

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten
Östra Göinge Hovslagaren 3



VÄRDERINGSBYRÅN
Norretullsvägen 15
291 32 Kristianstad
Tel 044-21 00 90

Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Östra Göinge Hovslagaren 3.

1.2. Uppdragsgivare

Dieden-Ekodoor AB.

1.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas för strategiska beslut. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är juni månad år 2021.

1.5. Allmänna villkor

Värderingsbyrån ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Se bilaga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, sammansättning, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

1.6. Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2021-06-22 av Stefan Nilsson. Vid besiktningen har lokaler och mark studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits:

- Inhämtade tekniska uppgifter, hyror och ytor.

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet är en industrifastighet. Se karta bilaga 2.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av industriell bebyggelse. Service finns i orten

2.2. Rättsliga förhållanden mm

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet (FDS). Av denna bilaga framgår bl a:

1. Lagfaren ägare.
2. Adressuppgifter.
3. Planförhållanden.
4. Taxeringsuppgifter.

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 426 (industrienhet, annan tillverkningsindustri) och har ett taxeringsvärde om 2 959 000 kronor.

Detaljplan utvisar mark för industriverksamhet.

2.3. Areal, tomt och kort byggnadsbeskrivning

Fastigheten har en areal om 9115 kvadratmeter. På tomten finns flera, sammanbyggda byggnader. Uppfört i 1 plan med delar i 2 plan. Byggnaden har fasader i tegel/block. Äldre delar med lättbetong i vägg/tak. De nyuppförda delarna har sandwichväggar. Yttertak i papp, ca hälften är omlagt. Fönster av typ isolerglas. Grundplatta i betong. Uppvärmning sker med värmepump, bergvärme. Ventilation/utsug. Nyare ventilationsanläggning. Tomten är asfalterad. I anslutning finns parkering. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

KORT BYGGNADSBESKRIVNING

Kontor

Kontorsdelen är uppförd i 2 plan. Renovering har skett år 2014-15. Något blandade ytskikt på golv, delvis klinker, delvis laminatgolv. Väggbeklädnader i huvudsak målade. Byggnadsdelen inrymmer ett flertal kontor, sammanträdesrum, matrum, hygienrum mm. I kontorsdel finns även omklädningsrum, duschar, toaletter mm. Standarden bedöms som god. Toalett och matrum renoverade under senare år. Kontor på ovanplan renoverade år 2012-13. Matrum i bottenplan renoverat år 2017.

Verkstad mm

Verkstadsytorna är uppdelade i flera enheter. Den främre delen har betonggolv (slipat och målat) och betongkonstruktion. Höjd till tak ca 4 meter. 2 st större traverser finns. Mot kortsidor finns portar.

Mellandelen har något högre takhöjd. Samma typ av konstruktion och golv. Mot väster finns inlastningsdel som är försänkt och i markyta. Port finns.

Bortre del – räknat från Industrigatan – består till en del av hallar för lackering och snickeri. Stålstommar med golv i betong. Innertak och vägg är plåtade. Dessa delar är delvis renoverade invändigt år 2014 och en ny fasad utfördes samma år.

Resterande delar av lokaler mot baksidan består av en ny industrihall från år 2013-14. Modern hall i sandwichkonstruktion med ca 6 meter i takhöjd. Golv i betong. Vid denna lokal finns även byggnadsdel av samma typ av konstruktion som används för snickeri. Epoxigolv. Ca 4 meter i takhöjd.

Fastigheten Östra Göinge Hovslagaren 3

Golven har renoverats under hand, delvis med epoxibehandling. Avlopp renoverat och spolat. Brandlarm, passersystem, fiber mm. Brandceller mellan olika enheter.

I övrigt finns utvändiga spånsugar, ett mindre skärmtak från år 2014, samt utrustning för värmepumpar. Asfalteringsarbeten har skett på baksidan av tomten.

YTOR

Lokalytan är ca 4000 kvm, varav ca 460 kvm kontor, ca 3100 kvm produktion och ca 400 kvm lager.

