

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten
Hässleholm Skomakaren 9 och 10



VÄRDERINGSBYRÅN

Norretullsvägen 15
291 32 Kristianstad
Tel 044-21 00 90
Fax 044-10 20 90

Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheterna Hässleholm Skomakaren 9 och 10.

1.2. Uppdragsgivare

2 J Fastigheter AB.

1.3. Syfte

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

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är september månad år 2016.

1.5. Allmänna villkor

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

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

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

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas.

1.6. Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2016-09-21 av Stefan Nilsson. Vid besiktningen har lokalerna studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter, ytor och hyror.

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusfastighet belägen i Hässleholm. Se karta bilaga 2.

Objekten ligger utmed Röingevägen. Service finns i Hässleholm.

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. Taxeringsuppgifter.

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler). Taxeringsvärde om 1 493 000 kronor. Se bilaga.

2.3. Areal, tomt och kort byggnadsbeskrivning

Fastigheternas tomtyta uppgår till 91 kvm (Skomakaren 9) och 1035 kvm (Skomakaren 10). Tomten är bebyggd med en byggnadskropp i 2 plan, samt souterrängplan/källarplan. På tomten finns även carport med förråd. Lokalyta i huvudbyggnad ca 300 kvm enligt uppgift. Tomtyta är delvis asfalterad och delvis även gräsytor. Ett flertal parkeringsplatser finns.

Byggnaden är enligt taxering uppförd 1929 och renoverad under hand.

Lokaler i bottenplan, källarplan och ovanplan utgörs av kontor. Lokalerna i källarplan och bottenplan är ganska nyligen renoverade och har god standard. I **källarplan** finns sammanträdesrum, kontorsdelar, förråd, datarum och toalett. Merparten av golvytan i sten/klinker. Väggar målade/putsade. Toaletterum kaklat.

Bottenplan med kök, toalett och ett större, öppet kontorslandskap med ett flertal arbetsplatser. Kök med nyare vitvaror och lackerade skåpsluckor. Toalett med klinker, även då hall. Kontorsutrymmen med laminatgolv. Väggar i huvudsak målade. God standard.

Ovanplan består av ett flertal kontorsrum i varierande storlekar, samt även toalett, badrum. Golvytor i laminat, väggar målade och träpaneler i taken. Toalett- och badrum kaklade. Mot norr finns altan utmed långsidan. Ovanplan ej renoverat under senare år.

Byggnad troligen i tegelstomme med överbyggnader i träkonstruktioner. Fasader putsade. Yttertak i eternit och kupor med omlagda plåttak. Fönster av typ isolerglas. Stengrund.

Byggnaden uppvärms med vattenburen fjärrvärme. Ventilation finns i byggnad. Luftvärmepump för kyla finns. I övrigt finns larm. Fiber indraget.

Fristående **carport** med förrådsdelar. Taket nyligen omlagt (papp). Träkonstruktion i övrigt.

2.4. Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i orten. Lokalerna används i huvudsak i egen verksamhet och resterande uthyrbar yta utgörs av kontor på ovanplan. Med tanke på läget och sammansättningen mellan lokalerna bör objektet vara intressant på fastighetsmarknaden.

3. Värdering och ekonomisk redovisning

3.1. Allmänt

Värderingen av fastigheten sker med hjälp av ortprismetod och avkastningsmetod.

Värderingen med hjälp av en kassaflödeskalkyl innebär att nuvarande och framtida intäkter bedöms och där driftnettot under åren nuvärdeberäknas med hjälp av en kalkylränta.

Fastigheten Hässleholm Skomakaren 9 och 10

Värdering med ortsprismetod innebär att försålda objekt i orten jämförs med det aktuella värderingsobjektet.

3.2. Ortsprismetod

Försäljningar av hyreshusfastigheter har studerats i Hässleholm under de senaste åren. Få köp finns och objekten skiljer sig även åt sinsemellan. Materialet bedöms därför vara lämpligast att använda som referens till avkastningskalkylen.

3.3. Avkastningsmetod

Indata i kassaflödeskalkylen

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med september månad år 2016 till och med augusti månad år 2026.

INFLATION

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 1,0 procent.

KALKYLRÄNTA

Utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk. Denna riskpremie beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, eventuella räntesubventioner, alternativa användningsmöjligheter m m.

