

Värdeutlåtande

Förhandsvärdering av fastigheterna Landskrona

Råga Hörstad 7:99–7:105 & 7:108–7:109



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering	14
7.	Slutsatser	18

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Landskrona Råga Hörstad 7:99, m.fl.
Uppdragsgivare	PAtrikMATTias Invest AB (org.nr 556824-1128), genom Mattias Camp.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid finansiering.
Värdetidpunkt	2022-04-11.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet kommer inrymmas nio parhus (18 bostäder).
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet (förhandsvärde) av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

67 000 000 kronor

Sextiosju miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	34 787
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1	20,5
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	4,17%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	4,17%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	3,91%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheterna Landskrona Råga Hörstad 7:99, m.fl. (totalt nio fastigheter), inklusive kommande nybyggnation av bostäder (förhandsvärde).

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är PatrikMattias Invest AB (org.nr. 556824-1128), genom Mattias Camp.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid finansiering.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-04-11.

Allmänna villkor och värderingsstandard

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) samt i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vidare intygas att Svefa innehar erforderlig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Värderingen avser en så kallad förhandsvärdering där värderingsobjektets marknadsvärde bedöms som om nu projekterad nybyggnation vore färdigställd och bostäderna klara för inflyttning enligt de uppgifter som tillhandahållits av fastighetsägaren.

Projektet avses uppföras såsom bostadsrätter men värderingen utgår, i samråd med uppdragsgivaren, från värderingsobjektet såsom ett förvaltningsobjekt.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har inte utförts.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Översiktlig byggnadsteknisk information
- Situationsplan, illustrationer, fasad-, plan- och sektionsritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

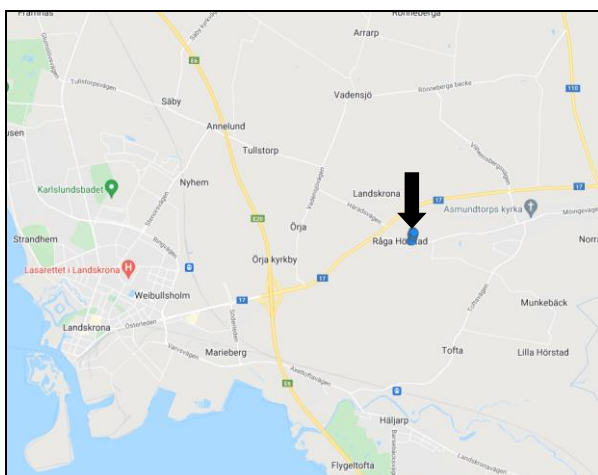
Inom värderingsobjektet kommer inrymmas nio parhus (18 bostäder).

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Bostadsrättsföreningen Hyllinge Ängar 1.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i byn Råga Hörstad mellan Landskrona och Asmundtorp. Gatadresserna är Cypressvägen 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31 och 33, se nedan.



Källa: VD Pro

Omgivningen utgörs huvudsakligen av jordbruksmark och gles bostadsbebyggelse. Närområdet är under veckling med småhusbebyggelse. Service finns närmast i Landskrona. Allmänna kommunikationer finns i form av buss längs Kustvägen. Större trafikleder (E6, E20) finns på 2,5 kilometers avstånd.

Tomt

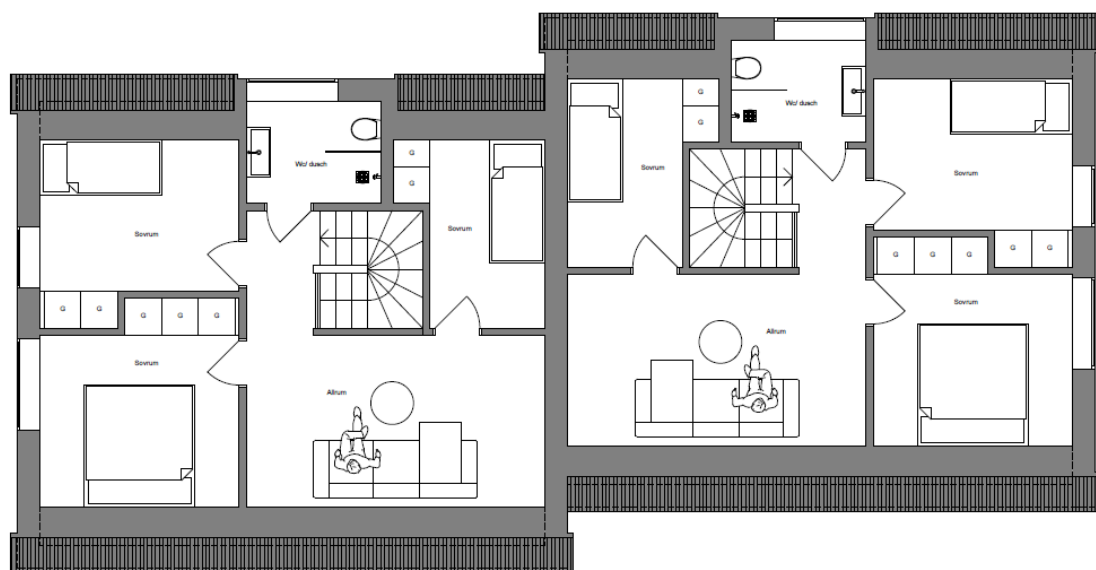
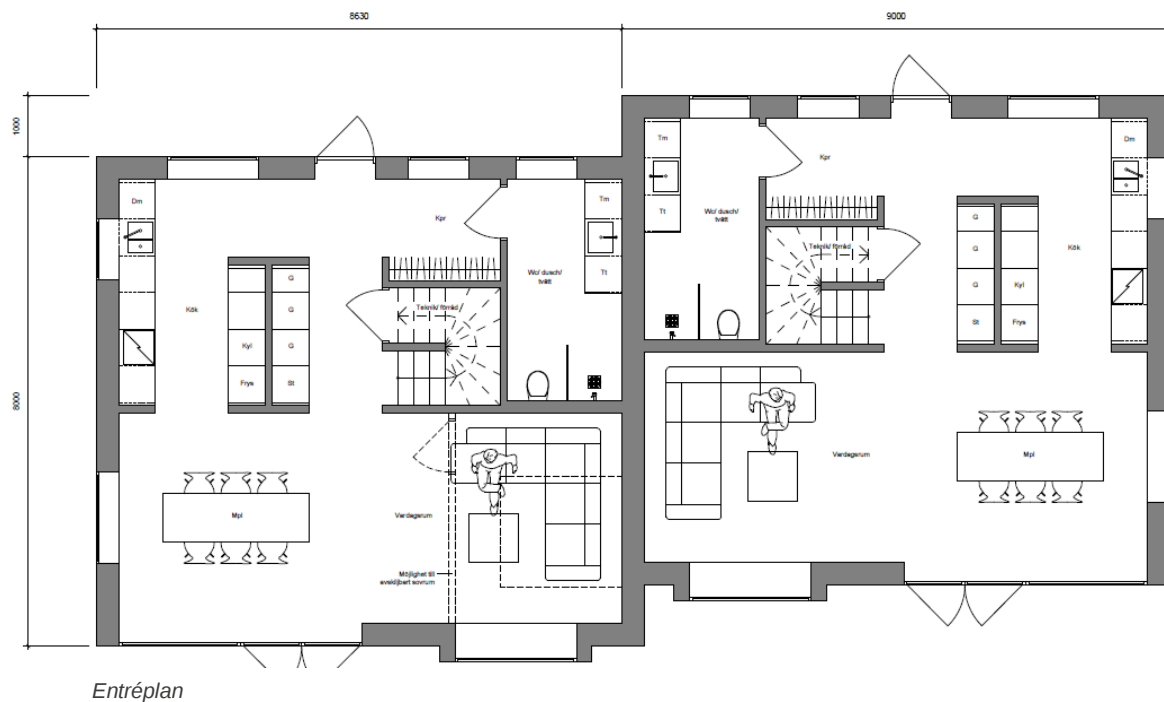
Värderingsobjektet har en markareal om 7 549 kvadratmeter fördelad på nio fastigheter, vilket i genomsnitt innebär ca 840 kvm/fastighet eller 420 kvm/lägenhet.

