Svefa
Marknadsanalys – Värdering – Fastighetsrätt

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten
Höör Höörsgård 21

Svefa AB
Davidshallsgatan 16
Box 50590
202 15 Malmö
Tel 040-660 81 40
Fax 040-660 80 16
E-post malmo@svefa.se
Org.nr 556514-3434
Styrelsens säte: Stockholm
www.svefa.se

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Höör Höörsgård 21

1.2. Uppdragsgivare

Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB
Arne Danielsson
Bruksvägen 8
243 91 Höör.

1.3. Syfte

Värderingsobjektet utgöres idag av en nedbrunnen plastgjuterianläggning.

Värderingen syftar till att bedöma objektets INDIVIDUELLA AVKASTNINGSVÄRDE. Värderingen skall enligt uppdragsgivaren användas som beslutsunderlag vid skaderegleringen. Med INDIVIDUELLT AVKASTNINGSVÄRDE avses i detta fall det mest sannolika avkastningsvärdet baserat på en mellan försäkringsbolaget SveLand och fastighetsägaren överenskommen nettoavkastning/hyresförlust fastställd 1997-08-28.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 1997-08-12, d v s branddagen.

1.5. Allmänna villkor

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

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

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

1.6. Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2003-04-01 av Lennart Björnsson. Vid besiktningen deltog Arne Danielsson som representant för fastighetsägaren. Vid besiktningen har ett urval av resterande lokaler och allmänna utrymmen studerats.

Följande offentliga källor/uppgifter har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.
- PM från Försäkrings & Skadekonsulterna, Malmö.
- Hyresuppgifter.
- Tekniska och ekonomiska uppgifter.

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Industrifastighet. Inom värderingsobjektet bedrevs, enligt fastighetsägaren, verksamhet för övervägande plastgjuteriändamål.

Fastigheten är belägen i Höör, ca 30 km nordost om Lund . Se kartor bilaga 2.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av blandad byggnation för lättare verkstads- och lagerändamål. Service finns närmast i centrumkärnan av Höör. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av bussar och tågförbindelser. Större trafikleder, riksväg 23 samt E 22 finns på ca 0,3 km respektive ca 10 km avstånd.

2.2. Rättsliga förhållanden m m

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

1. Lagfaren ägare.
2. Adressuppgifter.
3. Planförhållanden.
4. Gemensamhetsanläggningar.
5. Servitut m m.
6. Inteckningar.
7. Taxeringsuppgifter.

Idag råder detaljplanebestämmelser för fastigheten. Dessa, f d stadsplanebestämmelser, fastställdes 1975-02-11 och medger byggnation för industriändamål upptill 12 meter. Högst 50 % av tomtarean får bebyggas. Enligt Planenheten, Höörs kommun pågår detaljplanearbete med avseende på vägar i området.

2.3. Areal, tomt och byggnadsbeskrivning

Fastigheten har en total areal av 4 600 kvadratmeter. Den obebyggda delen av tomten utgörs främst av parkeringsplatser, gräsytor och kommunikationsytor. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnationen uppfördes 1989, efter en flyttning från annan plats i kommunen där den sannolikt byggdes ursprungligen på 1970-talet. Den totala uthyrbara arean uppgår, enligt uppgift, till 660 kvadratmeter, varav ca 640 verkstad/produktion samt ca 20 kvm kontor. Ytorna har erhållits av uppdragsgivaren och kompletterats med muntlig information. Byggnadsarean har uppgivits till 690 kvm.

Antal byggnader	1 st
Antal våningar	1 st
Antal P-platser	På gården
Grundläggning	Betonglatta (200 mm) på mark
Stomme	Betongpelare, betongbalkar
Fasadmaterial	Lättbetong
Fönster	2- glas med högtsittande fönsterpartier i verkstadsdel
Yttertak	Lättbetong, isolerade skivelement, papp
Uppvärmningssystem	Grundvattenvärmepump med golvvärmeslingor i betongplatta, återvinning

Ventilationssystem	Mekanisk, delvis forcerad vid produktionsmaskiner
Komfortkyla	Via golvslingor
Övrigt	Huvudsäkringar, 60 respektive 400 ampere i produktionsdel. Takhöjd ca 7,5 meter. 2 st längsgående traverser, 3,0 respektive 11,5 ton.

