

Värdeutlåtande

Fastigheten Malmö Bunkeflostrand 10:9

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	15
6.	Värdering	16
7.	Slutsatser	20

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Fastigheten Malmö Bunkeflostrand 10:9.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Sparbanken Syd, genom Patrik Wahlgren.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid finansiering.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2023-11-10.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms bostäder och bedrivs verksamheter inom lager och verkstad samt hotellverksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

**10 000 000 kr**  
Tio miljoner kronor

Resultande nyckeltal	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	2 707
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,04
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	4,1
	Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	8,50%
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inve: (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	8,50%
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,86%
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	6,70%

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Fastigheten Malmö Bunkeflostrand 10:9.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Sparbanken Syd, genom Patrik Wahlgren.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid finansiering.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-11-10.

### 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.

I detta värdeutlåtande görs följande avsteg från de allmänna villkoren:

- Då syftet med värderingen avser finansiering är inte punkt 7.4 aktuellt för de banker som är anslutna till Svenska Bankföreningen.

Svefa AB 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.

### Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Upplysningar

Svefa har tidigare värderat värderingsobjektet, 2021-09-14 på uppdrag av fastighetsägaren.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Särskilda förutsättningar

Värderingsobjektet har stora underhållsbehov, både invändigt och utvändigt. Ingen teknisk besiktning har utförts varför det är svårt att veta exakt vad som behöver göras och vad detta skulle kosta. Därför är denna värdering behäftad med stor osäkerhet.

Hänsyn till det eftersatta underhållet har gjorts genom att det löpande och periodiska underhållet har bedömts till en betydligt högre nivå än normalt.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-11-07 av Susanne Nylén på Svefa. Vid besiktningen deltog Patrik Wahlgren som representant för uppdragsgivaren samt Jan Inge Nilsson som representant för fastighetsägaren.

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

Tidigare värdering har legat till grund för den tekniska beskrivningen samt ytuppgifter.

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

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder och bedrivs verksamheter inom lager och verkstad samt hotellverksamhet.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Naffentorps Företagsby AB.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Bunkeflostrand i Malmö. Gatuadressen är Naffentorpsvägen 71. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av åkermark och avstyckade gårdar. Tätortsbebyggelse och dagligservice finns närmast i Bunkeflostrand, inom ca 2 respektive samt Svågetorp inom ca 3 km. Kollektiva kommunikationsmedel finns i form av lokalbussar. Större trafikleder, E20 mot Köpenhamn och E6, finns ca 3,5 km avstånd.

### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 20 887 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns ett antal byggnader som upptar en mindre del markarealen. Den obebyggda delen av tomten utgörs främst av parkeringsplatser, gräsytor, upplagsytor och kommunikationsytor.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet har uppförts vid olika tillfällen. Enligt taxeringsuppgifterna finns följande uppförandeår: 1930,1935,1952,1929,1995,1980,1970.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 3 694 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m <sup>2</sup>	%	Antal
Bostäder	999	27	16
Lager	2 017	55	-
Övrigt 1	678	18	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 694</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Övrigt 1 avser hotell.

Bostadsarean fördelar sig på 16 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 62 kvadratmeter.

### Konstruktion

Undergrund	Morängrovlera
Stomme	Tegel, sten, block, trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Puts, plåt, trä
Yttertak	Papp, plåt, eternit
Fönster	2-3-glas, isolerglas

### Teknik

Uppvärmning	Vattenburen el till radiatorer och delvis golv
Ventilation	Självdrag

### Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som mindre bra.

Byggnadernas inre skick bedöms som mindre bra.

Lägenheterna har badrum med plastmatta och kök av varierande standard.

Lokalerna håller en relativt låg standard.

Reparationsbehov finns på samtliga byggnader. Då ingen teknisk besiktning har gjorts är det svårt att uppskatta kostnaderna för att reparera till normalt skick. Hänsyn har tagits till detta i form av att det löpande och periodiska underhållet bedöms till en avsevärt högre nivå än normalt.