Kalkylräntan har i detta fall sammantaget bedömts till ca 9,7%.

HYROR OCH HYRESRISK

Enligt uppgift uthyrs den egna delen (drygt 200 kvm) för 20 000 kr/månad. Externt uthyrd del uthyrs för 6500 kr/månad (ca 80 kvm) exkl. städning och el. Total hyra såldes runt 3 18 000 kronor per år. Varmhyra. Nivån om ca 1060 kr/kvm och år bedöms som normalgod. Hyresnivån för kontorslokaler i Hässleholm är varierande. I centrala delar ligger vanligen hyran för bra lokaler mellan 1000-1500 kr/kvm. Nivån bedöms därför kunna vara något högre, i vart fall för den externt uthyrda delen. En nivå runt 1150 kr/kvm bedöms som mer rimlig.

Troligen finns behov på sikt att används hela fastigheten i egen verksamhet.

Hyresutvecklingen har bedömts följa inflationsutvecklingen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Drifts- och underhållskostnaderna för fastigheten bedöms som något lägre än normalt med tanke på de renoveringar som skett invändigt. Kontinuerligt underhåll bör ske och översyn bör ske på sikt av yttertak. Sammantaget bedöms en genomsnittlig kostnadsnivå om ca 275 kr/kvm och år för lokaler vara rimlig. Här förutsätts att lokalhyresgäster står för inre underhåll.

Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts följa inflationsutvecklingen.

FASTIGHETSSKATT

Taxeringsvärdet om 1 493 000 kr ger en fastighetsskatt om ca 15000 kr.

RESTVÄRDE

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

Direktavkastningskravet på denna typ av fastighet ligger i dagsläget mellan 7,0-7,5 procent. Det långsiktiga direktavkastningskravet har här bedömts till runt 7 procent med tanke på att det är ett litet objekt i gott läge.

RESULTAT

Värdet för objektet enligt kassaflödesmodellen ligger på ca 3,4 Mkr. Detta ger en nivå om ca 11300 kronor per kvadratmeter. Värdet ligger på en hög nivå jämförelsevis. Objektet har emellertid liten lokalyta i gott läge och det invändiga skicket och i huvudsak även det utvändiga skicket är gott. Möjlighet kan finnas att även använda del eller hela objektet som bostad.

4. Slutsatser

4.1. Resultat

Avkastningskalkyl mm ca 3,4 Mkr

4.2. Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheterna Hässleholm **Skomakaren 9 och 10** vid värdetidpunkten september månad år 2016 till:

3 400 000 kronor

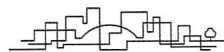
Tremiljonerfyrahundratusen

Kristianstad 2016-09-24



Stefan Nilsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

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

Kalkyl för kassaflöde

Kommun: Hässelholm
Fastighet: Skomakaren 9 och 10

Kalkylår 2016-09-01
Vårdat 1950
Taxeringsvärde 1 493
Typhöjd 325

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inflation:	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Kalkylränta:	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%

Vakans

Bostäder:
Lokaler:
Garage mm
Total vakans

	År 1 år delat											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Intäkter och kostnader												
Kir/kvm												
Hyra bostäder (+)												
Hyra Lokaler (+)	114	348	352	355	359	363	366	370	374	377	255	
Hyror garage mm (+)	(1 150)											
Varav intäkter löpande kontrakt												
Hyrerisk bostäder (-)												
Hyrerisk lokaler (-)												
Vakans garage mm (-)												

I hyrorna ingående rabatter och tillägg:

Tillägg (+)											
Rabatt (-)											
Summa intäkter	114	348	352	355	359	363	366	370	374	377	255
Drift och underhåll (-)	(27)	(83)	(84)	(85)	(86)	(87)	(88)	(88)	(89)	(90)	(61)
Invest./hyresgästarp (-)											
Fastighetsskatt (-)	(50)										
Fastighetsskatt åter (+)											
Tomträttsavgäld (-)											
Driftnetto:	82	250	253	255	258	260	263	265	268	271	183

Avkastningsvärde (beräknat)

Nuvärde driftnetto:

Bedomt värde per kvm 11 300
Bedomt värde/taxerat värde 2,28

Nuvärde restvärde:

9,9

Marknadsbaserat avkastningsvärde

3405 Tkr

Direktavkastning, första året 7,3%
Driftnetto/marknadsvärde

Fastighet

Beteckning
Hässleholm Skomakaren 9

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
2013-05-13

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen
2016-09-19

Nyckel:
120663223

Distrikt
Hässleholm

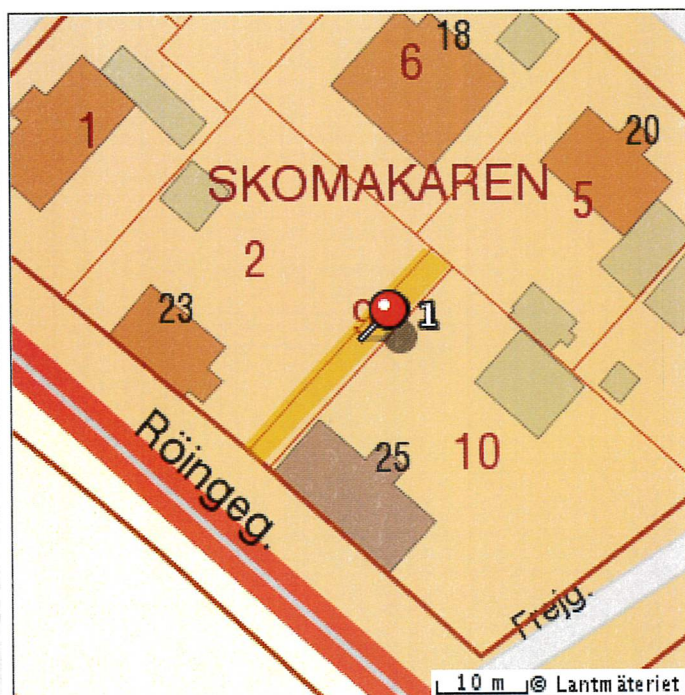
Distriktskod
101330

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM)

1 6224286.9 423729.3

Registerkarta
HÄSSLEHOLM

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	91 kvm	91 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-6799	1/1	2013-05-13	5480

2 J Fastigheter AB
Röingegatan 25
281 38 Hässleholm

Köp (även transportköp): 2013-05-10
Köpeskilling: 2.600.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 2.400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	1978-10-04	11242
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
2	75.000 SEK	1978-10-04	11243
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
3	365.600 SEK	1989-03-01	2250
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
4	100.000 SEK	1991-07-17	9618
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
5	1.559.400 SEK	2013-05-13	5483
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Skomakaren	1928-06-30	1183K-B9
Plananmärkning: Delvis upphävd(se akt 1293k-p03/96)		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

210418-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Uppgiftsår

2015

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

1.493.000 SEK

därav byggnadsvärde därav markvärde

1.145.000 SEK

348.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Hässleholm Skomakaren 9, 10

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556904-6799 2 J Fastigheter AB Röingegatan 25 281 38 Hässleholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 033675263.

Taxeringsvärde 348.000 SEK	Riktvärdeområde 1293008
Byggrätt ovan mark 290 kvm	Riktvärde byggrätt 1.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 033674263.

Taxeringsvärde 1.145.000 SEK	Lokalyta 300 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 240.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950