Resterande byggnation är brandskadad. Byggnadsresterna är tekniskt-, rök- och sotskadade samt saknar fungerande installationer. Byggnationen bedöms, till underlag för värderingen, obrukbar.

2.4. Objektets marknadsförutsättningar

Omsättningen på industrienheter med huvudsakligen lokaler har under åren 1994.01-1997.07 (före brandtillfället) varit relativt liten med ca 10 försäljningar i kommunen.

I närområdet finns för närvarande en del vakanser vad gäller lokaler. Vakansgraden på sikt bedöms för värderingsobjektet kalkylmässigt uppgå till ca 5 procent.

Värderingsobjektet har ett relativt bra läge nära riksväg 23, därefter till europaväg E22.

Lokalernas storlek och utformning bör medföra en måttlig vakansrisk förutsatt aktiv och kunnig förvaltning.

3. Värdering och ekonomisk redovisning

3.1. Metod och tillämpning

INDIVIDUELL AVKASTNINGSMETOD

Avkastningsmetoden innebär att betalningsströmmarna som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en tänkt innehavstid nuvärdeberäknas. Man utgår då från framtidsbedömningar och förräntningskrav. Värdepåverkande faktorer (exempelvis inflation och förräntningskrav) bedöms och anpassas i kalkylen.
I detta fall baseras avkastningsvärdet på en mellan försäkringsbolaget SveLand och fastighetsägaren överenskommen nettoavkastning/hyresförlust fastställd 1997-08-28 till 300 000 kronor per år under 2 års tid. Det mellan parterna överenskomna hyresbeloppet avses enligt uppdragsgivaren spegla den hyresnivå som utöver normal marknadshyra även inkluderar den hyra de specifika byggnadsinventarierna, som fanns inom byggnaden vid dagen för branden, representerade.
Framtida driftsnetton och restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

3.2. Avkastningsmetod

Det INDIVIDUELLA AVKASTNINGSVÄRDET för detta objekt bedöms till ca 3 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om ca 2 600 000 kronor. (se kassaflödesanalysen, bilaga 1)

4. Slutsatser

4.1. Resultat

Avkastningsmetoden	ca 2 600 000 kronor

Värdebedömningen ovan utgår från en mellan försäkringsbolaget SveLand och fastighetsägaren överenskommen nettoavkastning/hyresförlust fastställd 1997-08-28. Värdebedömningen är i detta fall således skild från en traditionell marknadsvärdebedömning.

4.2. Avkastningsvärde före branden

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms det INDIVIDUELLA AVKASTNINGSVÄRDET av Fastigheten Höör Höörsgård 21 vid värdetidpunkten till:

2 600 000 kronor
Två miljoner sexhundratusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

- Avkastningsvärde / m²:	3 939
- Avkastningsvärde / Basvärde:	3,18
- Bruttokapitaliseringsfaktor År 1: (avkastningsvärde / årshyra vid bedömd vakans)	8,7
- Direktavkastning År 1: (driftnetto vid bedömd vakans / avkastningsvärde)	11,4%
- Direktavkastning mot bedömt driftnetto:	10,8%

Malmö 2003-04-03

Lennart Björnsson
Auktoriserad Fastighetsvärderare, SFF

Per Wieslander
Auktoriserad Fastighetsvärderare, SFF

Bilagor

Bilaga 1:	Kassaflödesanalys och Hyresgästförteckning
Bilaga 2:	Kartor
Bilaga 3:	Foton
Bilaga	Officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Svefa
Marknadsanalys – Värdering – Fastighetsrätt

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: **Höörsgård 21**
Kommun: Höör

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 1997-01-01
Värdeår: 1989 Typkod: 423
Tax. Värde: 817 Basvärde: 817

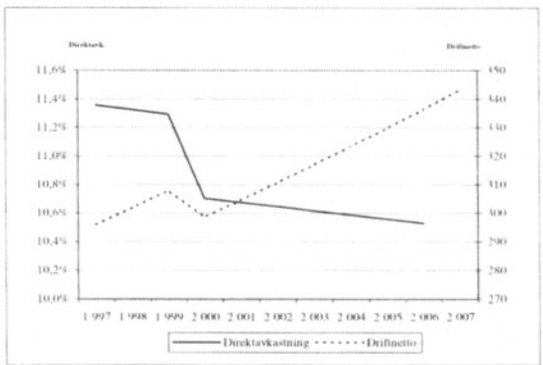
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inflation:	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kalkylränta:	12,7%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%
Vakans (% av hyra)											
Bostäder:											
Lokaler:				5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser:											
Totalt:				5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