## Hållbarhet

### Energideklaration

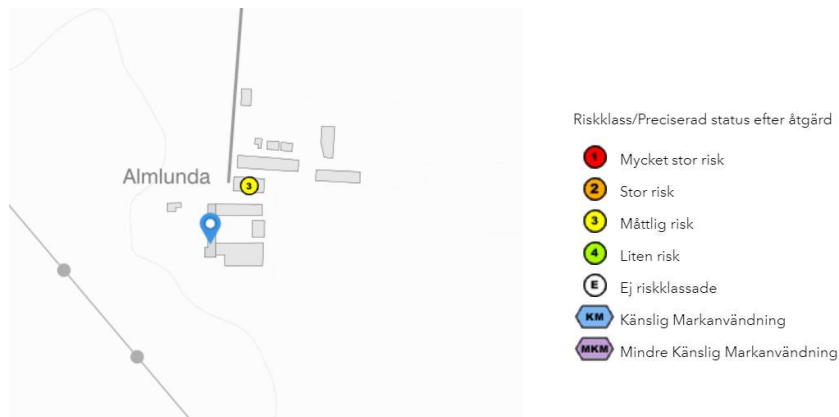
Bostadsbyggnaden inom värderingsobjektet omfattas av energideklaration.

Ingen energideklaration finns registrerad hos Boverket.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

#### Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass 3, måttlig risk.



#### 187009

Id (EBH-stödet)	187009
Län	SKÅNE LÄN
Kommun	MALMÖ
N	6157024
E	370379
Antal fastigheter	1
Status	Förstudie
Riskklass	3
Preciserad status	
Primär bransch	Plantskola
Sekundär bransch	

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

#### Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

## 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 inte av detaljplan.

## 4. Marknadsanalys

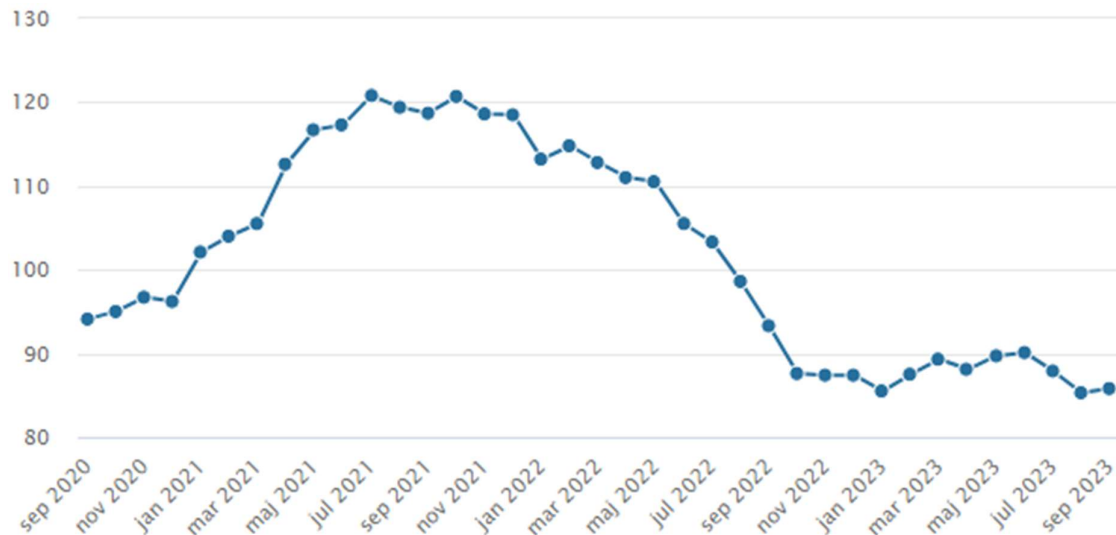
### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025 för att stabiliseras under 2026/2027.

BNP noterade en relativt stark utveckling om 0,8% i Q1, men tappade 1,0% i Q2 (jämfört med 2022). Den negativa utvecklingen kan i huvudsak förklaras av minskad konsumtion och investeringar (där hög inflation och stigande kapitalkostnader är viktiga parametrar) samt minskad export.

Konjunkturbarometern indikerar viss stabilisering under 2023, men samtliga indikatorer utom tillverkningsindustri visar fortfarande "svagt" eller "mycket svagt", och hushållen är negativa till såväl egen ekonomi som svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet



Prognosen för 2023 är att BNP faller >1,0%, för att därefter ligga kring +/- 0% 2024 och +2,0% 2025. Den väntade återhämtningen är emellertid osäker, och förutsätter t.ex. att inflationen faller tillbaka till en mer "rimlig" nivå. En viktig parameter är hur hushållen reagerar på urholkad köpkraft orsakad av hög inflation och stigande räntor, och en svagare arbetsmarknad.