På värderingsobjektet kommer det uppföras nio parhus med en total byggnadsarea om ca 1 275 kvm, vilket innebär en exploateringsgrad om ca 17 %. Den obebyggda delen av värderingsobjektet kommer främst utgöras av gräsmatta, uteplats och uppfart med plats för två bilar.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna kommer inrymma två plan ovan mark. Nedan visas planlösningen över ett parhus.

Den totala uthyrbara arean kommer uppgå till 1 926 kvadratmeter fördelad på 18 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 107 kvadratmeter.



Konstruktion

Byggnaderna kommer uppföras med konstruktion av betong eller sten, putsad fasad, plåttak och spröjsade fönster. Se bilaga 2 för bilder över ett motsvarande projekt i Värpinge By, Lunds kommun.

Skick, standard och teknik

Byggnaderna förutsätts erhålla ett mycket gott skick och en hög standard, såväl vad gäller tekniska installationer som materialval.

Bostäderna kommer uppföras med bostadsrättsstandard vilket normalt överstiger standarden för hyresrätter.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

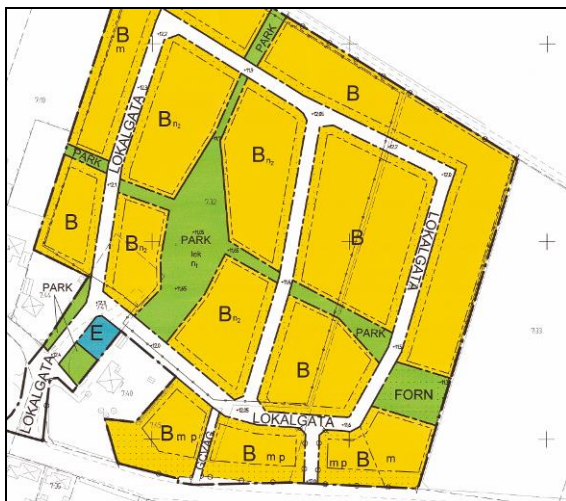
Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, vilken vann laga kraft 2010-11-30.



Urklipp ur plankartan.

Planbestämmelserna anger bostadsändamål (även kontor medges) med en högsta byggnadshöjd av 3,6 meter och en högsta nockhöjd av 8,0 meter. Maximalt 25% av fastighetsarean får bebyggas och minsta tomareal per fastighet är 700 kvadratmeter. Vidare finns bestämmelser om byggnaders utformning m.m.

Planerad bebyggelse förutsätts uppföras i enlighet med planbestämmelserna och byggrätten bedöms bli fullt praktiskt utnyttjad.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Under 2021 har noterats en tydlig återhämtning i svensk ekonomi, understödd av finans-/penningpolitiska stimulanser och utfasning av corona-restriktioner. BNP-tillväxten för 2021 väntas uppgå till +5,2% (-2,9% för 2020), men sannolikt noteras en tydlig avmattning under 2022. Den ryska invasionen av Ukraina har medfört stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser, i Sverige och internationellt. Vidare kvarstår viss osäkerhet kring corona-pandemin, med risk för ökad smittspridning och återinförda restriktioner.

Inflationen har ökat starkt med en uppgång om ca 4,5% sett till de senaste 12 månaderna (februari), i huvudsak p.g.a. stigande priser på el, drivmedel och livsmedel. Trots detta ansåg Riksbanken vid senaste mötet i feb-22 att det var motiverat med en fortsatt expansiv penningpolitik för att den underliggande, långsiktiga inflationen ska stabiliseras kring målet om 2,0%. Reporäntan lämnades därmed oförändrad på 0%, med en indikation om höjning först under senare delen av 2024. Flertalet av marknadens aktörer gör emellertid bedömningen att reporäntan kommer att höjas redan i april, med ett antal kompletterande räntehöjningar under 2022/2023 (med en reporänta om 1,5 – 2,0% under 2024).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, även om den höga befolkningstillväxten avtagit. En utmaning är den åldrande befolkningen (antalet 80+ väntas öka med ca 50% till 2030) och den höga försörjningskvoten (=andelen personer i "icke-arbetsför" ålder). Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/omsorg. De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver.

Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas uppgå till 7,1% respektive 6,8% (motsvarande 362 000 respektive 350 000 personer). I takt med att corona-restriktionerna lättats har efterfrågan på arbetskraft ökat, och antalet arbetslösa är nu nere på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Återhämtningen är emellertid osäker, och arbetsmarknaden (och svensk ekonomi i stort) är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering/digitalisering väntas medföra en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

Inom flera yrken är det brist på utbildad/kompetent arbetskraft, vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, samtidigt som tillgången till utbildad arbetskraft är begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en trend som ökat under coronapandemin (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig nu 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt utbildning (tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet).

Kommunfakta – Landskrona

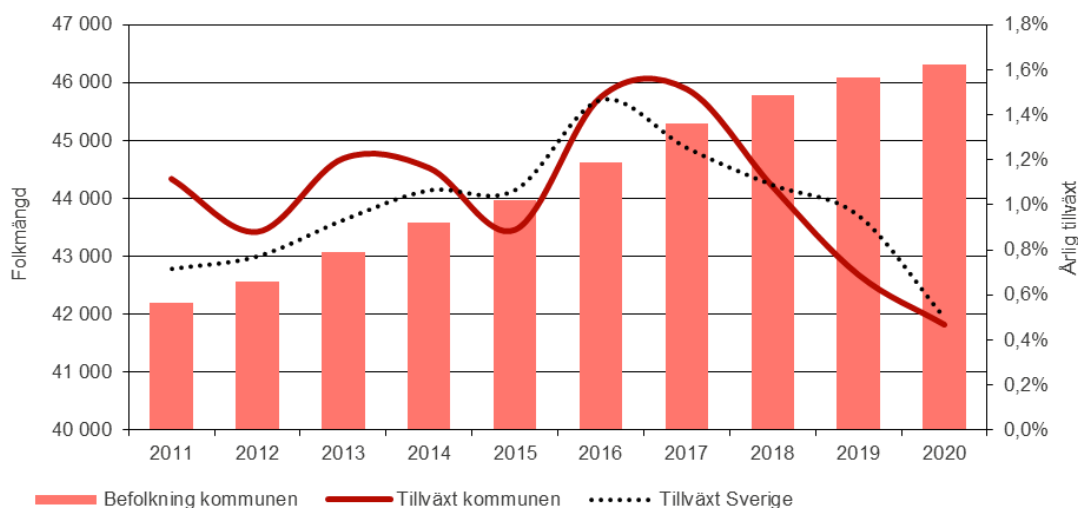
Befolkning

Befolkningen i Landskrona uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 46 305 invånare, en ökning med 0,5% sedan föregående år. Flyttnettot under 2020 var +100 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen öka framgent och beräknas uppgå till ca 48 400 invånare till och med 2030. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen och grafen nedan.

Landskrona	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning Landskrona	42 189	42 560	43 073	43 574	43 961	44 611	45 286	45 775	46 090	46 305
Befolkning 20-64 år	24 272	24 377	24 593	24 777	24 807	25 110	25 297	25 497	25 554	25 557
Tillväxt Landskrona	1,1%	0,9%	1,2%	1,2%	0,9%	1,5%	1,5%	1,1%	0,7%	0,5%
Tillväxt 20-64 år	0,4%	0,4%	0,9%	0,7%	0,1%	1,2%	0,7%	0,8%	0,2%	0,0%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Källa: SCB

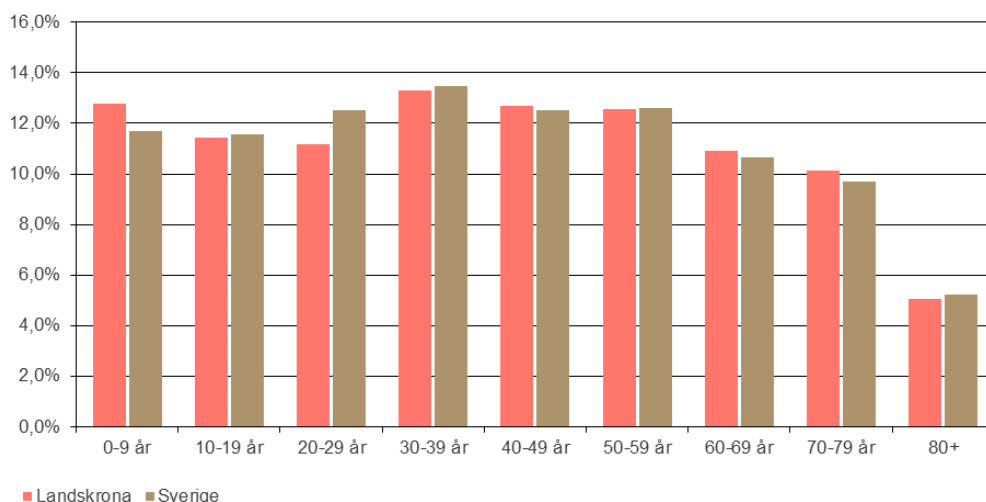
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Åldersfördelningen i Landskrona skiljer sig inte nämnvärt från riket i stort.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Landskrona är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

Ålder	Landskrona [tkr]	Skåne [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	156,3	141,4	161,0
25-29 år	229,1	230,8	254,7
30-44 år	297,3	320,1	351,2
45-64 år	349,5	383,0	407,7
65+ år	237,9	253,8	261,0
Totalt 20+ år	282,6	301,2	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för februari 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Landskrona till 10,5% vilket kan jämföras med Skåne län som har en arbetslöshet om 9,2% och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,2%. Sedan motsvarande period föregående år har arbetslösheten minskat i såväl Landskrona som länet och riket i stort.

