

Värdeutlåtande

Fastigheten Trelleborg Signalen 19



## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	6
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering – Befintligt skick/användning	13
7.	Slutsatser	17

## 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Trelleborg Signalen 19.
Uppdragsgivare:	Östersjöterminalen AB, genom Mats Linderholm.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag inför eventuell försäljning.
Värdetidpunkt:	2019-05-06.
Särskilda förutsättningar:	Se avsnitt 1 nedan.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms kontor och lokaler för kursverksamhet samt teknisk utrustning (Telia).
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

# 25 000 000 kronor

(Tjugofem miljoner kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	6 786
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	2,21
	Bruttokapitalisering, år 1	7,8
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	8,7%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	8,7%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	8,1%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Trelleborg Signalen 19.

Värderingen utgår från fastigheten i befintligt skick/användning.

Som ett komplement till detta förs även ett resonemang kring värdepåverkan av:

- Miljöbelastningar
- Förväntningsvärde



Källa: Eniro

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Östersjöterminalen AB, genom Mats Linderholm.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag inför eventuell försäljning.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2019-05-06.

## Allmänna villkor och värderingsstandard

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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 (del av RICS Valuation – Global Standards 2017, utfärdad av Royal Institution of Chartered Surveyors) 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 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 har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden (dock har byggrätter inom del av Trelleborg Signalen 19 värderats, då med Trelleborgs Kommun som uppdragsgivare).

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag (Östersjöterminalen är helägt av Trelleborgs Kommun).

## Särskilda förutsättningar

För värderingen i befintligt skick/användning förutsätts att det – trots de miljöföroreningar som konstaterats inom fastigheten – fortsatt kommer att vara möjligt att bedriva nuvarande (eller likande) verksamhet inom värderingsobjektet.

Som ett komplement till värderingen i befintligt skick förs även ett resonemang kring värdepåverkan av:

- Miljöbelastningar
- Förväntningsvärde

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-03-29 av Thomas Green. Vid besiktningen deltog Gustaf Lusth som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivare, tillika fastighetsägaren:

- Kontraktssammanställning
- Hyresavtal
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

Uppgifter som erhållits i samband med tidigare uppdrag använts även i denna värdering (avser då den värdering av byggrätter inom del av Signalen 19 som legat till grund för ansökan om bidrag för sanering till Naturvårdsverket).

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

### 3. Värderingsobjekt

#### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms kontor och lokaler för kursverksamhet samt teknisk utrustning (Telia).

#### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Östersjöterminalen AB.

#### Läge

Värderingsobjektet är centralt beläget i Trelleborg, norr om före detta Trelleborg Övre. Gatuadress är Gasverksgatan 3. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs av blandad stadsbebyggelse med bostäder, kommersiella lokaler (kontor och handel), service och rekreation. I närområdet finns planer för en vidare förtätning och utveckling med i huvudsak bostäder (Trelleborg Övre och Stadsparkskvarteren).

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplatser inom 200 – 300 meters avstånd. Trelleborgs Centralstation, med tåg och buss, finns på ca 650 meters avstånd.

Större trafikleder (väg 108) finns på ca 1 kilometers avstånd, med E6/E22 på ca 2 kilometers avstånd.

#### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 6 078 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad – bestående av två fristående hus sammanbyggda med en enkel förbindelsegång – som sammantaget upptar ca 50 % av tomtarean.

Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering och kommunikationsytor.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna uppfördes 1950 och inrymmer 1 – 2 plan ovan mark samt källare.

Källare	F.d. skyddsrum, inrymmer idag teknik- och förrådsutrymmen (Telia) Kursverksamhet (ABF)
Bottenplan	Kontor, kursverksamhet
Plan 2	Kontor

Den totala uthyrbara arean uppgår till 3 684 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m <sup>2</sup>	%	Antal
Kontor	2 411	65	-
Övrigt 1	1 273	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 684</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Övrigt 1 avser de förråds-/teknikutrymmen i källare som förhyrs av Telia.

### Konstruktion

Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Papp och plåt
Fönster	3-glas, isoler

### Teknik

Värme	Fjärrvärme via vattenburna radiatorer, gas i "verkstad"
Ventilation	FTX
Kyla	-
OVK	Förutsätts vara godkänd
Sophantering	Kärl för återvinning på gård
Hissar	1 hiss (2 pers, 500 kg), ligger dock "internt" inom ABF:s lokaler

### Övrigt

Parkering	Ca 30 platser på gård (beroende på hur gården i övrigt nyttjas)
-----------	---

### Skick och standard

Byggnadernas inre och yttre skick bedöms som normalt.

Lokalerna håller en varierande standard med visst behov av renovering/modernisering.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.



### Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna för kontor och kursverksamhet bedöms vara relativt flexibla i sin utformning (anpassningar vad gäller rumsindelning o.d. kan enkelt utföras). Någon alternativanvändning bedöms egentligen inte vara aktuell, men det torde vara enkelt att omställa lokaler för kursverksamhet till kontor (och vice versa, dock med vissa begränsningar i källare med avseende på dagsljusinsläpp).

Inom värderingsobjektet inryms en "verkstad" (ingår i ABF:s förhyrning och används i deras kursverksamhet) med ca 4 meter takhöjd och en port för in-/utlastning. Lokalerna är relativt enkla – utan vare sig kontors- eller personallokaler som toalett eller pentry – och kan inte ses som lämplig för någon av produktion eller dylikt.

Telia förhyr lokaler i källare. Dessa utgörs av teknik- och förrådsutrymmen. Någon alternativanvändning är inte aktuell.

### Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E, Ej riskklassad.

Enligt tidigare erhållna uppgifter finns det dock relativt omfattande miljöföroreningar inom värderingsobjektet. Tidigare har det legat ett gasverk inom fastigheten (verksamheten upphörde 1971) vilket enligt en miljöteknisk undersökning av WSP har gett upphov till markföroreningar med avseende på metaller (främst bly och kadium) samt PAH (oljebaserade tjärämnen). Vidare har WSP konstaterat att det finns ett saneringsbehov, oavsett om verksamheten bedöms som Känslig Markanvändning (KM) eller Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Detta skulle därmed påverka såväl nuvarande som framtida markanvändning.

Kostnaden för sanering har av Ramböll bedömts till ca 4,4 mkr för KM (om saneringen endast avser att möjliggöra MKM bedöms kostnaderna sannolikt minska med 10 – 15 %). Det måste dock noteras att denna kostnad endast avser del av värderingsobjektet; den del som idag utgörs av parkering. Det totala saneringsbehovet, och kostnaderna för detta, är okänt då det inte tagits några provtagningar under befintliga byggnader.

Värderingen i befintligt skick beaktar inte dessa miljöbelastningar (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

För ett resonemang kring hur de konstaterade miljöföroreningarna bedöms påverka värderingsobjektets marknadsförutsättningar och marknadsvärde, se avsnitt 9.

### 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 stadsplan (12-TRE-510), antagen 1977-07-15.

Planbestämmelserna anger allmänt ändamål (A) med en högsta byggnadshöjd av 10 meter.

Vad gäller "allmänt ändamål" i äldre planer ska detta enligt Boverket avse just allmänna ändamål och ha verksamheter med offentlig aktör som huvudman (stat, landsting, kommun). Om verksamheten överförs till enskild huvudman måste planen ändras eller ersättas för att bygglov ska kunna ges för annat än yttre och inre ändring. Avsteg från detta kan i undantagsfall beviljas för enskilda huvudmän som kommit att överta huvudmannaskapet för en tydlig offentlig verksamhet.

Den verksamhet som bedrivs inom värderingsobjektet kan – åtminstone till stor del – anses utgöra "allmänt ändamål".

Exploateringsgraden anges till 50 % av fastighetens area. Byggrätten bedöms i princip vara fullt utnyttjad.

### Servitut

I ett av Telia Sonera Sverige AB:s kontrakt (31031-202) finns ett bilagt servitutsavtal (även inskrivet i fastighetsregistret). Vidare finns det en ledningsrätt (tele) inskrivet i fastighetsregistret som belastar värderingsobjektet.

Förutsättningar vad gäller servitut och ledningsrätt har inte till fullo undersökts, men det kan noteras att Telias "rätt" till de förhryda ytorna sträcker sig utöver de nuvarande hyresavtalen.

## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i högkonjunktur, men den goda utvecklingen väntas mattas av. En expansiv finanspolitik, en stark arbetsmarknad och en fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrog till att tillväxten för BNP väntas uppgå till ca 2,2 % för 2018. Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Istället utgör exporten, stärkt av den svaga svenska kronan och goda investeringskonjunkturen i omvärlden, en allt viktigare del av BNP. Prognosen för 2019 och 2020 ligger 1,3 respektive 1,5 %, till stor del också beroende av en mer normaliserad penningpolitik och förväntningar om åtstramningar inom finanspolitiken.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har också minskat markant under 2018 och inledningen av 2019). En bestående nedgång på marknaden skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten.

Det politiska läget bedöms, trots ny regering, vara fortsatt osäkert vilket medför att det också är osäkert hur den ekonomiska politiken för 2019 kommer att se ut. Åtstramningar av finanspolitiken är dock sannolikt att vänta.