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 7,5% i aug-23, i huvudsak p.g.a. sjunkande energipriser. Trots den positiva utvecklingen anser Riksbanken det motiverat med en restriktiv penningpolitik. I sept-23 höjdes styrräntan med 25 punkter till 4,0%, och prognosen indikerar +10–25 punkter även i dec-23. KPIF (d.v.s. KPI med fast ränta) väntas stabiliseras kring 2,0% under 2025/2026. Penningpolitiken väntas vara fortsatt relativt restriktiv under 2024/2025. En första sänkning av styrräntan är sannolikt att vänta under Q3/Q4 2024, för att nå en nivå kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden hittills varit motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,4%, 16–65 år, aug-23). Den positiva utvecklingen har varit särskilt tydlig i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland. Arbetslösheten minskade i Q2, men väntas öka under Q3/Q4, främst inom det privata näringslivet (t.ex. har antalet varsel ökat, inte minst inom bygg-/fastighetssektorn). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, men en svag ökning av arbetslösheten är att vänta. Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – bedöms som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara 65+ år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, men antalet 65+ år väntas öka med ca 11% och 85+ med ca 41%.

De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (budgetpropositionen omfattar ca 30 mdkr i ofinansierade åtgärder inom offentlig sektor under 2024). På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning som sannolikt kommer att kräva en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

## Kommunfakta Malmö

### Befolkning

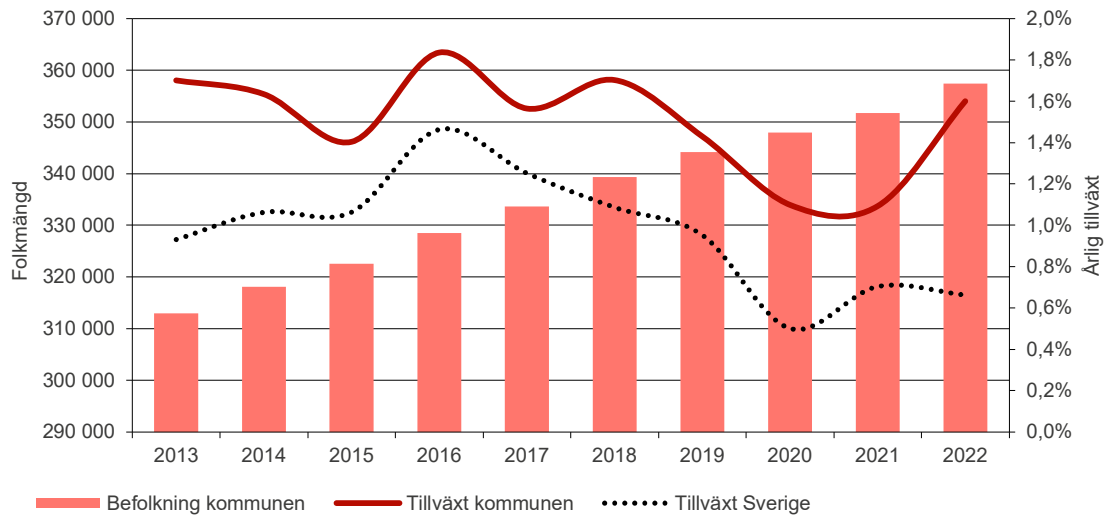
Befolkningen i Malmö uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 357 377 invånare, en ökning med 1,6% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var 3 042 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Malmö	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	312 994	318 107	322 574	328 494	333 633	339 313	344 166	347 949	351 749	357 377
Befolkning 20-64 år	195 561	198 463	200 540	203 682	206 288	209 160	211 988	214 369	216 706	220 471
Tillväxt kommunen	1,7%	1,6%	1,4%	1,8%	1,6%	1,7%	1,4%	1,1%	1,1%	1,6%
Tillväxt 20-64 år	1,4%	1,5%	1,0%	1,6%	1,3%	1,4%	1,4%	1,1%	1,1%	1,7%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