Fastighet

Beteckning
Hässleholm Skomakaren 10

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen
2013-05-13

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen
2016-09-19

Nyckel:
120663224

Distrikt
Hässleholm

Distriktskod
101330

Adress

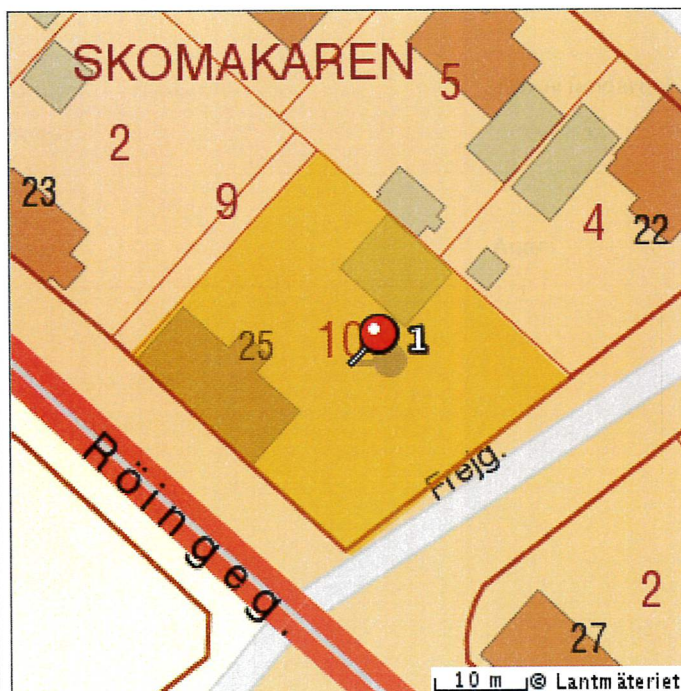
Adress

Frejgatan (1)
Röingegatan 25
281 38 Hässleholm

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)
1	6224271.9		423741.9	

Registerkarta
HÄSSLEHOLM

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 035 kvm	1 035 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-6799	1/1	2013-05-13	5480
2 J Fastigheter AB			
Röingegatan 25			
281 38 Hässleholm			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2013-05-10 Köpeskilling: 2.600.000 SEK, avser även annan fastighet.			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5			
Totalt belopp: 2.400.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	1978-10-04	11242
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
2	75.000 SEK	1978-10-04	11243
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
3	365.600 SEK	1989-03-01	2250
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
4	100.000 SEK	1991-07-17	9618
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
5	1.559.400 SEK	2013-05-13	5483
Belastar: Hässleholm Skomakaren 9, 10			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum	Akt	
Tomtindelning: Skomakaren	1928-06-30	1183K-B9	
Plananmärkning: Delvis upphävd(se akt 1293k-p03/96)			
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, lokaler (325)			
210418-3	Uppgiftsår	Taxeringsår	
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.	2015	2013	
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
1.493.000 SEK	1.145.000 SEK	348.000 SEK	
Samtaxering för registerenhet			
Hässleholm Skomakaren 9, 10			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556904-6799 2 J Fastigheter AB Röingegatan 25 281 38 Hässleholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet lokalmark 033675263.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
348.000 SEK	1293008		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
290 kvm	1.200 SEK/kvm		

Värderingsenhet lokaler 033674263.		
Taxeringsvärde 1.145.000 SEK	Lokalyta 300 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 240.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring		11-STO-AVS457
Gränsbestämning Nr 49	1920-08-30	11-HLM-11/20
Beslut om fastighetsindelning	1927-05-16	
Avskild mark		
Hässleholm Hässleholm 85:400		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Hässleholm Stg 629	1991-09-25	1183-927
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

Försålda lokalhyreshus

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Värdeår	Lokalyta
IDET 16	Finjagatan 2	2016-01-19	PINGSTFÖRSAMLINGEN I HÄSSLEHOLM	4 900	5 632	1987	870
VERKSTADEN 7	Kaptensgatan 2	2015-11-02	Stafvre Förvaltning AB	2 744	12 473	1979	220
SAMSKOLAN 1	Torsgatan 2	2015-06-01	T-Consulting AB	650	4 333	1960	150
SKOMAKAREN 9	"Adress saknas"	2013-05-10	2 J Fastigheter Ab	2 600	11 207	1950	232
TRÄNGAREN 1	Löjtnant Granlunds Väg 2	2012-08-16	Karlsson Fastigheter I Hässleholm Ab	3 500	4 386	1959	798
FINJA-MÖLLERÖD 2:8	Garnisonsvägen 5	2012-06-01	Finjasjö Fastigheter Ab	3 200	5 818	1986	550
KANSLISTEN 1	Kanslihusvägen 13A	2012-03-30	Bonis Fastighet Ab	10 500	4 805	1950	2 185
LÖDKOLVEN 2	Okvägen 8	2012-01-04	Ahnell&Partner Revisionsbyrå Ab	4 275	7 383	1983	579
LYCKORNA 6	Växthusvägen 2	2011-06-20	Finja Aktiebolag	10 500	10 396	1990	1 010
BYGGAREN 3	Bokebergsgatan 5	2011-05-23	Ditt Hem Kontorshus Hässleholm Ab	12 000	7 634	2002	1 572
LANDSKRONA 2	Tygvägen 5	2010-01-04	Biserica Crestina Romana	2 000	2 381	1950	840

Villkor för värdeutlåtande

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

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.
- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.
- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Värderingsbyrån ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.
- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Värderingsbyrån då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet.
- Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits.
- De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling.
- Värderingsbyrån tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.