

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## Klagstorp 7:97

Trelleborgs kommun



2017-10-26

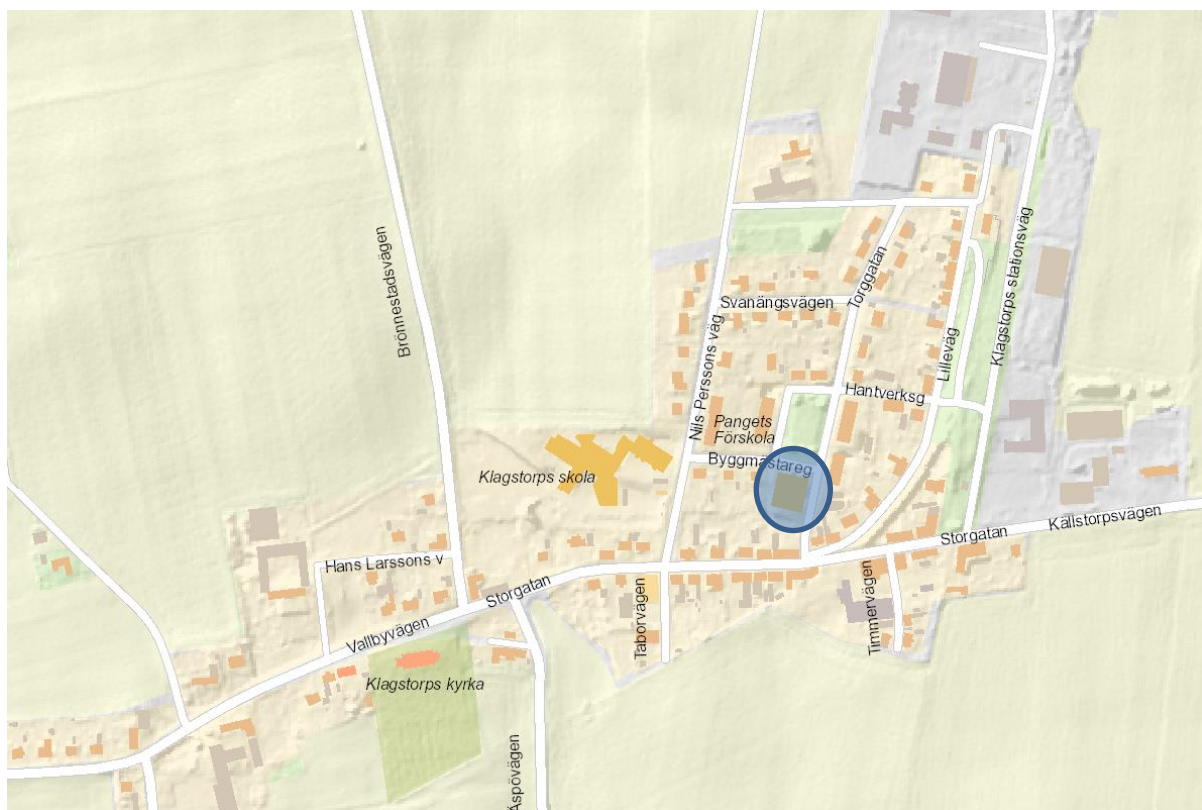
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Trelleborgs Kommun  genom Victor Rosengren
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Klagstorp 7:97 i Trelleborgs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är oktober 2017.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Det saknas ytuppgifter för flertalet lokaler och nästan samtliga lokaler nyttjas i princip hyresfritt. Ytorna har därför till stor del uppskattats med ledning av ritningar, delvis måttsatta, men delvis stor osäkerhet i uppskattningarna.</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2017-10-18 av undertecknad tillsammans med Louise Schepp och fastighetsförvaltaren.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Hyreskontrakt för en lagerlokal.</li><li>- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Planritningar.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>