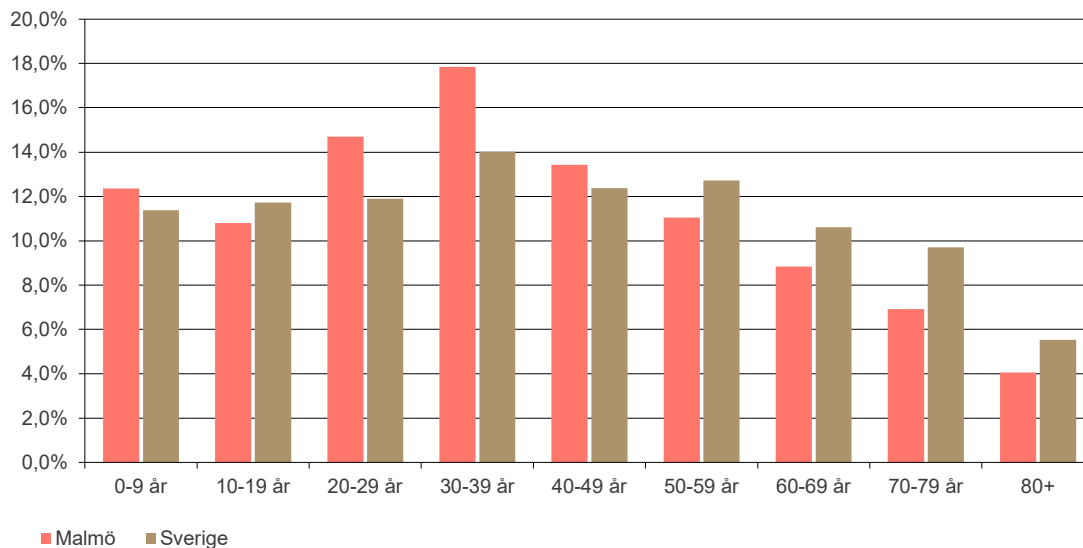
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att Malmö har en förhållandevis ung befolkning med 56 % av befolkningen under 40 år, vilket är betydligt högre än riksgenomsnittet.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Malmö är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

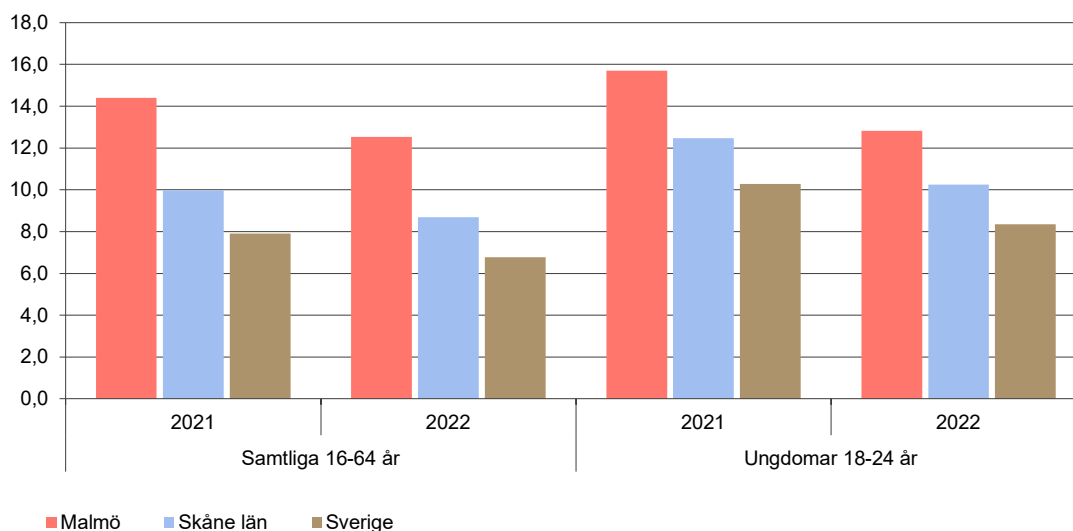
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	143,1	149,8	165,8
25-29 år	251,0	251,0	270,3
30-44 år	341,3	354,6	374,0
45-64 år	402,4	425,5	440,3
65+ år	263,0	273,5	279,1
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>317,4</b>	<b>332,0</b>	<b>346,1</b>

Källa: SCB

### Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Malmö till 12,5 % vilket kan jämföras med Skåne län som har en arbetslöshet om 8,7 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,8%.

### Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

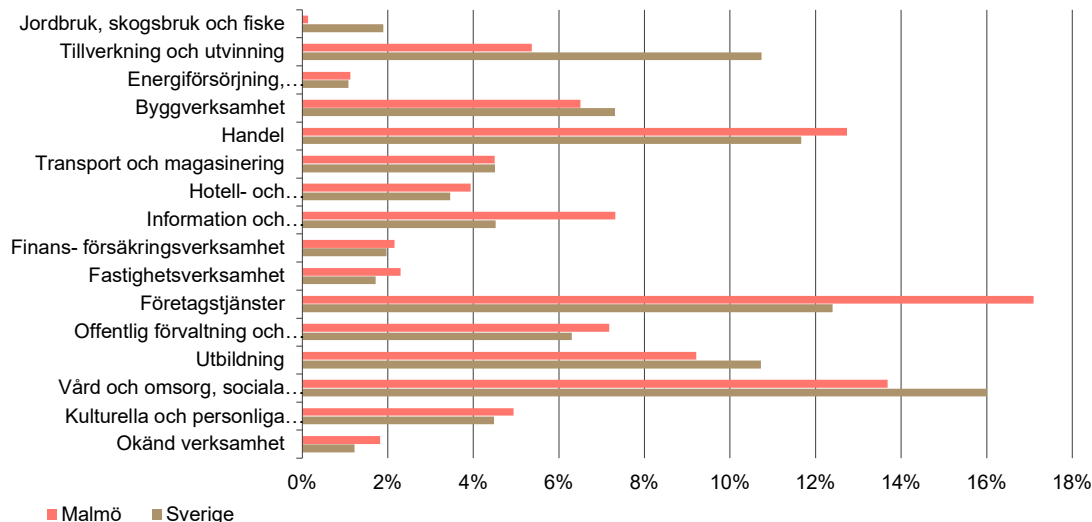


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på företagstjänster, vård och omsorg samt handel.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

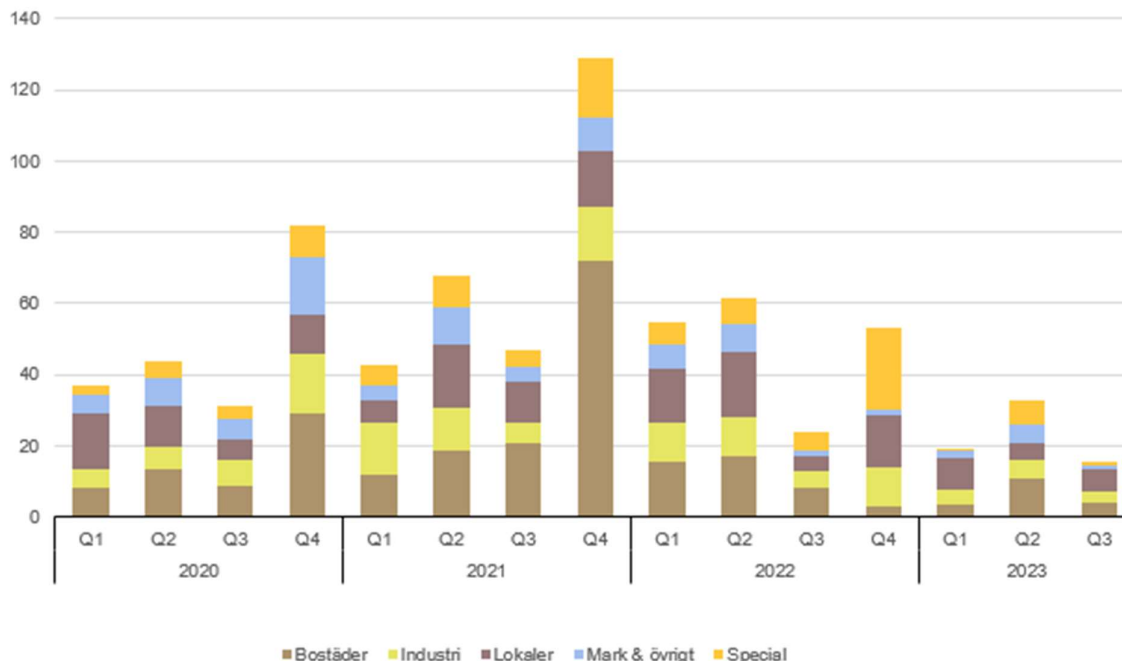
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Malmö på plats 174 i rankingen för 2022, vilket är en försämring med 18 platser jämfört med föregående år.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit extraordinärt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under Q1-Q3 noterades endast transaktioner till ett marknadsvärde om ca 67 mdkr, varav ca 16 mdkr i Q3 (en historiskt låg nivå).



Källa: Svefa

Transaktionsaktiviteten har i huvudsak varit fokuserad till Stockholm, och då i huvudsak kommersiella fastigheter. Intresset från utländska investerare har ökat, och stod för ca 40% i Q3 (att jämföra med ca 10% i Q1/Q2).