Riksbanken beslutade i december att höja reporäntan med 0,25 procentenheter, till -0,25 % (lämnades senare oförändrad vid mötena i februari och april). Konjunktoren är fortsatt stark med goda förutsättningar för att inflationen ska stabiliseras kring målet om 2 %. Behovet av en fortsatt expansiv penningpolitik bedöms dock kvarstå. Nästa höjning sker sannolikt först mot slutet av året eller under början av 2020 (därefter väntas fortsatta räntehöjningar ske i en något långsammare takt än vad som tidigare sett som rimligt).

Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga och stigande skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitik, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Trots höjningen kvarstår en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark. Den goda utvecklingen väntas fortsätta, men i något långsammare takt. Under 2019 och 2020 väntas sysselsättningen öka med 65 000 respektive 46 000 personer. Arbetslösheten väntas dock öka något, från 6,4 % 2018 (prognos, att jämföra med 6,7 % 2017) till 6,5 respektive 6,7 % för 2019 och 2020. Detta förklaras av en fortsatt ökning av arbetskraften, till stor del med personer som står långt från arbetsmarknaden. Bristen på utbildad arbetskraft medför att nyanställningar bromsar samtidigt som högkonjunktoren går in i en mer mogen fas vilket successivt dämpar efterfrågan av arbetskraft och tillväxten av nya jobb.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste tillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda, till vilka 8 av 10 nya jobb väntas gå (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten på historiskt låga nivåer). Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning.

Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Transaktionsvolymen för 2018 bedöms till cirka 150 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Sett på årsbasis indikerar detta förvisso en minskning jämfört med 2017, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 180 mdkr på årsbasis, med det bedöms fortfarande som en relativt god omsättningsvolym.

Till köparna hör främst svenska investerare, men även utländska aktörer visar intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare det stora segmentet med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader och även för olika typer av nischade boenden. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha dämpats något. Samhällsfastigheter är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Med låga direktavkastningskrav – och stor konkurrens om det förhållandevis begränsade utbudet av kvalitativa objekt – har investerare under senare år i allt större utsträckning sökt sig till vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Inom vissa delmarknader bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms den goda utvecklingen ha planat ut. Framöver bedöms värdetillväxten främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav.

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det kvarstår en underliggande "politisk osäkerhet" på investeringsmarknaden (ränteavdragsbegränsningar, paketeringsutredningen) som skapar viss oro och osäkerhet på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Risk för stigande avkastningskrav under de kommande sex månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader. Med stigande räntor framöver torde detta även reflekteras i direktavkastningskraven.

Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in på grund av en svagare utveckling på privatmarknaden i kombination med tidigare stigande bygg- och exploateringskostnader.

Såväl banker som fastighetsbolag har överlag en något mer negativ syn på kreditmarknaden sedan slutet Q4 2018. De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har dock fortsatt relativt lätt att erhålla finansiering, särskilt för kvalitativa objekt. För projektfastigheter och till viss del handelsfastigheter samt för mindre aktörer är kreditmarknaden emellertid mer restriktiv.

### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten i Trelleborg vad gäller kommersiella fastigheter – och särskilt vad gäller kontor – är låg. Marknaden är begränsad, såväl vad gäller utbud som efterfrågan, med främst lokala aktörer som köpare och säljare.

Direktavkastningskraven bedöms vara stabila, utan några betydande upp- eller nedgångar (vilket till stor del beror på den lokala marknaden). Prognosen för det närmaste året är i huvudsak oförändrade nivåer, såväl vad gäller direktavkastningskrav som priser.

Några betydande upp- eller nedgångar har inte noterats på hyresmarknaden under senare år. Efterfrågan på kontorshyresmarknaden bedöms som relativt god för centralt belägna, mindre lokaler. Främst är det vakansgraderna som varierar, och då i huvudsak på grund av den allmänna ekonomiska konjunkturen och situationen på ortens näringsliv/arbetsmarknad. Det lokala näringslivets karaktär medför att det inte finns någon egentlig efterfrågan för stora etableringar (inte heller något behov av nyproduktion).

För kontor i värderingsobjektets närområde (B-läge utan för Centrum) bedöms marknadsmässiga hyror i huvudsak ligga inom ett intervall om 700 – 1 200 kr/kvm med en vakans-/hyresrisk om 5 – 10 %.

Vad gäller lokaler för olika typer av offentlig service och allmänt ändamål är denna marknad mindre lägesberoende än för kommersiella lokaler. Behovet av denna typ av lokaler följer generellt befolkningsutvecklingen, där en ökande befolkning medför ett ökande behov av lokaler. Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall, främst beroende på eventuella nödvändiga specialanpassningar.

#### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett mindre bra läge i Trelleborg vilket sammantaget bedöms som ett sämre B-läge för kommersiella lokaler. Den kommande utvecklingen av Trelleborg Övre och närområdet kommer emellertid på sikt medföra att värderingsobjektet får ett mer centralt läge.