2.4. Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet ligger i Broby. Efterfrågan bedöms som ganska svag i orten. Byggnaden i sig bedöms vara av modern konstruktion, med god takhöjd i merparten av lokalerna. Underhållskostnaderna bedöms som låga.

3. Värdering

3.1. Allmänt

Värderingen av fastigheten sker med hjälp av en kassaflödeskalkyl och ortsprismaterial. Prismaterialet för Östra Göinge kommun är emellertid svagt.

3.2. Avkastningsmetod

Indata i kassaflödeskalkylen

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med juni månad år 2021 till och med maj månad år 2031.

INFLATION

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 1,5 procent.

KALKYLRÄNTA

Utgångspunkten 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. Denna riskpremie beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, eventuella räntesubventioner, alternativa användningsmöjligheter mm.

Kalkylräntan har i detta fall sammantaget bedömts till ca 14%.

HYROR OCH HYRESRISK

Lokalerna används i den egna verksamheten. En hyresnivå har åsatts som ska vara rimlig för en eventuell hyresgäst eller användare. Hyresnivåer har studerats för lokaler i kommunen och även i intilliggande kommuner. Relativt stor spridning. Sett till lokalernas renoveringsgrad och standard, takhöjd och flexibilitet, borde det vara möjligt med en snitthyra om ca 325 kr/kvm och år. Spridningen i hyra finns mellan

Fastigheten Östra Göinge Hovslagaren 3

lagerdelar, produktion och kontor, samt även utifrån lokalernas ålder och renoveringsgrad. Kallhyra.

Hyresutvecklingen har bedömts följa inflationsutvecklingen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Hyran är en kallhyra, där hyresvärd står för utvändigt underhåll och installationer. Med hänsyn till byggnadernas ålder, användning och standard, investeringar och andelen lager/verkstadsyta, bedöms kostnaderna bli ganska låga. Här bedöms en nivå runt 65 kronor per kvm lokalyta som rimligt.

Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts följa inflationsutvecklingen.

FASTIGHETSSKATT

Taxeringsvärdet för ligger på 2 959 000 kronor, vilket ger ca 15000 kronor per år i skatt.

RESTVÄRDE

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet har bedömts genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt långsiktigt direktavkastningskrav.

Direktavkastningskravet på längre sikt för denna typ av fastighet har här bedömts till runt 10 procent.

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för objektet, bedöms till ca 10,5 Mkr (se kassaflödesanalysen, bilaga 1). Värdenivån bedöms som ganska rimlig. Beaktat en möjlig hyresnivå och med hänsyn till byggnadens skick, bör värdet vara rimligt

4. Slutsatser

4.1. Resultat

Avkastningsmetoden mm ca 10,5 Mkr

4.2. Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Östra Göinge Hovslagaren 3 vid värdetidpunkten juni månad år 2021 till:

10 500 000 kronor
Tiomiljonerfemhundratusen

Kristianstad 2021-06-28



Stefan Nilsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

Bilaga 1:1:	Kassaflödesanalys
Bilaga 2:	Karta, utdrag
Bilaga 3:	Ortsprismaterial
Bilaga	Villkor för värdeutlåtande

Kalkyl för kassaflöde

Kommun: Östra Göinge
Fastighet: Hovslagaren 3Kalkylår: 2021-06-01
Värder: 1968
Taxeringsvärde: 2 059
Typhod: 426

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflation:	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Kalkylränta:	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%

Vakans
Bostäder:
Lokaler:
Garage mm
Total vakans

Intäkter och kostnader	Ar 1 år delat										
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)											
Hyra Lokaler (+)											
Hyror garage mm (+)	778	1 353	1 373	1 394	1 415	1 436	1 458	1 479	1 502	1 524	644
Varav intäkter löpande kontrakt											
Hyresrisk bostäder (-)											
Hyresrisk lokaler (-)											
Vakans garage mm (-)											