Kassaflöde (Redovisning i Tkr/år)

	(Kr/m²) År 1	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hyra bostäder (+)												
Hyra Lokaler (+)	(455)	300	306	312	319	325	332	338	345	352	359	366
Hyror garage mm (+)												
Varav intäkter löpande kontrakt			306	312								
Hyresrisk/vakans bostäder (-)												
Hyresrisk/vakans lokaler (-)					-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18
Hyresrisk/vakans garage mm (-)												
I hyrorna ingående rabatter och tillägg:												
Tillägg (+)												
Rabatt (-)												
Effektiv hyra		300	306	312	303	309	315	321	328	334	341	348
Drift och underhåll (-)												
Invest./hyresgästanp (-)												
Fastighetsskatt (-)	(6)	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Fastighetsskatt åter (+)												
Tomträttsavgäld (-)												
Driftnetto:	(448)	296	302	308	299	305	311	317	323	330	336	343
Lån och investeringskonsekvenser:												
Ränta (-)												
Amortering (-)												
Betalnetto före räntebidrag:		296	302	308	299	305	311	317	323	330	336	343
Räntebidrag (+)												
Betalnetto efter räntebidrag:		296	302	308	299	305	311	317	323	330	336	343
Direktavkastning (%):		11,4%	11,3%	11,3%	10,7%	10,7%	10,6%	10,6%	10,6%	10,6%	10,5%	10,5%
Eflektiv avkastning (%):		13,9%	13,9%	13,8%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,1%	13,1%	13,1%	13,0%

Beräkning av avkastningsvärde (totalt kapital):

Nuvärde driftnetto:	1 661
Nuvärde restvärde:	944
Avkastningsvärde	**2 605**



Nyckeltal:

Avk värde / m²:	3 948
Avk värde / Basvärde:	3,19
Bruttokap År 1:	8,7
Direktavk År 1:	11,4%
Marknadsmässigt DN / avkastningsvärde	10,8%

Svefa
Marknadsanalys – Värdering – Fastighetsrätt

Hyresgästförteckning Fastighet: **Höörsgård 21**

Hyresgäst	Lokaltyp	Area	Löptid	Hyresförlustersättning		Fastighetsskatt åter		Ingår Värme	Tillägg Moms
		m2		kr/m2	Index	Tkr	kr/m2	(Ja / Nej)	(Ja / Nej)
Verkstadslokaler	I	660	1999-12-31	455	100%	0	0	n	0
S:a/Medel		660		455		0	0		

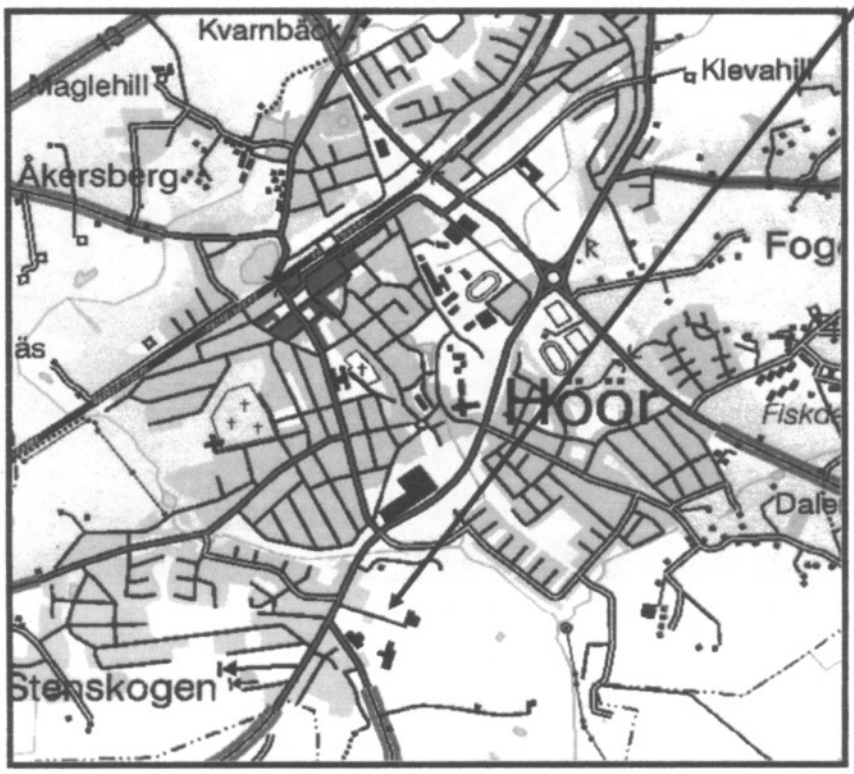
Svefa
Marknadsanalys – Värdering – Fastighetsrätt