Det kan noteras att utgående hyra för ABF är relativt låg, men i detta sammanhang måste också beaktas den stora andelen lokalerna i källare samt de enkla verkstadslokaler vilket "viktat ner" den genomsnittliga hyran.

Lokalerna som Telia hyr (i princip hela källaren inom en av byggnaderna) utgörs av teknik- och källarutrymmen, det vill säga relativt enkla lokaler. Den utgående hyran är relativt hög. Dessutom bör man ha i åtanke att om Telia väljer att lämna lokalerna så skulle merparten av lokalerna inte ses som uthyrbar lokalarea.

Nuvarande planbestämmelser anger "allmänt ändamål" vilket medför stora begränsningar, såväl vid kommande uthyrningar som vid eventuell vidareutveckling.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som mindre bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokala aktörer.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

#### *Styrkor och möjligheter*

- Stabila hyresgäster
- Vidareutveckling av Trelleborg Övre
- Telia
- Relativt goda parkeringsmöjligheter

#### *Svagheter och hot*

- Stor andel av lokaler i källare
- Konstaterade miljöbelastningar inom fastigheten
- Planförutsättningar: "allmänt ändamål"
- Konstaterade miljöbelastningar
- Telia

OBS: Vad gäller värdering i befintligt skick/användning har de konstaterade miljöbelastningarna inte beaktats.

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

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 förvärs- 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 nuvärdeberäknas 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 – Befintligt skick/användning

### Ortsprismetod

Transaktionsaktiviteten i Trelleborg vad gäller kommersiella fastigheter – och särskilt vad gäller kontor – är låg, vilket dock är naturligt med hänsyn till det relativt begränsade beståndet.

Under de senaste fem åren har det – exklusive försäljningar med ett tydligt intresseförhållande mellan parterna – endast skett ett 10-tal lagfarna försäljningar inom kommunen.

Gallring sker med avseende på:

- Externhandel/livsmedelshandel
- Fastigheter utanför tätorten
- Fastigheter med lokalaria < 300 kvadratmeter

Efter gallring återstår endast två objekt:

- Alsingevallen förvärvade i april 2018 fastigheterna Trelleborg Innerstaden 6:89 (Centralstationen) och 6:95 (Gamla Tullkammaren) till ett bedömt underliggande fastighetsvärde om 50 mkr. Säljare var Trelleborgs Hamn. De båda fastigheterna har under senare år renoverats/moderniserats.

- AB Lomma Tegelfabrik förvärvade i november 2016 fastigheten Innerstaden 6:97 (Magasinet) till ett pris om drygt 23,5 mkr. Säljare var Trelleborgs Hamn. Fastigheten inrymmer, enligt taxerade uppgifter ca 6 465 kvadratmeter kontor, vård, restaurang m.m.

Några bolags- eller portföljaffärer av intresse för värderingsobjektet är inte är inte kända, något som dock inte är ovanligt på mindre delmarknader där eventuell bolagsaffärer ofta inte noteras (små objekt, lokala aktörer).

Vidare kan noteras att Hemsö förvärvat tre centralt belägna fastigheter ur Abitares konkursbo (Herkules 2, 29 och 34) till en köpeskilling om ca 80 mkr. Fastigheterna inrymmer ca 5 900 kvadratmeter, huvudsakligen kontor och butiker, samt en byggrätt om ca 15 000 kvadratmeter BTA (bostäder).

Även Oden 35, som också tidigare ingått i Abitare, har sålts. Det är dock inte känt till vilken köpeskilling.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men beaktande av marknadsmässiga parametrar bedöms det som rimligt med 6,75 – 7,5 % i A-läge respektive 7,5 – 8,5 % i B-läge.

## Resultat

Ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet bedöms uppgå till ca 7,5 – 8,5 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 6 000 – 8 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om ca 22 000 000 till 29 500 000 kronor.

Det bör dock noteras att den stora andelen lokaler i källare – som idag är uthyrda till förhållandevis höga hyra – medför att ortsprismetoden är förknippad med relativt stor osäkerhet.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2019-05-01.

### Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

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 differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 8,0 %.

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 8,0 %.

## Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara något höga (undantaget ABF).

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	2 280	946	-	2 325	964	-	0	-	-	2 325	964	-
Övrigt 1	940	738	-	891	700	-	0	-	-	891	700	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 220</b>	<b>874</b>		<b>3 216</b>	<b>873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>3 216</b>	<b>873</b>	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning samt exklusive värme och övriga driftsrelaterade/taxebundna tillägg.

Eventuell ersättning för fastighetsskatt redovisas separat.

Hyresutvecklingen bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

## Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	2 411	65	-	2 411	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
Övrigt 1	1 273	35	-	1 273	100	-	0	0	-	0,0%	8,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 684</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 684</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,6%</b>

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala och har bedömts till 6 % (kontor, kursverksamhet) respektive 8 % (källare).

## Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	784	325	-	470	195	-	241	100	-	72	30	-
Övrigt 1	191	150	-	89	70	-	64	50	-	38	30	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>975</b>	<b>265</b>		<b>559</b>	<b>152</b>		<b>305</b>	<b>83</b>		<b>111</b>	<b>30</b>	

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade/taxebundna kostnader (motsvarande Hyror ovan).

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

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.



### Investeringar och hyresgäst Anpassningar

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

### Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har åsatts typkod 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler) respektive 829 (specialenhet, kommunikationsbyggnad).

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	3 319 000
Byggnadsvärde	8 000 000
Totalt	11 319 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	11 319 000
Totalt	11 319 000

För kommersiella fastigheter/lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt utgår därmed under 2019 med drygt 113 000 kronor. För närvarande återfås 44 % av fastighetsskatten från hyresgästerna (endast Telia). Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till ca 90 %.

### Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till ca 6 820 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om ca 25 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden

cirka 22 000 000 – 29 500 000 kronor

Avkastningsmetoden

cirka 25 000 000 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 av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2019-05-06 till:

**25 000 000 kronor**

Tjugofem miljoner kronor

### Påverkan av miljöbelastningar

Det bedömda värdet om 25 000 000 kronor gäller under förutsättning att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning (se Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Det har dock, som noterats under avsnitt 3 ovan, konstaterats relativt omfattande miljöföroreningar inom värderingsobjektet (miljöteknisk undersökning av WSP har konstaterat markföroreningar med avseende på metaller och PAH).

De konstaterade markföroreningarna – och det resulterande saneringsbehovet – medför en betydande osäkerhet för en köpare. Osäkerheten är betydande; dels då det medför en direkt kostnad för sanering (en kostnad som är mycket svår att bedöma utan omfattande provtagningar, och som även då är förknippad med stor osäkerhet); dels då det är oklart hur det påverkar både nuvarande och framtida användning. Dessutom omfattar den miljöundersökning som genomförts endast del av värderingsobjektet, något som borde kompletteras innan en eventuell försäljningsprocess inleds.

Sammantaget bedöms osäkerheterna vara så pass betydande att det troligtvis inte kommer att vara möjligt att avyttra värderingsobjektet såtillvida nuvarande fastighetsägare inte genomför en kompletterande miljöundersökning samt erforderlig sanering.

Om risken skulle överföras på en köpare torde denna rimligen göra ett stort avdrag på pris, ett avdrag som vore klart större än de bedömda saneringskostnaderna (som kompensation inte bara för de faktiska kostnaderna, utan även för den risk man tar).

## Förväntningsvärde

Nuvarande plan anger "allmänt ändamål" vilket utgör en tydlig begränsning för värderingsobjektets marknadsförutsättningar, särskilt vad gäller eventuellt vidareutveckling alternativt omställning av lokalerna till annan verksamhet (och särskilt omställning till bostäder).

Detaljplanearbete har påbörjats som ska möjliggöra en omvandling av värderingsobjektet och dess närområde (Övre och Stadsparkskvarteren). Fullt utbyggt kommer området omfatta ca 600 bostäder med inslag av verksamhetslokaler.

Baserat på en uppmätning i plankarta kommer den nya detaljplanen möjliggöra för ca 9 500 kvadratmeter BTA bostäder samt ca 1 650 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler och/eller offentlig service inom värderingsobjektet.

Vid värdering av byggrätter gäller följande grundförutsättningar:

- Laga kraftvunnen detaljplan.
- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.
- Exploatören förutsätts bekosta projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering inom kvartersmark.
- Kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän platsmark ingår i det bedömda värdet (d.v.s. att de inte kommer att belasta köparen av marken). Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte.
- Inga miljöbelastningar eller avvikande geotekniska förhållanden.

Beaktat ovanstående – och beaktat kända markanvisningar-/överlåtelse – bedöms det som rimligt med ett värde om ca 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA för bostadsbyggrätter i värderingsobjektets närområde.

Marknadsförutsättningarna för kommersiella lokaler är klart mer begränsade, undantaget mindre lokaler i del av bottenplan på flerbostadshus. Något egentligt värde för denna typ av byggrätt bedöms dock inte finnas (vad gäller stora etableringar kan det till och med ses som en belastning för projektet som helhet).

**Med ett värde om 2 000 kr/kvm BTA för såväl bostäder som kommersiella lokaler / offentlig service erhålls ett totalt värde om ca 22,3 mkr.**

Värdet av byggrätter inom värderingsobjektet skulle därmed vara lägre än värdet i befintligt skick.

För en översiktlig bedömning av eventuellt förväntningsvärde är det också nödvändigt att se till ett antal andra parametrar (jämför grundförutsättningarna som angivits ovan), där de viktigaste kort redogörs för nedan.