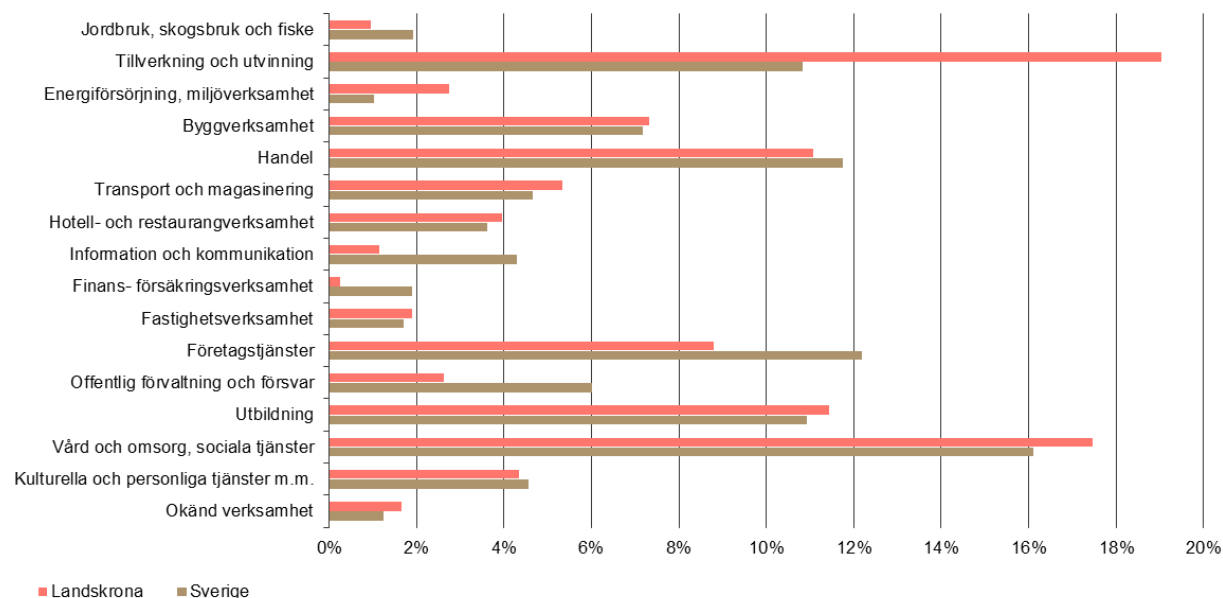
Arbetslöshet	Samtliga 16-64 år		Ungdomar 18-24 år	
	feb-21	feb-22	feb-21	feb-22
Landskrona	13,0%	10,5%	15,1%	11,6%
Skåne län	10,9%	9,2%	13,9%	10,8%
Sverige	8,7%	7,2%	12,6%	8,9%

Källa: Arbetsförmedlingen februari 2022

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

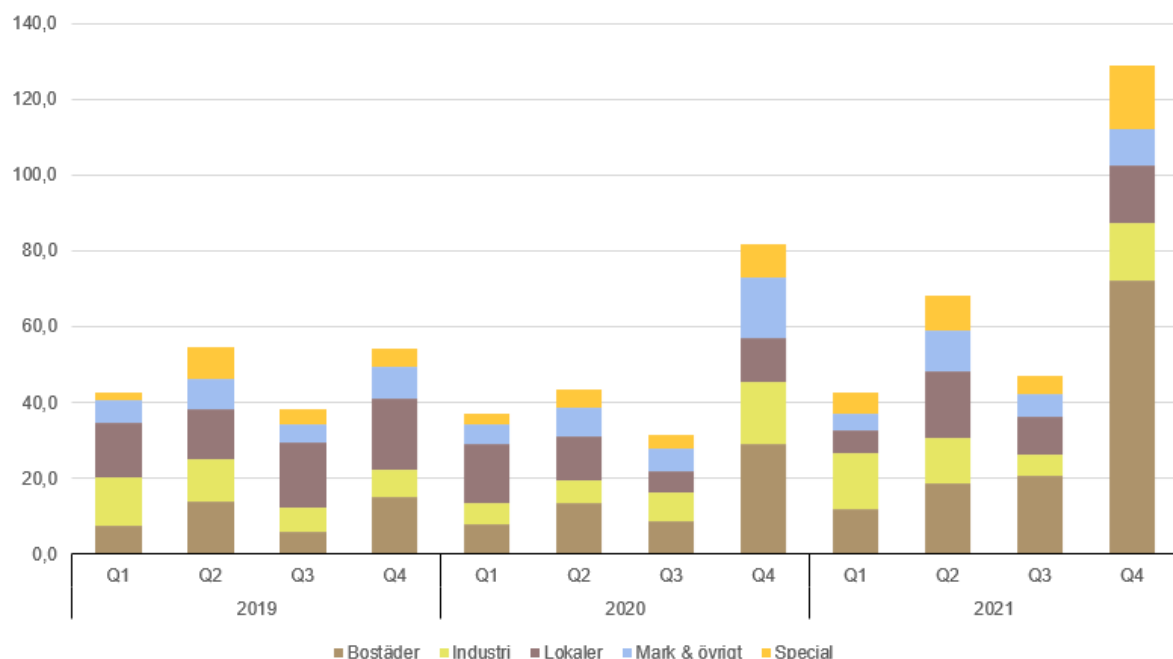
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Landskrona på plats 35 i rankingen för 2021, fem placeringar sämre än föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads-/tillväxtregioner, och främst för bostads-/samhällsfastigheter, logistikfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en kort, corona-relaterad "paus" under våren 2020, men utveckling under 2020 – 2021 var i praktiken opåverkad av lågkonjunkturen. Och den starka utvecklingen har fortsatt in i 2022.

Transaktionsaktiviteten under 2021 var exceptionellt stark, med direkta fastighetsinvesteringar om ca 286,7 mdkr (transaktioner >10 mkr). Detta kan jämföras med 2019 och 2020 med nivåer kring 190 mdkr, vilket då utgjorde en historiskt hög transaktionsaktivitet. Även oaktat Akelius/Heimstaden (ca 37 mdkr i Sverige, och totalt ca 92 mdkr) noterades ett nytt rekord på den svenska fastighetsmarknaden.