Det kan noteras att en relativt stor andel av de transaktioner som genomförts i praktiken har varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, och in i 2024 (och en stor andel av de transaktioner som genomförs sker sannolikt i syfte att stärka det säljande bolagets finansiella soliditet). Det kvarstår risk för stigande direktavkastningskrav, men osäkerheten är relativt stor.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023, men stora utmaningar kvarstår och fortsatt relativt stor osäkerhet kring utvecklingen 2023/2024. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare 10–25 punkter under 2023, och med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital (vilket kan motivera ett ökat fokus på "högavkastande" fastigheter). De stora regionala/nationella aktörerna har fortsatt relativt goda förutsättningar att erhålla kapital (om än till sämre villkor), men för lokala aktörer kan det idag vara svårt att erhålla kapital till såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i "framkant" kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså någon typ av "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det nu noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har tydligt påverkats av stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader i kombination med en svag marknad "mot kund" (hyres-/bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter (moderna lokaler i CBD och A-läge) är fortsatt intressanta, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrat" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i samband med lågkonjunktur, och ett ökat fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal. Vakans-/hyresrisken bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (klustereffekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk.

Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter (undantaget SBB har det emellertid varit låg transaktionsaktivitet 2023). Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg. Med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav, och den politiska risken har ökat vilket tyder på en låg transaktionsaktivitet under 2023/2024 (särskilt vad gäller utförsäljningar från offentlig sektor).

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

På projektmarknaden finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023/2024. Stigande kapitalkostnader och fortsatt relativt höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, har medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). En prisjustering har noterats under 2022/2023 (beroende på objektsspecifika förutsättningar) och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

#### Lokala marknadsförutsättningar

##### Verksamhetsfastigheter

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Malmö avseende kommersiella fastigheter, såväl lager/industri som kontor/butik, är låg, med endast ett fåtal representativa försäljningar per år.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Malmö avseende verksamhetsfastigheter (lager, industri, kontor, handel) har under senare år varit god. Direktavkastningskraven har överlag varit stabila eller sjunkande under de senaste åren men i takt med försämringar på kreditmarknaden under 2022 och 2023 (stigande räntor, sänkt belåningsgrad) har stigande direktavkastningskrav och sjunkande fastighetsvärden noterats.

Köpare och säljare har varit såväl nationella aktörer (avser främst större förvaltningsobjekt) som lokala/regionala aktörer, och då främst egenanvändare (det vill säga aktörer som avser bedriva egen verksamhet inom lokalerna, inte uthyrnings-/förvaltningsverksamhet).

Hyresmarknaden för industri- och verksamhetslokaler i Malmö bedöms vara stabil. Ökande hyresnivåer har noterats på kvalitativa objekt men i övrigt har det inte skett några betydande upp- eller nedgångar. Hyresnivåerna beror till stor del på lokalernas skick och standard samt ändamålsenlighet för aktuell verksamhet. Prognosen för det närmaste året är en i huvudsak oförändrad hyres- och vakansmarknad men det bedöms finnas risk för ökande vakanser på grund av höga kredit- och energikostnader.

### Flerbostadshus

På senare år har marknaden för flerbostadshus utvecklats positivt inom i princip samtliga delmarknader i Skåne med sjunkande direktavkastningskrav som följd. Fastighetsmarknaden försämrades dock tydligt under 2022 till följd av hög inflation och stigande finansieringskostnader. Stigande direktavkastningskrav har noterats. Efterfrågan på investeringsmarknaden bedöms långsiktigt som god, men fortsatt "avvaktande" under 2023 med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Vad gäller bostadshyror beror dessa till stor del på lägenheternas storlek, utformning, val av standard och utrustning med mera och varierar därför inom ett stort intervall, särskilt inom äldre hus där renoveringar kan ha skett vid olika tillfällen genom åren.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet läge är att betrakta som ett generellt D-läge inom kommunen. Dock bedöms det finnas ett behov av enkla, lokaler med lägre hyra i Malmö. Med beaktande av värderingsobjektets sämre skick bedöms efterfrågan sammantaget som något sämre. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal aktör.

#### Styrkor och möjligheter:

- Potential för många olika verksamhetsområden efter upprustning
- God efterfrågan på enkla lokaler
- Stor tomtarea med goda uppställningsmöjligheter
- Stark bostadsmarknad i Malmö

#### Svagheter och hot:

- Samtliga byggnader är i behov av renovering
- Dåliga kommunikationer
- "Spretigt" användningsområde med både bostäder, hotell och lagerlokaler
- Generellt ett perifert läge inom Malmömarknaden
- Rådande marknadsläge (hög inflation, höga och eventuellt fortsatt stigande räntor)

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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 förvärvs- 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 nuvärdesberäknas 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

### Ortsprismetoden

Det har under de senaste fem åren totalt skett omkring 140 lagfarna försäljningar av lager- och industrifastigheter inom Malmö kommun. Vidare har det skett flertalet bolagsförsäljningar och portföljaffärer. Efter gallring med avseende på tydligt intresseförhållande mellan parterna, storlek (fastigheter med en uthyrbar area <500 eller >15 000 kvm gallras) och friköp av tomträtter återstår ett 30-tal objekt.

