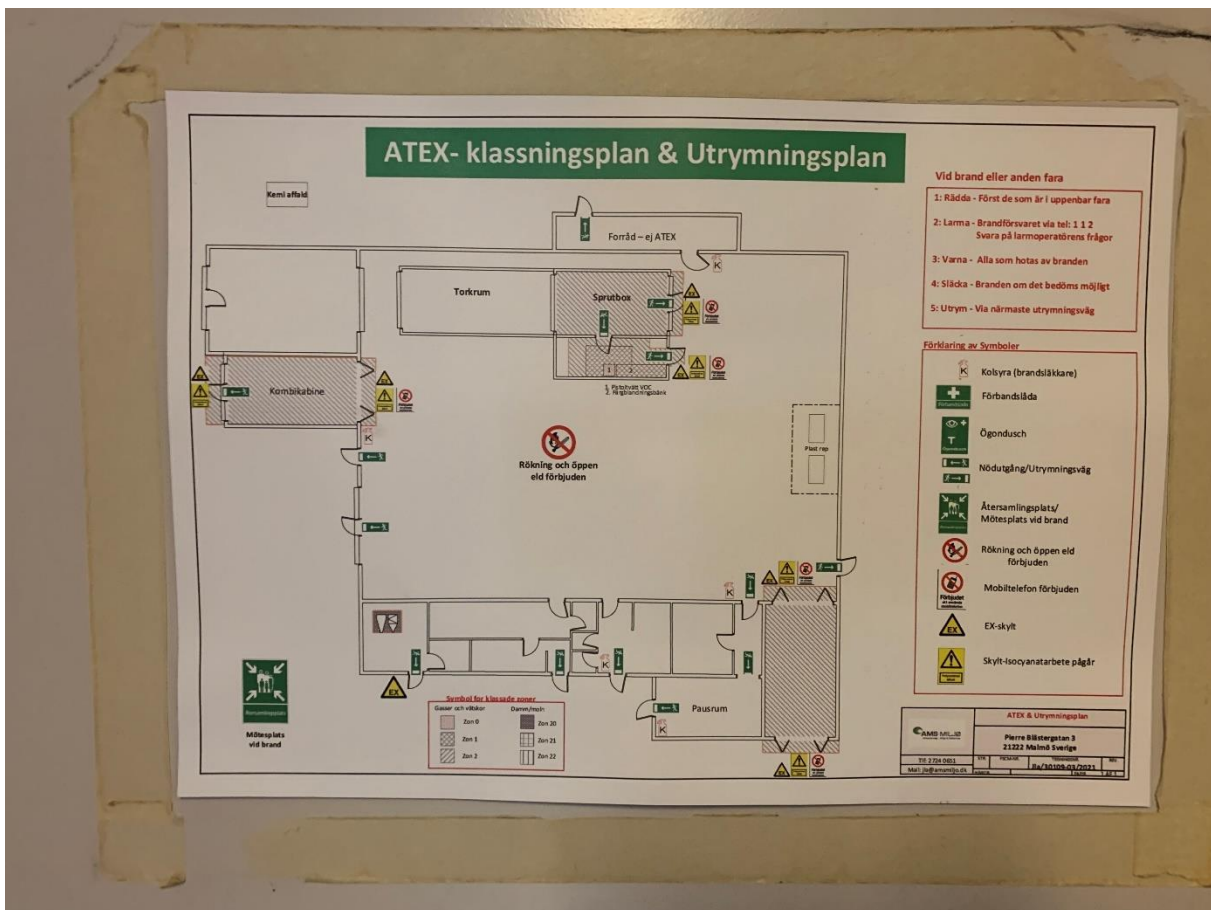
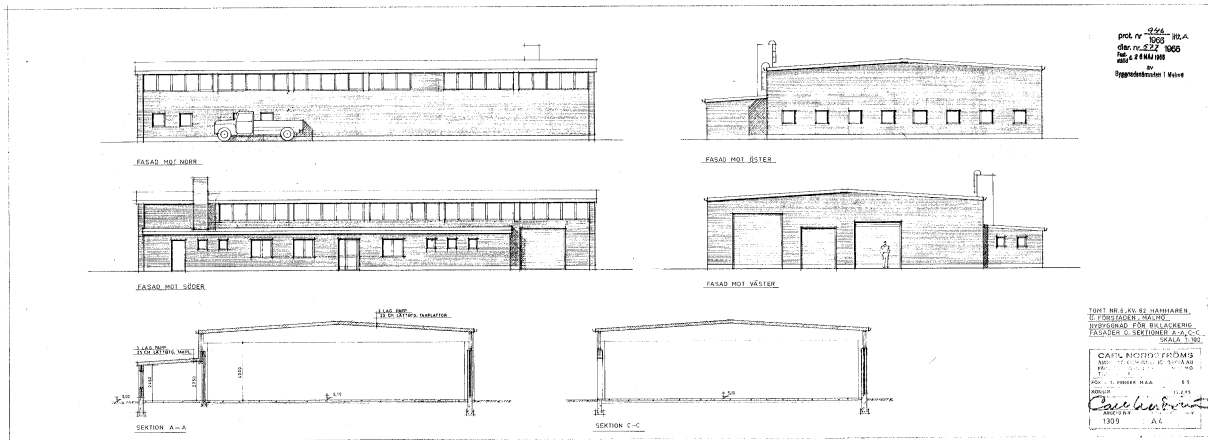
Ursprung		
Malmö Hammaren 1		
Malmö Kirseberg 30:249		

Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Östra Förstaden Hammaren 6	1982-03-01	1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet	
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden 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 2022-01-27 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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.1 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 fastighets-ägarens 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 1.2 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 mått 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".
 - 2.2 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.
 - 2.3 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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 drabbar 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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88