Källa: Svefa

Vidare har det noterats en mycket hög aktivitet på aktie-/bolagsmarknaden med ett antal intressanta strukturaaffärer; som Castellums bud på Kungsleden (ca 27 mdkr), Corems uppköp av Klöver (ca 60 mdkr), SBB:s förvärv av Offentliga Hus (ca 9,3 mdkr) och SBB:s förvärv om ca 20% av JM (ca 4,5 mdkr). Om dessa inkluderas uppgår den totala transaktionsvolymen för 2021 till ca 400 mdkr.

Köpare är i huvudsak svenska investerare, varav en stor andel institutionellt kapital (stor efterfrågan från institutionellt kapital att investera i realvärdessäkrade tillgångar som fastigheter). Det finns ett tydligt investeringsintresse från utländskt kapital, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i Stockholm eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Särskilt nyproduktion har noterat en press på direktavkastningskraven under 2021, och marknaden bedöms som fortsatt stark in i 2022.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det kvarstår en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling "post-corona" vilket till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d. Den svaga utvecklingen för handelsfastigheter är till stor del ett resultat av e-handels tillväxt, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör livsmedels- och lågprishandel starka segment). Under 2021 har det noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter och kvalitativa hotell som intressanta investeringsobjekt.

De "fysiska" klimatriskerna, och hur det påverkar försäkrings-/finansieringsmarknader, får allt större fokus (framför allt vid nyproduktion).

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under februari/mars. Fastighetsmarknadens aktörer har till viss del tagit höjd för stigande räntor, och det bedöms finnas en viss "buffert" innan stigande räntor medför stigande direktavkastningskrav. Men då pris på lånat kapital stiger försämras avkastningen på eget kapital, och om stigande kapitalkostnader kombineras med svårigheter att erhålla finansiering kan det få stor påverkan på investeringsmarknaden.

Befolkningsutvecklingen och den goda efterfrågan på privatbostadsmarknaden gör att det finns god efterfrågan på bostadsbyggrätter med möjlighet – förutsatt tillgång på mark – till exploatering inom i princip samtliga storstads-/tillväxtmarknader.

Det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden framöver och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt. Långsiktigt medför stigande räntor – i kombination med amorteringskrav, minskade ränteavdrag eller andra restriktioner – en risk för privatbostadsmarknaden, vilket i sin tur påverkar marknaden för bostadsbyggrätter, särskilt bostads-/äganderätt. Att det statliga investeringsstödet för hyresbostäder avskaffats torde dessutom medföra minskad projektaktivitet, och ett minskat intresse för bostadsbyggrätter (åtminstone inom mindre delmarknader).

Stigande byggkostnader utgör den idag stora risken på projektmarknaden, en risk som tydliggjorts i samband med den s.k. "betongkrisen". De långsiktiga konsekvenserna är osäkra, men även ett relativt kort avbrott i produktionen medför stigande kostnader, förseningar i pågående projekt och risk för att planerade projekt avbryts eller skjuts på obestämd framtid. Vidare har den höga efterfrågan medfört kraftigt stigande priser för andra kritiska byggmaterial som trä och järn/stål (råvarubrist p.g.a. global efterfrågan och "corona-relaterade" konsekvenser som nedstängningar av fabriker och stängda gränser).

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Landskrona avseende bostadsfastigheter har de senaste åren varit relativt stabil med omkring en handfull representativa försäljningar årligen. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala/regionala aktörer (såväl privatpersoner som bolag). Direktavkastningskraven har sjunkit i takt med den goda utvecklingen på bostadsmarknaden de senaste åren men bedöms nu ha planat ut.

Vad gäller bostadshyror beror dessa till stor del på lägenheternas storlek, utformning, val av standard och utrustning med mera och varierar därför inom ett stort intervall, särskilt inom äldre hus där renoveringar kan ha skett vid olika tillfällen genom åren.

För nyproducerade hyreslägenheter bedöms hyror omkring 1 600 – 1 800 kr/kvm BOA som rimligt (avser en normalstor lägenhet om 3 rok, inklusive värme, varm- och kallvatten).

För värderingsobjektet, som förutsätts erhålla en mycket hög lägenhetsstandard, bedöms sammantaget en normhyra om 1 800 kr/kvm som rimlig (avser normlägenheten om 3 rok, 77 kvm). För värderingsobjektets lägenheter på 107 kvm (5 rok) motsvarar det en hyra om ca 1 700 kr/kvm.

Vakans-/hyresrisken är låg i Landskrona (avser i huvudsak hyresrisk vid omflyttning).

Prognosen för det närmaste året är en fortsatt stabil och i huvudsak oförändrad transaktions- och hyresmarknad.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har sammantaget ett ordinärt läge på Landskronas bostadsmarknad där Asmundtorp/Råga Hörstad generellt ses som ett C-läge. Rad-/arhus (marklägenheter med egen tomt/uteplats och goda parkeringsmöjligheter) bedöms dock som mindre lägesberoende än lägenheter i flerbostadshus.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal eller regional aktör.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Nyproduktion
- Stark bostadsmarknad
- Bra läge för radhus
- Närhet till motorvägsnätet

Svagheter och hot:

- Ej möjligt med "driftnetto-optimering" (redan höga hyror, låg drift i nyproduktion)
- Osäkerheter i världsekonomin, hög inflation och sannolikt stigande räntor vid finansiering av fastighetsköp

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är 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 markandsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Det har under de senaste tre åren totalt noterats knappt 50 lagfarna försäljningar av bostadsfastigheter (avser typkod 320 och 321 med en lokalandel <25 %) inom Landskrona kommun.

Efter gallring med avseende på intressegemenskap, bostadsrättsombildningar, fastigheter som ingått i portföljaffärer där köpeskillingsfördelning mellan de olika fastigheterna är okänd samt försäljningar där förhållandena varit särskilt svåranalyserade återstår knappt 20 objekt.