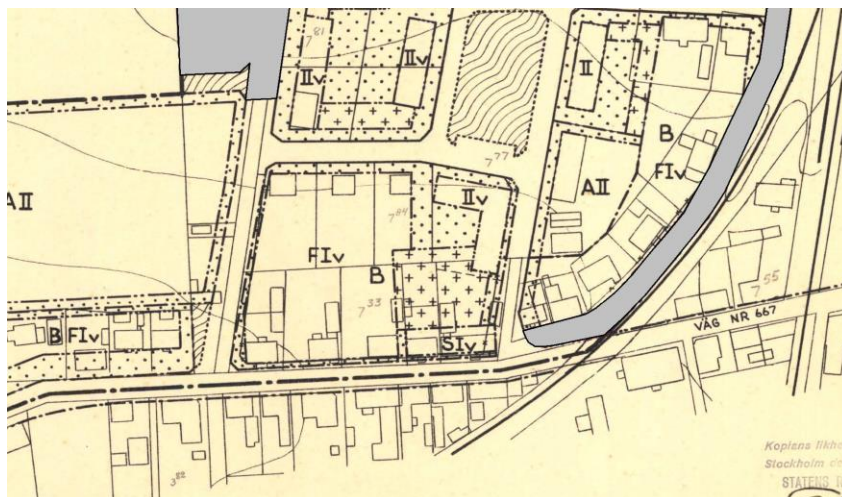
## BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Trelleborgs Kommun (Org.nr 212000-1199)
<i>Fastighetstyp</i>	Fd kommunhus. Tidigare nyttjad för bl a pastorsexpedition, bank-lokal, postkontor, kök och matsal, bibliotek etc. Nu blandade ide-ella verksamheter med i huvudsak låg nyttjandegrad.
<i>Läge</i>	<p>Värderingsobjektet är beläget i Klagstorp. Avståndet till centrala Trelleborg är ca 15 km och lika långt är det till Skurup. Gatuadres-sen är Byggmästaregatan 8.</p> <p>Näromgivningen utgörs av blandad äldre bebyggelse. Vissa ser-vicefunktioner finns i Klagstorp, bl a en nyligen om- och tillbyggd skola med årskurs F-6. Det finns en mindre ICA-butik, pizzeria och en del föreningar.</p>



### Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (byggnadsplan) från 1957. Planen anger bostadsändamål. Delar av befintliga bebyggelse ligger på prickmark. Befintlig bebyggelse och användning är alltså inte planenlig.



### Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

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

### Uthyrningsbara areor

Observera att de uthyrningsbara ytorna nedan till stor del är uppskattade utifrån erhållna ritningar (delvis måttsatta och delvis utan angiven skala). Enligt uppgift är den totala ytan 1 046 kvm. Efter bästa förmåga har vi försökt uppskatta de uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp enligt tabellen nedan, se också bilagd Hyresgästspecifikation.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m <sup>2</sup>	%	
Kontor	135	13	1
Fritid	520	50	5
Lager	215	20	3
Övrigt	-	-	3
Rättsväsende	180	17	1
Summa	1 050	100	13

Kontrollmätning har ej utförts. Utöver areorna i tabellen finns också ytterligare korridorer och trapphus samt källarytor som ej redovisas med area. Byggandsytan är drygt 800 kvm.



*Tomtbeskrivning*

Värderingsobjektets areal uppgår till 1 494 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar en stor del av tomten. Det finns en asfalterad yta söder om byggnaden och i övrigt omgärdas byggnaden i huvudsak av gräsytor samt buskar och träd på den västra sidan.

*Byggnadsbeskrivning*

Värderingsobjektet är ursprungligen byggt som kommunhus för Klagstorp kommun. Kommunhuset inrymde banklokal, postkontor, pastorsexpedition, bibliotek och har under åren också använts som skolmatsal med tillhörande kök och för vårdändamål samt som mötesplats för pensionärsförening. Byggnaden är sannolikt uppförd i slutet på 1950-talet eller början på 1960-talet. Den ursprungliga atriumgården lär ha byggts över i början på 1990-talet och en del omdisponering av ytorna har skett vid olika tillfällen.