- **Telia:** Med beaktande av hyresavtal/servitut/ledningsrätt kommer Telias verksamhet att vara kvar inom fastigheten (har angivits som en förutsättning för värderingen). Detta komplicerar onekligen en vidareutveckling av värderingsobjektet. Å andra sidan kommer det finnas ett fortsatt kassaflöde från detta hyresavtal. Hur detta påverkar en köparens betalningsvilja är svårt att bedöma.
- **Planrisk:** Trots det pågående planarbetet finns en viss risk att detaljplan för aktuellt ändamål inte kommer att vinna laga kraft, både vad gäller typ av bebyggelse (bostäder) som omfattning (exploateringsgrad). Planrisk beaktas vanligen som ett procentuellt avdrag på det bedömda värdet för laga kraftvunna byggrätter. Med hänsyn till det långt gångna detaljplanearbetet torde en planrisk om 10 – 20 % vara rimligt.

- **Tid:** I begreppet planrisk kan även inrymmas tid till laga kraftvunnen detaljplan, och därmed tid till att exploatering kan påbörjas. För värderingsobjektet måste även beaktas rivning och miljösanering, något som ytterligare förskjuter projektstart. Byggnation inom värderingsobjektet kommer därför sannolikt inte påbörjas förrän inom 2 – 3 år. Vanligen beaktas "tid till exploatering", åtminstone från köparens sida, genom avdrag på priset för byggrätterna (nuvärdesberäkning).
- **Gatukostnadsersättning:** Kostnaderna för gator/vägar och andra investeringar inom allmän platsmark har inte fastställts, inte heller hur dessa kommer att fördelas mellan värderingsobjektet och kommande byggrätter inom närområdet i övrigt. Enligt tidigare erhållna uppgifter kommer emellertid kostnaderna för utbyggnad av områdets infrastruktur, flytt av ledningar, utbyggnad av parkmark m.m. komma att uppgå till minst 1 250 kr/kvm BTA. Dessa kostnader kommer överföras på exploatören, därmed belastar de ett kommande projekt och utgör i princip ett direkt "prisavdrag" på det bedömda byggrättsvärdet.
- **Miljöbelastningar:** Som konstaterats ovan finns det ett relativt omfattande saneringsbehov inom värderingsobjektet. Kostnader uppgår sannolikt till minst 4,4 mkr (och detta avser endast del av värderingsobjektet) vilket alltså kommer att belasta ett kommande projekt ("prisavdrag").
- **Rivningskostnader:** För att möjliggöra exploatering måste befintlig byggnation, helt eller delvis, rivas. Rivningskostnader ligger vanligen kring 500 – 1 000 kr/kvm BTA. Med ett antagande om en rivningskostnad om ca 1 000 kr/kvm BTA (att behöva bevara Telias källarlokalerna medför onekligen vissa komplikationer) och ca 3 000 kvadratmeter BTA medför det en total kostnad om 3 mkr som alltså direkt belastar ett kommande projekt ("prisavdrag").

Sammantaget bedöms det alltså inte finnas något förväntningsvärde med hänsyn till det pågående detaljplanarbetet.

Malmö, 2019-05-06

Thomas Green  
Civilingenjör Lantmäteri  
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

## Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Trelleborg Signalen 19

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2019-04-01 Vårdeår: 1950 Tax. värde: 11 319 Typkod: 325,829												
		<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Kalkylränta		10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:												
												8,0%
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Lokaler		0,0%	0,0%	6,5%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Garage / P-platser												
Totalt		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,6%</b>
<b>Kassaflöde (tkr)</b>												
År 1 (kr/m², styck)		<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Hyra lokaler (+)	874	3 220	3 305	3 418	3 413	3 481	3 551	3 622	3 694	3 768	3 843	3 920
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	-224	-224	-228	-233	-237	-242	-247	-252	-257
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	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
<b>Effektiv hyra</b>	<b>874</b>	<b>3 220</b>	<b>3 305</b>	<b>3 194</b>	<b>3 189</b>	<b>3 253</b>	<b>3 318</b>	<b>3 384</b>	<b>3 452</b>	<b>3 521</b>	<b>3 591</b>	<b>3 663</b>
Drift och underhåll (-)	-265	-975	-994	-1 014	-1 034	-1 055	-1 076	-1 097	-1 119	-1 142	-1 165	-1 188
Fastighetsskatt (-)	-31	-113	-115	-118	-120	-123	-125	-127	-130	-133	-135	-138
Fastighetsskatt åter (+)	14	50	51	52	53	54	55	56	57	58	60	124
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>592</b>	<b>2 182</b>	<b>2 246</b>	<b>2 114</b>	<b>2 088</b>	<b>2 129</b>	<b>2 172</b>	<b>2 215</b>	<b>2 260</b>	<b>2 305</b>	<b>2 351</b>	<b>2 461</b>
Återstående investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>592</b>	<b>2 182</b>	<b>2 246</b>	<b>2 114</b>	<b>2 088</b>	<b>2 129</b>	<b>2 172</b>	<b>2 215</b>	<b>2 260</b>	<b>2 305</b>	<b>2 351</b>	<b>2 461</b>