Inget objekt avser nyproduktion och bedöms därmed inte vara direkt jämförbart med värderingsobjektet.

Vidare har det skett bolagsförsäljningar och portföljaffärer som gallras efter motsvarande kriterier.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 10 100 och 19 300 kr/kvm uthyrbar area, med ett genomsnitt kring 14 800 kr/kvm. Såväl lägre som högre priser har noterats.

I övrigt kan följande transaktioner av moderna hyreslägenheter i angränsande kommuner och län noteras (ej inkluderat storstadsområden):

- Brinova tecknade i januari 2022 avtal om att förvärva fastigheten Staffanstorp Hjärup 4:306. Säljare var Stigborg Förvaltning AB. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 83 mkr och tillträde sker vid beräknat färdigställande 2024. Affären avser ett nyproduktionsprojekt med 34 lägenheter över en uthyrbar arean om ca 2 000 kvm. Hyresintäkterna beräknas uppgå till ca 4 mkr. Priset motsvarar 41 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktade av marknadsmässiga parametrar, till ca 3,9%.
- Fastigheterna Kävlinge Varmröken 1 (inom Stationsstaden) och Bjuv Billesholms gård 9:467 i Billesholm förvärvades av Brinova i augusti 2021 genom en bolagstransaktion till ett underliggande fastighetsvärde av 283 mkr. Säljare var Erho AB. Förvärvet avser hyresbostäder under uppförande med tillträde 2022 och 2023. Billesholms gård 9:467 kommer inrymma cirka 2 200 kvadratmeter fördelat på 32 bostadslägenheter och ett LSS-boende med ytterligare fem lägenheter som Bjuvs Kommun kommer hyra på ett 15-årigt avtal. Varmröken 1 kommer inrymma cirka 5 000 kvadratmeter fördelat på 77 bostadslägenheter samt utöver det ett underjordiskt garage med 56 platser. Priset motsvarar cirka 37 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,25%.
- Trianon förvärvade under juli månad 2021 ett bostadsprojekt i Svedala till ett underliggande fastighetsvärde av 112 mkr. Säljare var Wästbygg. Fastigheten, Svedala 1:87, kommer vid färdigställandet 2023 bestå av 53 energieffektiva hyreslägenheter. Lägenheterna byggs med statligt investeringsstöd vilket innebär en normhyra om 1 450 kr/kvm och år. Priset motsvarar cirka 30 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,75%.
- Fastigheten Dörren 1 i Växjö med adress Vikaholmsallén 60 m.fl. förvärvades av GBJ Bygg AB under maj månad 2021 till ett underliggande fastighetsvärde av 49 mkr. Säljare var Septime AB (som i sin tur förvärvade fastigheten i januari 2017 för 40,5 mkr, motsvarande en direktavkastning om ca 4,3 %). Fastigheten, bestående av tre byggnader uppförda 2015, är belägen i Vikaholm och inrymmer 22 lägenheter över en total uthyrbar area om 1 650 kvm. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 29 700 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,8%.

- I juni 2020 förvärvade den regionala aktören Fortinova AB 138 nyproducerade hyresrätter på Brearedsområdet i Varberg kommun. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 267 mkr. Säljare var Mjölbackens fastigheter entreprenad AB och Järngrinden AB. Totalt omfattar lägenheterna 7 230 kvadratmeter och totalt är det sex punkthus som ska uppföras varav ett utgörs av ett trygghetsboende och står redan klart för inflyttning. Resterande byggnader beräknas stå klara för inflyttning till slutet av 2021. Priset motsvarar cirka 37 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,9%.
- Fastigheterna Ekologen 1 & Biologen 1 i stadsdelen Teleborg i Växjö förvärvades av K2A under april månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 313 mkr. Säljare var Midroc. Objektet omfattar totalt cirka 9 700 kvadratmeter och innehåller bostäder. Byggnaderna på objekten beräknas vara färdigställda 2020 och 2022 och byggs helt i trä. Priset motsvarar cirka 32 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,0%.
- Projektfastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 i centrala Skurup förvärvades av Brinova under mars månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 150 mkr. Säljare var Er-ho förvaltning AB. Objektet ska komma att omfatta cirka 4 900 kvadratmeter och innehålla 65 bostäder (genomsnitt 75 kvm). Vidare beräknas hyran uppgå till 1 600 kr/kvm och år. Byggnaden ska uppföras under 2020 och inflyttning beräknas till första kvartalet 2021. Priset motsvarar cirka 30 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,0%.

Resultat

På senare år bedöms marknaden för flerbostadshus i Landskrona ha utvecklats positivt med sjunkande direktavkastningskrav som följd. Direktavkastningskraven för flerbostadshus i Landskrona bedöms – med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet, relaterat till senaste års noterade transaktioner – i huvudsak variera mellan cirka 3,25 – 4,5%.

Vad gäller nyproduktion bedöms lägesfaktorn vara mindre viktig, det vill säga att direktavkastningskraven inte skiljer sig lika mycket åt mellan olika delmarknader. För nyproduktion bedöms i huvudsak direktavkastningskrav omkring 4,0% vara rimliga, vilket också kan noteras på ovan redovisade jämförelseköp (denna typ av objekt saknar potential för "driftnetto-optimering" som ofta är värdepåverkande i det äldre beståndet).

Sammantaget bedöms ortsprismetoden motivera ett värde mellan 33 000 – 37 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 63 600 000 – 71 300 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 25 år från och med 2022-04-01.

Inflation

Under kalkylperioden har använts ett inflationsantagande om 2%.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget bedöms till cirka 4,0%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 4,0%.

Hyror

Tabellen nedan visar bedömd bruksvärdeshyra, vilken baseras på en normhyra om 1 800 kr/kvm (avser normlägenheten på 77 kvm, 3 rok).

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	3 274	1 700	-	3 274	1 700	-	0		-	3 274	1 700	-
Summa/Medel	3 274	1 700		3 274	1 700	0	0	0	0	3 274	1 700	

Hyrorna är redovisade inklusive värme och vatten men exklusive hyresgästel.

Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Med beaktande av Landskronas bostadsmarknad och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga och har i kalkylen i genomsnitt bedömts till 0,5%.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 926	100	-	1 926	100	-	0	0	-	0,0%	0,5%
Summa/Medel	1 926	100	0	1 926	100	0	0	0	0	0,0%	0,5%

Drift och underhåll

Drift- och underhållskostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokalitet	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	482	250	-	308	160	-	116	60	-	58	30	-
Summa/Medel	482	250		308	160		116	60		58	30	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadsslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		-	30	12%
Försäkring		-	10	4%
Värmeförbrukning		-	75	30%
Elförbrukning (fastighet)		-	0	0%
Vattenförbrukning		-	35	14%
Tillsyn och skötsel		-	15	6%
Reparationer		-	10	4%
Sophämtning		-	15	6%
Städning (fastighet)		-	0	0%
Planerat/periodiskt underhåll		-	60	24%
Totalt		-	250	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Hyresgästerna förutsätts ha ett mer långtgående ansvar för skötsel, inklusive löpande underhåll, av den egna tomt.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen 2021 åsatts typkod 210 (småhusenhet, tomtmark till helårsbostad).

Värderingsobjektet kommer dock sannolikt att åsättas typkod 230 (småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL) vid färdigställande.

För småhusenheter utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2022 till 8 874 kronor per lägenhet och år. Avgiften indexregleras årligen.

För nyproducerade bostäder gäller en befrielse från fastighetsavgift under en period om 15 år.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 34 909 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 67 200 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 63 600 000 – 71 300 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 67 200 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet (förhandsvärde) av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2022-04-11 till:

67 000 000 kronor

Sextiosju miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	34 787
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	20,5
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	4,17%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	4,17%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	3,91%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Malmö 2022-04-11



Mikael Svensson
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller (Landskrona Råga Hörstad 7:99)
Bilaga 2	Illustrationer samt referensprojekt Värpinge By, Lunds kommun
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Landskrona Råga Hörstad 7:99, m.fl.

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-04-01
 Vårdeår: 2022
 Tax. värde: -
 Typkod: 230

Typkod: 230		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	Inflation	3,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Viktad direktavkastning	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	Kalkylränta	7,6%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	4,0%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning																											
Ekonomisk vakans																											
	Bostäder	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Garage / P-platser																										
	Totalt	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Helår																											
Kassaflöde (tkr)	1 (kr/m², styck)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Hyra bostäder (+)	(1 700)	3 274	3 389	3 457	3 526	3 596	3 668	3 742	3 816	3 893	3 971	4 050	4 131	4 214	4 298	4 384	4 471	4 561	4 652	4 745	4 840	4 937	5 036	5 136	5 239	5 344	5 451
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-27
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(1 700)	3 274	3 372	3 439	3 508	3 578	3 650	3 723	3 797	3 873	3 951	4 030	4 110	4 192	4 276	4 362	4 449	4 538	4 629	4 721	4 816	4 912	5 010	5 111	5 213	5 317	5 423
Drift och underhåll (-)	-(250)	-482	-498	-508	-518	-529	-539	-550	-561	-572	-584	-596	-607	-620	-632	-645	-658	-671	-684	-698	-712	-726	-741	-755	-770	-786	-802
- varav Administration (-)		-58	-60	-61	-62	-63	-65	-66	-67	-69	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-80	-82	-84	-85	-87	-89	-91	-92	-94	-96
- varav Drift & Lopande UH (-)		-308	-319	-325	-332	-338	-345	-352	-359	-366	-374	-381	-389	-397	-405	-413	-421	-429	-438	-447	-456	-465	-474	-483	-493	-503	-513
- varav Periodiskt UH (-)		-116	-120	-122	-124	-127	-129	-132	-135	-137	-140	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-161	-164	-167	-171	-174	-178	-181	-185	-189	-192
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-219	-224	-228	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-262
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgald (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 450)	2 793	2 874	2 931	2 990	3 049	3 110	3 173	3 236	3 301	3 367	3 434	3 503	3 573	3 644	3 717	3 792	3 868	3 949	4 028	4 108	4 189	4 274	4 360	4 446	4 532	4 619
Återstående investeringar		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 450)	2 793	2 874	2 931	2 990	3 049	3 110	3 173	3 236	3 301	3 367	3 434	3 503	3 573	3 644	3 717	3 792	3 868	3 949	4 028	4 108	4 189	4 274	4 360	4 446	4 532	4 619

Nuvärde driftnetto	42 680
Nuvärde restvärde	24 556
Marknadsbaserat avkastningsvärde	67 235

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	34 909
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	20,5
Direktavkastning, initial	4,15%
Direktavkastning, år 1	4,15%
Marknadsmässig direktavkastning	3,90%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	4.0%
--	------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Förhandsvärdet till Landskrona Råga Hörstad 7:99, m.fl.											Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²			
18 lägenheter (snitt 107 kvm)	Bo	Bostäder	1 926	2022-04-01	2022-12-31	3 274	1 700	100%	3 274	1 700	100%	0	0	N	J	1
Summa/Medel			1 926			3 274	1 700		3 274	1 700		0	0			

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

*NOTER:

1 Bedömd hyra baseras på en normhyra om 1 800 kr/kvm (avser normlägenheten om 3 rok, 77 kvm).



Fastighet: Förhandsvärdet till Landskrona Råga Hörstad 7:99, m.fl.