Byggnaden är grundlagd på källargrund exkluderat atriumgården. Stommen är i huvudsak i betong (eventuellt blåbetong). Fasaderna är av tegel och under fönster klädda med plåtar. Fönster är 3-glastyp utbytta i början på 1990-talet och samtidigt lär entrépartier bytts. Taket är täckt med papp.



Uppvärmningen sker med bergvärme (anläggning från 2003) med elpanna samt olja som spets. Ventilationen består av mekanisk till och frånluft, det finns ett aggregat som är utbytt i modern tid och ett som är i original. Elinstallationer är av varierande ålder. Fiber är indraget. Det finns hiss i anslutning till huvudentrén i den norra delen.

Byggnaden inrymmer idag blandade verksamheter och är delvis vakant. I entréplanet finns en lokal som nyttjas av Räddningstjänsten för omklädning, gym samt fikarum. Där finns också en lokal som PRO nyttjar med biljardbord etc. Det finns ett kök och matsal som var skolbespisning fram tills den nya skolan blev klar. Det fanns också en lokal som nyttjades som slöjdsal, men som också är outnyttjad nu. Outnyttjad är också den fd pastorsexpeditionen som inrymmer kontorslokaler/rumsindelade ytor. I markplan finns också en mindre lokal som hyrs ut som lager. I källarplanet finns det ett antal ytor som PRO nyttjar, bl a en större samlingssal. I källaren finns också en lokal som nyttjas som fritidsgård.

Byggnadens underhållsskick upplevs som relativt gott. Klimatskalet upplevs inte ha något större eftersatt underhåll och installationerna upplevs också hålla relativt gott underhållsskick generellt sett. Ytskikt i de olika lokalerna är av varierande skick och typ. Lokalerna är inte speciellt lämpade för lager- eller liknande verksamheter, vilket annars känns närmast till hands att tänka att det kan finnas en viss kommersiell bäring i.



*Räddningstjänsten*



*fd matsal, överbyggd atriumgård.*



*PRO, samlingssal källarplan*



*Fritidsgård, källarplan*

## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

En del av lokalerna nyttjas hyresfritt och med för oss oklara avtalsförhållanden. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation) och dessa faller i kalkylen ut allt eftersom gällande avtalsförhållanden förutsätts löpa ut.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m <sup>2</sup>	Uthyrd Area m <sup>2</sup>	Aktuell hyra		Marknads- hyra		Vakant Area m <sup>2</sup>	Vakant m-hyra	
			Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr	Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr		Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr
Kontor	135	-	-	-	-	-	135	400	54 000
Fritid	520	270	-	-	291	78 500	250	300	75 000
Lager	215	215	28	6 000	126	27 000	-	-	-
Rättsväsende	180	180	-	-	400	72 000	-	-	-
Genomsnitt / Summa	1 050	665	9	6 000	267	177 500	385	335	129 000

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

Kontrakts- längd	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. För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Kontor	100	100
Fritid	100	48
Lager	-	-
Rättsväsende	-	-
Genomsnitt	96	37

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

	Vakans/hyresrisk (%)					Lång-
	2017	2018	2019	2020	2021	siktig
Kontor	100,0	100,1	35,0	35,0	35,0	35,0
Fritid	100,0	66,8	35,0	35,0	35,0	35,0
Lager	-	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Rättsväsende	-	0,1	35,0	35,0	35,0	35,0
Totalt	95,6	70,8	35,0	35,0	35,0	35,0

### Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder med ledning av föregående års faktiska utfall och budgetprognos. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Media	Övr.	
	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Kontor	249	34	20	109	60	60
Fritid	249	129	20	109	60	60
Lager	129	28	20	109	-	-
Rättsväsende	249	45	20	109	60	60
Genomsnitt/Summa	224	235	20	109	48	48

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

### Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 828 (specialenhet, allmän byggnad) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad för närvarande. Vid ändrad användning så lär fastigheten bli taxerad i 300-serien och då påföras fastighetsskatt. Taxeringsvärdet lär bli lågt och fastighetsskatten kan normalt påföras lokalhyresgästerna som hyrestilllägg.

### Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m <sup>2</sup>	kr
Aktuell hyra	6	6 000
Drift & underhåll	-224	-235 200
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	-218	-229 200
Driftnetto, normaliserat	-34	-35 975

*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 värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

### Marknadsanalys

#### *Allmänt*

Sveriges ekonomi är stark och har under de senaste åren haft en hög BNP-tillväxt och sjunkande arbetslöshet som medfört att sysselsättningsgraden nu är historiskt hög. Inflationen är nära två procentsmålet, men för att inflationen ska ligga kvar där har Riksbanken bedömt att penningpolitiken behöver vara fortsatt expansiv. Med anledning av detta beslutade Riksbanken i september att låta reporäntan vara oförändrad på -0,5 %. Riksbanken räknar inte med att höja reporäntan förrän i mitten av 2018.

Återhämtningen i den globala ekonomin fortsätter och konjunkturutvecklingen framöver ser ljus ut. Den globala inflationen är däremot dämpad men det finns en risk för ett bakslag för den ekonomiska tillväxten p.g.a. den rådande politiska osäkerheten i omvärlden.

Statsobligationsräntan steg under sommaren och var i september i samma nivå som vid årsskiftet. Den svenska börsen har utvecklats i linje med aktiemarknaden i övriga Europa, med sjunkande börskurser under de senaste månaderna. Även fastighetsaktierna har haft en liknande utveckling.

Bostadslånens tillväxttakt har stabiliserats på 7 - 8 % per år, medan konsumtionslånens tillväxttakt har ökat kraftigt. I juni uppgick tillväxttakten till 9,4 % vilket är den högsta sedan 2008. Den stigande utvecklingen förklaras sannolikt av att hushåll i större utsträckning nu delvis finansierar handpenningen med hjälp av blancholån.

Riksbanken bedömer att konjunkturen fortsätter att vara stark 2018 och 2019, men att tillväxten kommer att mattas av p.g.a. att efterfrågan på exportmarknaderna växer långsammare och ökningstakten i bostadsbyggandet dämpas.

#### *Fastighetsmarknaden*

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort, och transaktionsvolymen uppgick till ca 100 miljarder kr fram till september. Omsättningen av fastigheter är dock lägre än föregående år som var ett rekordår. Institutionerna är kapitalstarka och turbulensen på de globala marknaderna har resulterat att fler utländska aktörer riktat sig mot den svenska marknaden.

Även om ränteläget fortfarande är lågt upplever både fastighetsbolag och banker att finansieringsvillkoren har försämrats under året med stigande kreditmarginaler.

En viss osäkerhet har uppstått på marknaden efter att den s.k. paketeringsutredningen redovisades i slutet av mars. Den föreslår kraftigt ökade transaktionskostnader för fastighetsöverlåtelser i bolagsform. Än så länge är detta ett förslag och det bedöms som troligt att förslaget kommer att justeras.

En stark ekonomi och låga räntor gynnar bostadsbyggandet. Prognosen för 2017 är att ca 72 000 bostäder påbörjas, vilket är ca 5 000 fler än 2016.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. En successiv utvidgning till andra delmarknader kan dock tydligt noteras.

KPI steg med närmare 1,2 % oktober 2016 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå, en nivåökning som inte har skett på fem år.