Nuvärde driftnetto

13 438

Nuvärde restvärde

11 691

**Marknadsbaserat avkastningsvärde****25 130**

## Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m²	6 821
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	2,22
Bruttokapitalisering, år 1	7,8
Direktavkastning, initial	8,7%
Direktavkastning, år 1	8,7%
Marknadsmässig direktavkastning	8,1%

Hyresgästförteckning		Fastighet: Trelleborg Signalen 19																		Bilaga 1:2	
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Trelleborg Kommuns Arbetsmarknadsför	K	Kontor	990	2016-11-01	2021-10-31	1 271	1 284	100%	1188	1 200	100%	0	0	J	J	-	N	-	-		
ABF Sydvästra Skåne - Kontor/Utbildning	K	Kontor	1 421	2017-10-15	2020-10-14	1 009	710	100%	1137	800	100%	0	0	N	J	-	N	-	-		1
Telia Sonera - Källarlokaler/Teknik	Ö1	Förråd	813	2019-01-01	2020-12-31	600	738	60%	569	700	100%	32	39	J	J	-	N	-	-		
Telia Sonera - Källarlokaler/Teknik	Ö1	Förråd	460	2019-01-01	2020-12-31	340	738	60%	322	700	100%	18	39	J	J	-	N	-	-		
Summa/Medel			3 684			3 220	874		3 216	873		50	14							0	

\*) Utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning 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. 1 p-plats ingår (handikapp)



Fastighet: Trelleborg Signalen 19

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	2 411	65	-	2 411	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
Övrigt 1	1 273	35	-	1 273	100	-	0	0	-	0,0%	8,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 684</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 684</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,6%</b>

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	2 280	946	-	2 325	964	-	0	-	-	2 325	964	-
Övrigt 1	940	738	-	891	700	-	0	-	-	891	700	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 220</b>	<b>874</b>		<b>3 216</b>	<b>873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 216</b>	<b>873</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	784	325	-	470	195	-	241	100	-	72	30	-
Övrigt 1	191	150	-	89	70	-	64	50	-	38	30	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>975</b>	<b>265</b>		<b>559</b>	<b>152</b>		<b>305</b>	<b>83</b>		<b>111</b>	<b>30</b>	





## FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TRELLEBORG SIGNALEN 19 Nyckel: 120140342 UUID: 909a6a5a-a686-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Trelleborg	1998-11-23	2001-11-07 13:00	2019-04-29

## ADRESS

Adress
Gasverksgatan 3B 231 52 Trelleborg

## LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6138363.3	383277.0	

## AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 078 kvm	6 078 kvm	0 kvm

## LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556124-3444 ÖSTERSJÖTERMINALEN AKTIEBOLAG ALGATAN 13 231 83 TRELLEBORG Köp: 2001-11-01 Köpeskillning: 10 229 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2001-11-07	01/19408

## ANTECKNINGAR

Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning.
--

## AVTALSRÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KABELKÄLLARE/INTAGSBRUNN	1998-11-06	98/9852

## INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 5 110 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Datapantbrev	3 430 000 SEK	1998-12-23	98/11420
3	Datapantbrev	490 000 SEK	1998-12-23	98/11421
4	Datapantbrev	1 190 000 SEK	2000-05-09	00/4083

## RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt	
TELE	Last	Ledningsrätt	1287-58.1	
KABELKÄLLARE/INTAGSBRUNN	Last	Avtalsservitut	12-IM2-98/9852.1	

## PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: SIGNALEN	1965-03-03	1287K-B:409
Stadsplan	1977-07-15 Senast ajourföring: 1999-12-15	12-TRE-510
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

## TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325)			2016
162283-8			
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
11 319 000 SEK	8 000 000 SEK	3 319 000 SEK	4078 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556124-3444	1/1	Lagfaren ägare /	Övriga aktiebolag
ÖSTERSJÖTERMINALEN AKTIEBOLAG			
KAPELLGATAN 18			
231 45 TRELLEBORG			
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 67943259			
Id hyresmark: 67944259			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
8 000 000 SEK	1287006		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1950	1950	2009	
Lokalyta	Under byggnad	Hyra	
2411 kvm	Nej	2 215 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 67944259			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	