Fastighet: **Höörsgård 21** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area - platser			Vakans (ekon)	
	m²	%	Antal	Aktuell	Markn.
Bostäder			-		
Kontor			-		
Butik			-		
Industri	660	100	-		5,0
Lager			-		
Restaurang			-		
Övrigt 1			-		
Övrigt 2			-		
Övrigt 3	-	-			
Skylt	-	-			
Garage/p-plats	-	-			
S:a/medel	**660**	**100**			**5,0**

Lokaltyp	Uthyrbar area				Utgående hyra			Hyresförlustersättning		
	Totalt		Uthyrt							
	m²	Antal	m²	Antal	Tkr	kr/m²	kr/plats	Tkr	kr/m²	kr/plats
Bostäder		-		-			-			-
Kontor		-		-			-			-
Butik		-		-			-			-
Industri	660	-	660	-	300	455	-	300	455	-
Lager		-		-			-			-
Restaurang		-		-			-			-
Övrigt 1		-		-			-			-
Övrigt 2		-		-			-			-
Övrigt 3	-		-			-			-	
Skylt	-		-			-			-	
Garage/p-plats	-		-			-			-	
S:a/medel	**660**		**660**		**300**	**455**		**300**	**455**	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad		
	Tkr	kr/m²	kr/plats
Bostäder			-
Kontor			-
Butik			-
Industri			-
Lager			-
Restaurang			-
Övrigt 1			-
Övrigt 2			-
Övrigt 3		-	
Skylt		-	
Garage/p-plats		-	
S:a/medel			


Kvarnbäck
Maglehill
Klevahill
Åkersberg
Fog
äs
Höör
Fiskd
Dale
Stenskogen

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
15 April 2003

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Höör Höörsgård 21 Nyckel: 120314644	1988-10-17	1994-07-18	2003-04-14

Församling
Höör

Adress

Adress
Bruksvägen 8
Höör

Läge, karta

Område	X (Rikets 2,5gonV)	Y (Rikets 2,5gonV)	Registerkarta
1	6201733.8	1358806.5	5330126

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 600 kvm	4 600 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556452-9450 Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB Maglasätev. 243 91 Höör	1/1	1994-07-18	8092

Köp: 1994-06-16
Köpeskilling: 1.205.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar och Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 1.500.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK		1989-07-28	12211
2	500.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1990-09-27	14414

Innehavare: 90/14415 AB Industrikredit Box 4561 203 20 Malmö

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1975-02-11	12-HÖK-844 12PE HÖK-104

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Industrienhet, tomtmark (411) 107510-0 Omfattar hel registerfastighet	2002	2002

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
176.000 SEK	0 SEK	176.000 SEK

Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556452-9450 Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB Maglasätev. 243 91 Höör	1/1	Övriga aktiebolag	Lagfart

Värderingsenhet industrimark 001

Taxeringsvärde		Riktvärdeområde
176.000 SEK		1267004
Tomtareal	**Byggrätt ovan mark**	**Riktvärde tomtareal**
4 600 kvm		60 SEK/kvm

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-10-17	1267-224

Ursprung

Höör Höörsgård 19

© Lantmäteriet 2003

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av, DTZ VärderingsHuset AB, FS Fastighetsstrategi AB, Forum Fastighetsekonomi AB, CB Richard Ellis AB, NewSec Analys AB, Storstaden Värdering AB och Svefa AB och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige från 2000-09-01. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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 FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS 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 rimlighetskontroll. 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. 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 avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor

3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

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 okulärbesiktningen 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, eftersom inga tekniska tester genomförts.

4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av fel i värderingen skall framställas inom två år från värderingsdagen.

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är tjugo basbelopp.

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 har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

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

7.1 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.

7.2 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.