#### *Hyresmarknaden*

Kontorshyresnivåerna utvecklas positivt och då särskilt för moderna, yteffektiva, bra belägna och "gröna" kontorslokaler. Detta gäller i synnerhet i storstadsområdena och i regionstäderna där topphyresnivåerna gradvis skjuts uppåt. Det är också framförallt där det byggs moderna kontorshus under de senaste åren. Det äldre kontorsbeståndet tappar i attraktionskraft.

Butikshyrorna runt om i landet har under en tid haft en svag eller negativ hyresutveckling. Det som dock kan tala för en kommande uppgång är att handelns försäljningsvolymerna ökar, främst inom sällanköpsvaruhandeln. Samtidigt befinner sig e-handeln i en stark tillväxtfas där omsättningen på nätet fortsätter att öka vilket skulle kunna ha motsatt effekt på hyresutvecklingen för butikslokaler.

Hyresnivåerna för moderna logistiklokaler samt för industrilokaler har utvecklats positivt. Ökningarna har varit starkast i storstadsområdena.

Den genomsnittliga hyreshöjningen för landets bostadshyror 2017 uppgick till 0,62 %, vilket motsvarar 6,14 kr/kvm.

### Ortspris

Av naturliga förklaringar finns det få transaktioner i närområdet att ta stöd ifrån i bedömningen. Tittar vi ett decennium bakåt i tiden har det trots allt genomförts en handfull transaktioner i Klagstorp som åtminstone ger en fingervisning om att det finns potentiella köpare. Faktum är att en relativt stor andel av de fastigheter som inte är småhus faktiskt har haft ägarbyte under denna period.



**Klagstorp 3:44.** Fastigheten ligger på Storgatan 16. Fastigheten såldes senast i maj 2016. Försäljningen gjordes via en bolagsförsäljning och det underliggande fastighetsvärdet lär ha varit närmare 4 mkr. Säljare var FBM Sverige AB och ägare är numera bolaget Trygga Hem i Klagstorp som har säte i Malmö. Säljaren FBM förvärvade i sin tur fastigheten för 850 tkr i juni 2013. Därefter genomfördes vissa renoveringar och lokalytor byggdes om till bostadsyta. Fastigheten inrymmer numera 377 kvm bostadsyta fördelat på sex lägenheter. Säljaren hade hyrt ut samtliga bostäder till Migrationsverket till en hyresnivå som väsentligt överstiger bruksvärdesnivån. Underliggande fastighetsvärde låg vid affären 2016 så pass högt som ca 10 000 kr/kvm, men samtidigt var den initiala direktavkastningen hög, i storleksordningen 12-13 %. Den taxerade ytan vid förvärvet 2013 var 267 kvm (207 kvm bostäder och 60 kvm lokalyta) och priset då motsvarade ca 3 200 kr/kvm utslaget på den ytan.



**Brönnestad 19:4.** En bostadshyresfastighet på Storgatan 34 såldes för 3,5 Mkr, motsvarande ca 4 000 kr/kvm i mars 2015. Köpare var Foxab AB och säljare en privatperson. Fastigheten innehåller enligt taxeringen 873 kvm bostäder och är uppförd 1920. Tomten är på 2 413 kvm.



Bostadshyresfastigheterna [Klagstorp 7:80 och 7:131](#), som ligger i nära anslutning till värderingsobjektet ska enligt uppgift ha sålts i en bolagsaffär för tre till fyra år sedan. Köpeskilling uppgick enligt uppgift till 8,6 mkr vilket motsvarar ca 7 100 kr/kvm utslaget på den taxerade ytan. Fastigheterna har värdeår 1973 respektive 1960 och omfattar 22 lägenheter och en lokal (förskola?). Det fastighetsägande (dotter)bolaget Fastighets AB Klagstorp, ägs i sin tur av ett bolag där en Lars-Olof Larsson sitter i styrelsen.