TAXERINGSPÅGÅFÖR			
3 319 000 SEK Yta bygggrätt 2766 kvm	1287006 Riktvärde bygggrätt 1200 SEK/kvm		
Taxeringsenhet SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYGGNAD (829) 732928-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2013
Taxerad ägare 556124-3444 ÖSTERSJÖTERMINALEN AKTIEBOLAG KAPELLGATAN 18 231 45 TRELLEBORG	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Tomtmätning	1965-03-30	1287K-1605	
Sammanläggning	1965-11-09	1287K-1605/1965	
Fastighetsreglering	1976-03-25	12-TRE-355	
Fastighetsreglering	1981-10-01	12-TRE-696	
Ledningsåtgärd	1983-09-29	1287-58	
Fastighetsreglering	1998-10-13	1231-307	
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning M-TRELLEBORG SIGNALEN 19	Omregistreringsdatum 1983-02-01	Akt 12-SVE-776	
URSPRUNG			
TRELLEBORG SIGNALEN 15, 16			

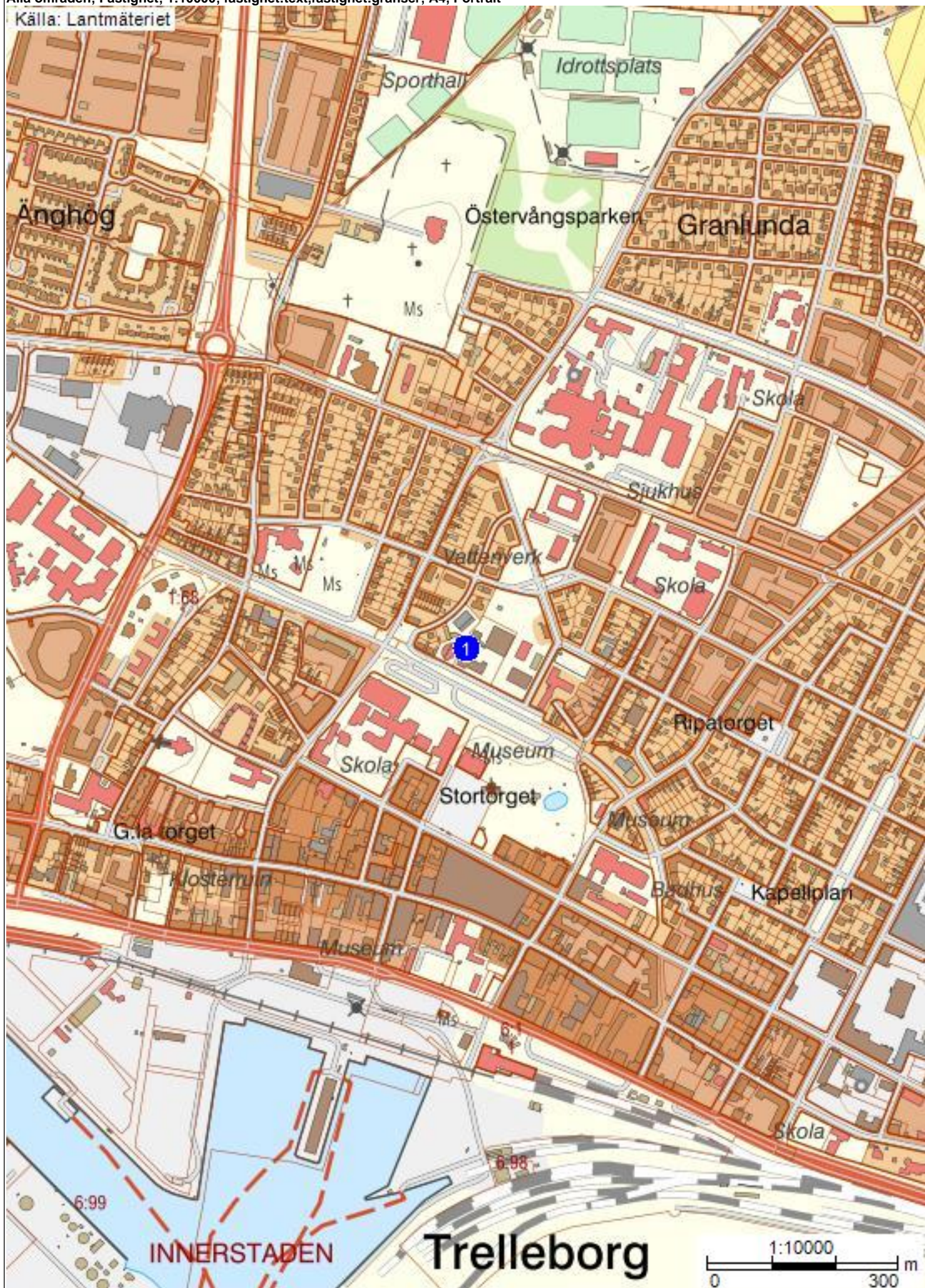


Källa: Lantmäteriet





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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