I hyrorna ingående rabatter och tillägg:

Tillägg (+)

Rabatt (-)

Summa intäkter	778	1 353	1 373	1 394	1 415	1 436	1 458	1 479	1 502	1 524	644
Drift och underhåll (-)											
Invest./hyresgästansp (-)	-154	-268	-272	-276	-280	-284	-289	-293	-297	-302	-128
Fastighetsskatt (-)											
Fastighetsskatt åter (+)	-9	-15	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-16	-16	-7
Tomträttsavgäld (-)											
Driftnetto:	615	1 070	1 086	1 103	1 119	1 136	1 153	1 171	1 188	1 206	510

Avkastningsvärde (beräknat)

Nuvärde driftnetto:

Nuvärde restvärde:

Marknadsbaserat avkastningsvärde

6442	Bedömt värde per kvm	2 500
4068	Bedömt värde/uxerat värde	3,55
10509 Tkr	Brutokapitaliseringsfaktor	7,9
	Direktavkastning, första året	---
	Driftnetto/marknadsvärde (justerat)	10,0%

Fastighet

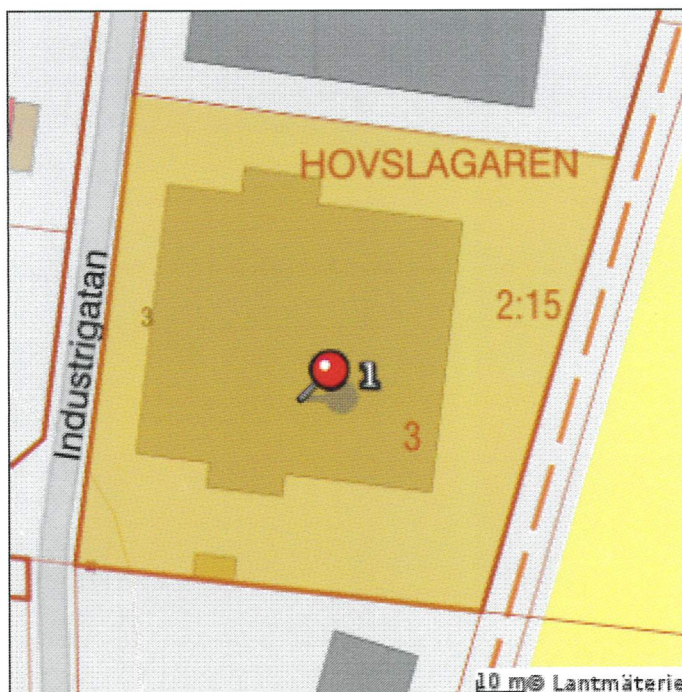
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Östra Göinge	909a6a5e-ea83-90ec-e040-ed8f66444c3f	2000-09-29
Hovslagaren 3		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
120618693	1256	2017-05-09
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Östra Broby	101360	2021-06-18
Socken: Östra Broby		

Adress**Adress**

Industrigatan 3
289 42 Broby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6234115.3	442485.2

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 115 kvm	9 115 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0860	1/1	2017-04-27	D-2017-00172337:1
Ö Göinge Kommun			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Box 66 289 03 Broby			

Köp (även transportköp): 2016-10-20
Köpeskilling: 9.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1987-04-15	87/2661
2	100.000 SEK	1987-04-15	87/2662

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1967-08-11	11-BRO-221/67

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)

186861-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	2.959.000 SEK	2.413.000 SEK	546.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
212000-0860 Ö Göinge Kommun Storgatan 4 289 41 Broby	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 062253265.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
546.000 SEK	1256002

Tomtareal	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal
9 115 kvm		60 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 062255265.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
242.000 SEK	260 kvm	Normala

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1968	2012	1968

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 096578265.

Taxeringsvärde	Yta	Standardklass
215.000 SEK	400 kvm	Normal
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1968	2012	1968

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsmetoden 062254265.