En Lars-Olof Larsson har sedan tidigare genomfört förvärv i Klagstorp. I april 2010 förvärvade han [Klagstorp 3:133](#) på Storgatan 26 som enligt taxeringen både inrymde bostäder (253 kvm), lokaler (250 kvm) och industri (835 kvm). Köpeskillingen om 1,9 mkr motsvarade 1 420 kr/kvm. Fastigheten har numera en taxerad bostadsyta om 723 kvm och därutöver 835 kvm lager och kontor. Lokalytan lär alltså ha konverterats till bostäder och i samband med det tillskapades också nya bostadsytor. Underhållskicket ter sig vara gott utifrån sett.



[Klagstorp 7:55](#). Fastigheten ligger på Hörnet Storgatan/Klagstorp Stationsväg. Fastigheten såldes så pass långt bakåt i tiden som 2009. Köpare var en privatperson. Fastigheten har en taxerad yta om 413 kvm bostäder och en lokal (pizzeria?) om 50 kvm. Priset var 1 450 tkr, vilket motsvarade ca 3 100 kr/kvm.

I Klagstorp har det sålts tolv småhus sedan januari 2016 för i genomsnitt ca 1,4 mkr motsvarande ca 11 700 kr/kvm och K/T-tal 1,5. Det finns också ett par bostadsrättsföreningar intill torget där det finns tre försäljningar sedan 2013 och dessa återfinns i nivå 2400 – 4800 kr/kvm där den senaste är den högsta.

Det finns ett fåtal fastighetsägare i Klagstorp som genomfört förvärv i för sammanhanget relativ närtid. Det finns också exempel på aktörer utifrån som också gjort förvärv. Men intresset från aktörer som inte redan känner orten kan förväntas vara svalt även om prisförväntan är modest.



## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet ligger vid torget (park) i Klagstorp strax norr om Storgatan. Orten är liten och det är nära till den service och övriga målpunkter som finns. Folkmängden i byn är ca 350 personer och har varit relativt konstant under senare år. Det kommersiella läget bedöms vara svagt och det lär finnas ytterst få kommersiellt bärkraftiga verksamheter som efterfrågar lokaler på värderingsobjektet.

Bebyggelsen håller förhållandevis gott underhållskick. Byggnadens och lokalernas utformning och karaktär är sådan att det inte uppenbart lämpar sig att konvertera till bostäder eller t ex lagerändamål. Detaljplanen (byggnadsplanen) medger bostadsändamål och det känns annars närmast till hands att en köpare skulle titta på de möjligheterna. Möjligen kan det vara rationellt att konvertera till någon form av grupp- eller serviceboende, men myndighetskraven är då hårda och det är sannolikt svårt att få lönsamt.

Vi har svårt att se att den kommersiella efterfrågan/betalningsviljan för lokalerna finns där och det bedöms långt ifrån självklart att ens få ett positivt driftnetto. Det krävs sannolikt att det finns någon form av kommunal eller statlig verksamhet hyr en del som ger en viss grundintäkt – för att det ska finnas köpare till annat än i sammanhanget försumbara prisnivåer.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet bedöms vara en fastighetsägare som redan finns på orten. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur – i princip utan intäkter – att det är mindre attraktivt. Byggnaden är dock i sig väl underhållen. Det är inte osannolikt att försäljningstiden kan bli lång. Det finns exempel på aktörer som gjort till sin affärsidé att t ex köpa nedlagda industrier/verksamhetsfastigheter på landsbygden och mindre orter för marginella kvadratmeterpriser och sedan börja hyra ut – och får lönsamhet även vid modesta hyresnivåer.