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 926	100	-	1 926	100	-	0	0	-	0,0%	0,5%
Summa/Medel	1 926	100	0	1 926	100	0	0	0	0	0,0%	0,5%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Vakanta ytor			Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	3 274	1 700	-	3 274	1 700	-	0		-	3 274	1 700	-
Summa/Medel	3 274	1 700		3 274	1 700	0	0	0	0	3 274	1 700	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Bostäder	482	250	-	308	160	-	116	60	-	58	30	-
Summa/Medel	482	250		308	160		116	60		58	30	







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LANDSKRONA RÅGA HÖRSTAD 7:99 Nyckel: 121103801 UUID: 8120d3be-ca2c-3560-e053-7e44ed8f9864 Socken: Asmundtorp Distrikt: Asmundtorp Nr: 101228	2020-10-09	2022-03-29 11:14	2022-04-08

ADRESS
Cypressvägen 21 261 75 Asmundtorp

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6195186.6	369635.5	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	844 kvm	844 kvm	0 kvm
1	844 kvm	844 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769636-7569 Bostadsrättsföreningen Hyllinge Ängar 1 C/O P H WIBERG REDOVISNINGSBYRÅ AB BOX 5214 200 72 MALMÖ Köp: 2022-03-16 Andel: 1/1 Köpeskilling: 876 500 SEK Avser även annan fastighet	1/1	2022-03-18	D-2022-00114973:10

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

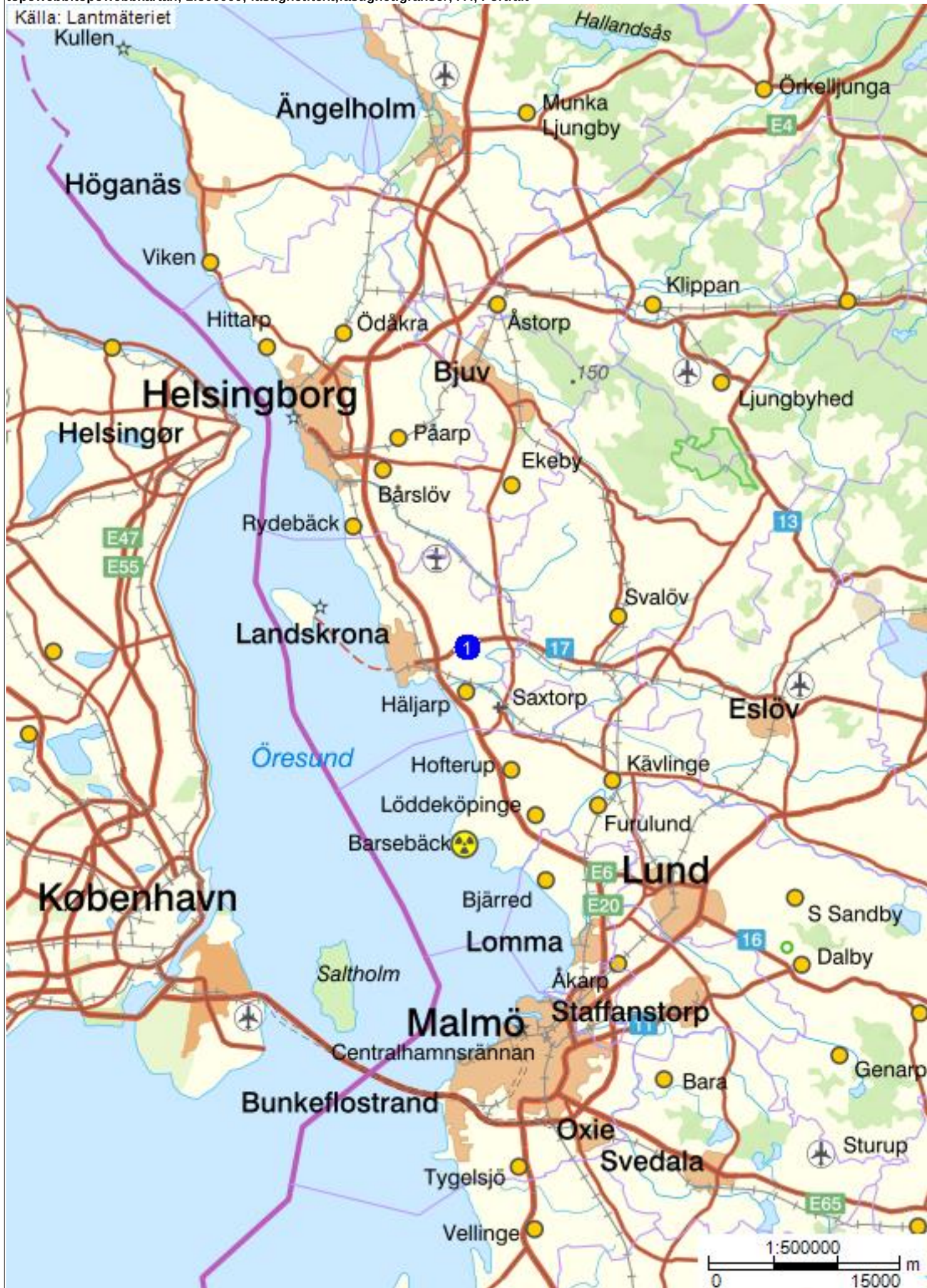
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: RÅGA HÖRSTAD 7:32 OCH 7:47 M FL	2010-10-25 Laga kraft: 2010-11-30 Genomf. start: 2010-12-01 Genomf. slut: 2015-11-30 Registrerad: 2010-12-03	1282K-P10/14
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-11-05	L1988:399

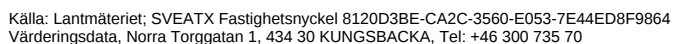
TAXERINGSINFORMATON				
Taxeringsenhet SMÅHUSENHET, TOMTMARK TILL HELÅRSBOSTAD (210) 744676-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2021	
Taxvärde 253 000 SEK	Taxvärde byggnad Andel 1/1	Taxvärde mark 253 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 844 kvm Juridisk form Fysisk person	
Taxerad ägare 19741028-9578 Bejder, Simon RÅDMANSGATAN 14 LGH 2501 211 46 MALMÖ				
Värderingsenhet småhusmark 301585687				
Taxvärde 253 000 SEK	Riktvärdeområde 1282003	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt		
Areal 844 kvm	Vatten och avlopp Vatten saknas./Avlopp saknas	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningscentru m			

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2019-02-06	1282K-2019/1

URSPRUNG
LANDSKRONA RÅGA HÖRSTAD 7:47

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 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 Föresättningar 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 föresättningen 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 okulär 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.

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 föresättningar 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.