Taxeringsvärde	Yta	Standardpoäng
1.956.000 SEK	2 830 kvm	26
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1968	2012	1968

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning Avstyckning Sammanläggning	1942-01-12	11-BRO-50
Ledningsåtgärd	1985-07-26	1121-82
Fastighetsreglering Fig 6,7	1987-03-20	1121-122
Fastighetsreglering	1990-09-18	1121-242
Fastighetsreglering	2000-09-28	1256-505

Ursprung

Östra Göinge Broby 4:79, 4:126

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Östra Broby Broby 4:135	1990-03-07	1180-1180

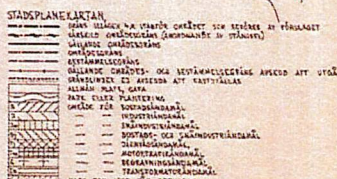
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning:
	Hässleholm
	Telefon: 0771-63 63 63

Tillhör fullmäktiges i Breby kommun beslut av den 25 okt. 1958 § 89 betygat:
F. Edvardsson
ordförande.

Mr 1350: Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län
resolution den 11 augusti 1967.
På lånsläns vägnar:

Erik Brinck

[illegible]

SCALE 12000

REV 1 MAR 1966
CRISTIANIDAD : JUNI 1967
REVIERA : JANUARI 1966

Salindora

11-BRO-221167

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Skåne län

Förrättning

Fastighetsreglering berörande Hovslagaren 1 och 3.

Östra Göinge kommun

Kristina Gredinger

Kristina Gredinger

Förrättningslantmätare

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum 2000-09-28

Kristina Gredinger

TEKNISK BESKRIVNING

Koordinatförteckning

Pkt	X	Y	Markering
12846	35746.01	32064.64	Rör i mark
13213	35762.37	31967.48	Rör i mark
13214	35762.94	32069.33	Staketstolpe
13215	35774.51	31968.75	Dubb i asfalt