Objekten har sålts till priser som varierar inom ett stort intervall; i huvudsak mellan 3 600 och 11 500 kr/kvm uthyrbar area, med ett genomsnitt kring 7 000 kr/kvm. Priser som såväl över- som understiger ovan nämnda intervall har noterats. De övre nivåerna avser främst kvalitativa objekt belägna i nära anslutning till motorvägsnätet. Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 6,5 och 8,5%.

### Resultat

Något direkt jämförbart objekt återfinns inte med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper med både verksamhetslokaler, bostäder och hotell. Däremot bedöms avkastningskravet för värderingsobjektet ligga i den övre delen av ovan intervall främst på grund av perifert läge.

För bostäder i Malmös D-lägen bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav återfinnas inom intervallet 4,5 – 5,25%.

Ett rimligt sammantaget intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 6,0 och 7,0 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 2 600–3 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 9 600 000 – 11 100 000 kronor.



## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-11-01.

### Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 6,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet 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 under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,90%.

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 cirka 6,70%.

### Hyror

Samtliga lokaler har åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor					
Tkr				Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	
Bostäder	959	960	-	959	960	-	0	-	-	959	960	-
Lager	1 009	500	-	1 009	500	-	0	-	-	1 009	500	-
Övrigt 1	475	701	-	475	700	-	0	-	-	475	700	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 443</b>	<b>661</b>		<b>2 442</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 442</b>	<b>661</b>	

Hyrorna är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg för bostäderna och hotellet och exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg för verksamhetslokalerna. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna.

Hyresutvecklingen bedöms följa förväntad inflationsutveckling förutom under 2023 då den bedöms till 2 %.

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

### Vakanser

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala höga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 5,0% och den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

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 %
Bostäder	999	27	16	999	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	2 017	55	-	2 017	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Övrigt 1	678	18	-	678	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 694</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 694</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

### Drift och underhåll

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

Pga det eftersatta underhållet har generellt en hög drift- och underhållskostnad bedömts.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Bostäder	599	600	-	365	365	-	200	200	-	35	35	-
Lager	605	300	-	232	115	-	303	150	-	71	35	-
Övrigt 1	339	500	-	180	265	-	136	200	-	24	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 544</b>	<b>418</b>		<b>776</b>	<b>210</b>		<b>638</b>	<b>173</b>		<b>129</b>	<b>35</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

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

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme och övriga driftsrelaterade kostnader för bostäderna och hotellet och exklusive värme och övriga driftsrelaterade kostnader för lokalerna.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa det långsiktiga inflationsantagandet om 2 %.

### Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts under kalkylperioden, istället har ett högre löpande- och periodiskt underhåll bedöms i kalkylen.

### Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 321,220,433 (HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER), (SMÅHUSENHET, BEBYGGD), (INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD). Byggnaderna har åsatts värdeår 1929 mfl.

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2023 till 1 589 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

För småhus utgår en fastighetsavgift om 0,75 % av taxeringsvärdet, dock max 9 287 kronor.

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2023 med cirka 50 000 kronor. Ingen fastighetsskatt bedöms återfås av hyresgästerna.

### Driftnetto

Initiala och normaliserade intäkter och kostnader ger driftnetto enligt nedan.

Driftnetto	Initialt		Normaliserat	
	Tkr	Kr/m2	Tkr	Kr/m2
+ Hyra	2 443	661	2 442	661
+ Tillfälliga tillägg och rabatter (netto)	0	0	0	0
- Drift- och underhåll	-1 544	418	-1 544	-418
- Tomträtsavgäld	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (bostäder)	-16	-4	-15	-4
- Fastighetsskatt (lokaler)	-34	-9	-34	-9
+ Fastighetsskatt åter (lokaler)	0	0	30	8
- Vakans	0	0	-193	-52
- Investering /HGA	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investering/HGA</b>	850	230	686	186
<b>Driftnetto efter investering/HGA</b>	850	230	686	186

**Initialt:**

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget.

**Normaliserat:**

Normaliserat driftnetto är räknat på marknadshyra samt långsiktiga parametrar avseende drift- och underhåll, vakans och fastighetsskatt.

**Resultat**

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 2 740 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 10 100 000 kronor (se bilaga 1:1).