Betalningsviljan är svårbedömd. Vi bedömer att det är svårt att få ett positivt driftnetto från fastigheten om inga kommunala eller statliga hyresgäster (eller liknande) hyr och betalar en skälig hyra för delar av lokalerna. Möjligen kan de finnas någon s.k. egenanvändare som skulle kunna vilja köpa fastigheten för sin egen verksamhet, och inte tittar på det för uthyrning i första hand – men intresset från den kategorin är sannolikt ytterst smal. Möjligen är det ändå utifrån ett scenario att konvertera lokalyta till bostäder som det kan finnas störst betalningsvilja. Vår kassaflödeskalkyl ger negativt resultat, men vi bedömer att det kan finnas ett intresse om kvadratmeterpriset och/eller priset i absoluta tal blir tillräckligt. Källarytorna bedöms ha ett marknadsvärde nära noll, medan det möjligen kan finnas en betalningsvilja i nivån 500 – 1 500 kr/kvm för ytorna i markplanet.

### 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	9,00 %
- Kontor	9,00 %
- Fritid	9,00 %
- Lager	9,00 %
- Övrigt	9,00 %
- Rättsväsende	9,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	11,18 %
- avseende driftnetton, snitt	11,18 %
- avseende restvärde	11,18 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2017-10-01 - 2021-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation 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.

### Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	800 000	kr
- Nuvärde av restvärde	-281 142	kr
- Nuvärde av driftnetton	-288 301	kr
Direktavkastning, år 1	-28,65	%
Direktavkastning vid kalkylslut	9,00	%
Värde kr/m <sup>2</sup>	762	kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	-	

Kassaflödesanalysen ger alltså utifrån våra antaganden ett negativt resultat, men vi bedömer ändå att det kan finnas aktörer som ser andra potentialer och resonerar på ett annorlunda sätt.

### 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		Värdet förändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	210	-37
Vakansgrad	%-enheter	10	-339	60
Drift & underhåll	kr/kvm	10	-138	24
Inflation	%-enheter	1	93	-16
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	41	-7
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	-52	9

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Klagstorp 7:97 i Trelleborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten oktober 2017 till:

**Åttahundratusen kronor  
[ 800 000 kr ]**

*OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan. Värdebedömningen baseras på fler osäkra parametrar än vad som normalt är fallet. Vår kassaflödesanalys ger ett negativt resultat även normaliserat, men vi bedömer att det finns potentiella köpare som räknar och resonerar annorlunda.*

Malmö 2017-10-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



**Olle Winroth**  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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



## KASSAFLÖDESKALKYL

### Kalkylresultat

Värdetidpunkt oktober 2017 (kalkylstart 2017-10-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	-288
Nuvärde av restvärde (tkr)	-281
SUMMA (tkr)	-569

**MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 800**

### Kassaflöde

	ÅR	2017 del	2018	2019	2020	2021
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m<sup>2</sup> 2017</i>					
Hyror, lokaler	129	34	239	319	325	332
Vakans/hyresrisk, lokaler	-123	-33	-169	-112	-114	-116
<b>Effektiv hyra</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>70</b>	<b>207</b>	<b>211</b>	<b>216</b>
Drift & Löpande underhåll	-176	-47	-189	-193	-196	-200
Periodiskt underhåll	-48	-13	-51	-52	-53	-54
<b>Kostnader</b>	<b>-224</b>	<b>-59</b>	<b>-240</b>	<b>-245</b>	<b>-250</b>	<b>-255</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>-218</b>	<b>-58</b>	<b>-170</b>	<b>-37</b>	<b>-38</b>	<b>-39</b>

### Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-229	Restvärde kalkylslut (tkr)	-441
Norm. driftnetto, helår (tkr)	-36		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	11,18		
Kalkylränta restvärde (%)	11,18	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>	762
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	-
Direktavkastning vid kalkylslut, %	9,00		

## HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area  m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m²	index%	kr	kr	kr	kr/m²	kr	kr/m²	
Bottenplan													
PRO	Samling	55	17-12-31	-	-	-	-	-	27 500	500	27 500	500	1
fd Pastorsexpedition	Kontor	135	-	-	-	-	-	-	54 000	400	54 000	400	-
fd slöjdlokal	Fritid	75	-	-	-	-	-	-	22 500	300	22 500	300	2
Lager	Lager	40	17-12-31	6 000	150	-	-	-	6 000	150	6 000	150	-
Räddningstjänsten	Räddning	180	18-12-31	-	-	-	-	-	72 000	400	72 000	400	3
Kök och matsal	Samling	175	-	-	-	-	-	-	52 500	300	52 500	300	-
Korridorer och trapphus	Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Källarplan													
PRO förrådsytor+pentry	Förråd	140	17-12-31	-	-	-	-	-	21 000	150	21 000	150	-
PRO samlingssal	Samling	80	17-12-31	-	-	-	-	-	24 000	300	24 000	300	-
Räddningstjänsten	Lager	35	18-12-31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fritidsgård	Fritid	135	17-12-31	-	-	-	-	-	27 000	200	27 000	200	5
Summor / Genomsnitt		1 050		6 000	9		-	-	306 500	292	306 500	292	

### Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Klubbrum, biljard etc. Trapphus ned till källaren exkluderat.
- 2) notering om yta 75 kvm på planritning verkar stämma.
- 3) notering om yta på planritning 100+110 kvm, men om de måttsetta ritningarna stämmer så är det mindre.
- 4) 100-150 kvm korridorer och trapphus
- 5) notering om yta 67 kvm på planritning. De har dock tillgång till en intilliggande yta som är ungefär lika stor.

038 Allmän+Taxering 2017-10-24

### Fastighet

**Beteckning**  
Trelleborg Klagstorp 7:97

**Senaste ändringen i  
inskrivningsdelen**  
2013-02-11

**Aktualitetsdatum i  
inskrivningsdelen**  
2017-10-23

**Nyckel:**  
120134995

**UUID:**  
909a6a5a-91a3-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Distrikt**  
Östra Klagstorp  
Socken: Östra Klagstorp

**Distriktskod**  
101030

### Adress

#### Adress

Byggmästaregatan 8  
231 97 Klagstorp

### Läge, karta

**Område**      **N**      (SWEREF 99 TM)  
1                      6139783.0

**E**      (SWEREF 99 TM)  
397151.9

**Registerkarta**  
TRELLEBORG

### Areal

**Område**      **Totalareal**  
**Totalt**      1 494 kvm

**Därav landareal**  
1 494 kvm

**Därav vattenareal**

### Lagfart

**Ägare**  
212000-1199  
Trelleborgs Kommun  
Rådhuset  
231 83 Trelleborg

**Andel**  
1/1

**Inskrivningsdag**  
1935-01-23

**Akt**  
18

Köp (även transportköp): 1935-01-14  
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 81/2629  
Anmärkning: Övriga fång 45/414, 59/623

### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	12-IM2-60/210.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	12-IM2-60/1210.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut	12-IM2-60/1211.1

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1957-01-24	12-ÖSL-224 12PE ÖSL-8
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra klagstorp	1973-11-27	1287-P32 Objektnummer 2012282

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Speciäl enhet, allmän byggnad (828)

165111-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsår**  
2013

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
212000-1199 Trelleborgs Kommun Rådhuset 231 83 Trelleborg	1/1	Kommun	Lagfart eller Tomträtt

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1959-08-18	12-ÖSL-229

#### Ursprung

Trelleborg Klagstorp 7:23, 7:77, 7:85

#### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Östra Klagstorp Klagstorp 7:97	1983-02-01	12-SVE-776

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



ANKOM  
112-9-17

RELATIONSHIPS 1997 Q1/E

<b>KJELL NILSSON</b> LÄSVÄGEN 9 231 61 LUND - 040-112761		<b>KLADTORP 7:57-TRELLA</b> HERNÄS CHRISTENSEN - THOMSEN RUTENBERG, CHRISTENSEN HERNÄS, HERNÄS RUTENBERG, HERNÄS	
BEACON 473-1-1		2071	11:00

## 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 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts 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 förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88