Aktbilaga KA

Ärendenr: FMK M992903

Reg.karta: 5337824

Inre noggrannhet: 25 mm

Yttre noggrannhet: 50 mm

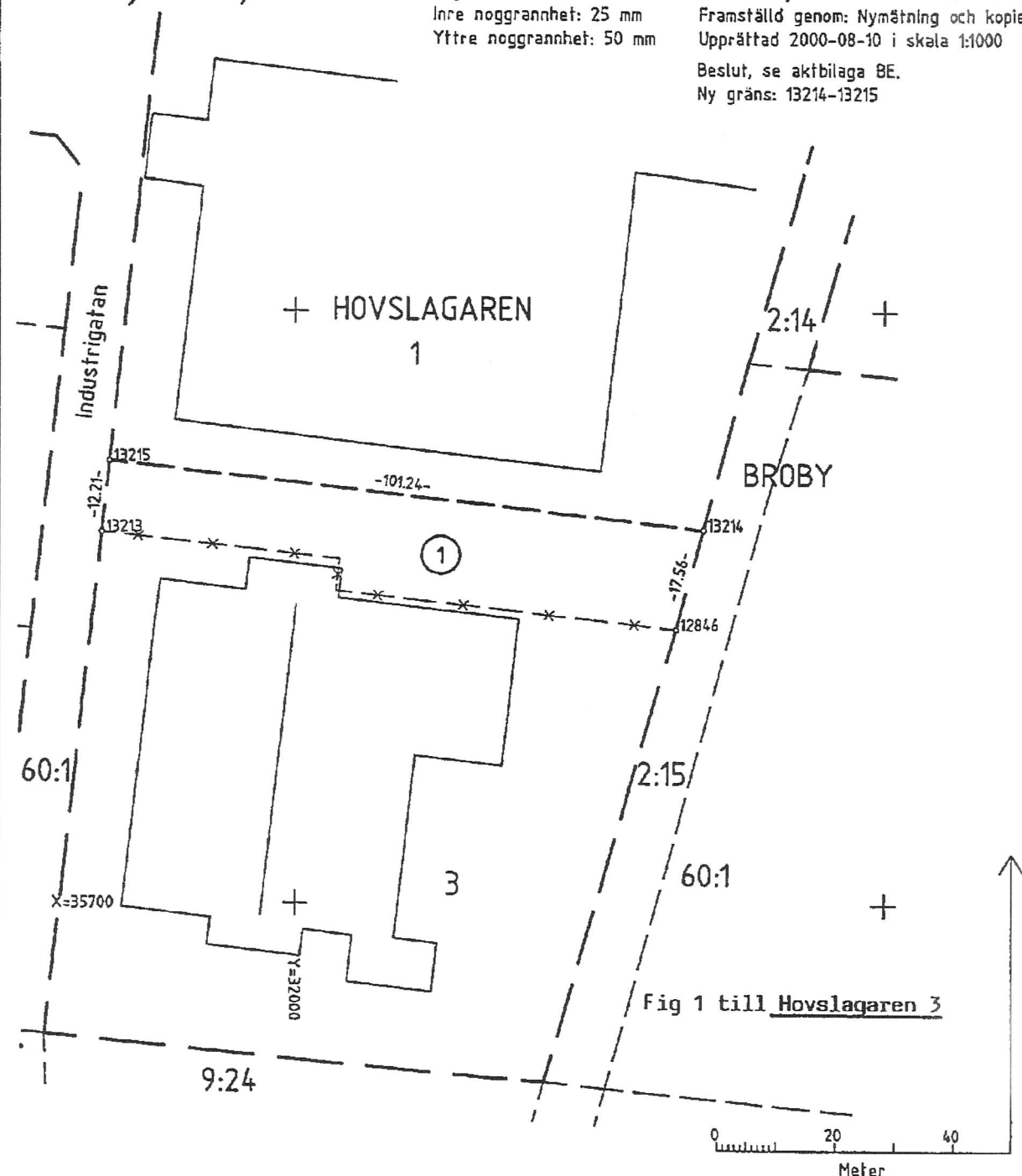
Koordinatsystem: RT R01 5 GON V 62:0

Framställd genom: Nymätning och kopiering

Upprättad 2000-08-10 i skala 1:1000

Beslut, se aktbilaga BE.

Ny gräns: 13214-13215



Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
7	Östra Göinge	MALÖRTEN 4	423	2249	0	0	1848	376	25		8417	2019-09-26	2900	1289	0.78
9	Östra Göinge	MALÖRTEN 5	433	564	0	0	247	70	247		2122	2019-05-23	625	1108	0.00
13	Östra Göinge	TEOGEN 18	433	1984	0	0	0	260	1724		5575	2019-03-07	1925	970	0.00
16	Östra Göinge	MOSSEN 2	433	790	0	0	0	49	741		6396	2017-12-11	2800	3544	0.00
19	Östra Göinge	MISTELN 1	432	360	0	0	0	0	360		2591	2017-06-19	1200	3333	0.00
25	Östra Göinge	ABELTO 1	426	275	0	0	50	90	135		1696	2016-12-22	375	1364	0.00
28	Östra Göinge	HOVSLAGAREN 3	426	3490	0	0	2830	260	400		9116	2016-10-20	9000	2579	0.00
29	Östra Göinge	BROBY 4:166	431	509	0	0	210	55	244		2193	2016-09-09	850	1670	0.00
30	Östra Göinge	TEOGEN 2	432	714	0	0	0	0	714		3661	2016-08-08	850	1190	0.00
31	Östra Göinge	BROBY 9:24	425	1810	0	0	196	286	1328		7326	2016-06-30	3250	1796	0.00

Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Värderingsbyrån, såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

Offentliga uppgifter

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.

Uppgifter från ägare/representant

- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.

Miljöskador, fel i fastigheten

- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Värderingsbyrån ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.

Övrigt

- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Värderingsbyrån då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet. Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits. De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling. Värderingsbyrån tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.