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden	cirka 9 600 000 –11 100 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 10 100 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-11-10 till:

**10 000 000 kr**  
Tio miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	2 707
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,04
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	4,1
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	8,50%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inve: (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	8,50%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,86%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	6,70%

Malmö, 2023-11-10



Susanne Nylén  
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: Malmö Bunkeflostrand 10:9

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-11-01												
Vårdeår: 1929												
Tax. värde: 9 635												
Typkod: 321,220,433												
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Inflation	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	6,90%	6,75%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,70%	
Kalkylränta	13,31%	8,88%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%	8,78%	8,84%	
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											6,70%	
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Bostäder	0,0%	3,3%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Lokaler	0,0%	6,6%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	0,0%	5,3%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	
<b>Kassaflöde (tkr)</b>	År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hyra bostäder (+)	960	160	1 004	1 017	1 038	1 058	1 080	1 101	1 123	1 146	1 169	993
Hyra lokaler (+)	551	248	1 533	1 543	1 574	1 605	1 637	1 670	1 704	1 738	1 772	1 506
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	-33	-51	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-50
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	-102	-154	-157	-161	-164	-167	-170	-174	-177	-151
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>	661	408	2 401	2 355	2 402	2 450	2 499	2 549	2 600	2 652	2 705	2 298
Drift och underhåll (-)	-418	-258	-1 574	-1 606	-1 638	-1 671	-1 704	-1 738	-1 773	-1 808	-1 845	-1 567
- varav Administration (-)		-22	-137	-140	-143	-145	-148	-151	-154	-157	-161	-136
- varav Drift & Löpande UH (-)		-130	-787	-802	-818	-835	-851	-868	-886	-904	-922	-783
- varav Periodiskt UH (-)		-107	-651	-664	-677	-691	-704	-718	-733	-747	-762	-648
Fastighetsskatt (-)	-13	-8	-51	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-50
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar/HGA</b>	230	142	776	698	712	726	740	755	770	786	801	681
Investeringar och HGA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar/HGA</b>	230	142	776	698	712	726	740	755	770	786	801	681

Nuvärde driftnetto

4 882

Nuvärde restvärde

5 238

**Marknadsbaserat avkastningsvärde****10 120****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	2 740
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,05
Bruttokapitalisering, år 1	4,1
Direktavkastning, initialt driftnetto	8,40%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	8,40%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	6,78%

**Nyckeltal (åsatt):**

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	6,70%
---	-------



Hyresgäsförteckning		Fastighet: Malmö Bunkeflostrand 10:9														Bilaga 1:2				
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Egenanvändare (J / N)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>				Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	År	
Bostäder 16 st	Bo	0	999	2023-11-01	2024-04-30	959	960	100%	959	960	100%	0	0	N	J	J	-	-	-	
Lokaler lager/Verkstad, 28 st	La	0	2 017	2023-11-01	2024-04-30	1 009	500	100%	1 009	500	100%	0	0	J	N	J	-	-	-	
Hotell	Ö1	0	678	2023-11-01	2024-04-30	475	701	100%	475	700	100%	0	0	N	J	J	-	-	-	
<b>Summa/Medel</b>			<b>3 694</b>			<b>2 443</b>	<b>661</b>		<b>2 442</b>	<b>661</b>		<b>0</b>	<b>0</b>						<b>0</b>	

\*) I 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:

Fastighet: Malmö Bunkeflostrand 10:9

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 %
Bostäder	999	27	16	999	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	2 017	55	-	2 017	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Övrigt 1	678	18	-	678	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 694</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 694</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</b>

\*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			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
Bostäder	959	960	-	959	960	-	0	-	-	959	960	-
Lager	1 009	500	-	1 009	500	-	0	-	-	1 009	500	-
Övrigt 1	475	701	-	475	700	-	0	-	-	475	700	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 443</b>	<b>661</b>		<b>2 442</b>	<b>661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 442</b>	<b>661</b>	

Lokaltyp	Bedömd initial 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
Bostäder	599	600	-	365	365	-	200	200	-	35	35	-
Lager	605	300	-	232	115	-	303	150	-	71	35	-
Övrigt 1	339	500	-	180	265	-	136	200	-	24	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 544</b>	<b>418</b>		<b>776</b>	<b>210</b>		<b>638</b>	<b>173</b>		<b>129</b>	<b>35</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig 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
Bostäder	599	600	-	365	365	-	200	200	-	35	35	-
Lager	605	300	-	232	115	-	303	150	-	71	35	-
Övrigt 1	339	500	-	180	265	-	136	200	-	24	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 544</b>	<b>418</b>		<b>776</b>	<b>210</b>		<b>638</b>	<b>173</b>		<b>129</b>	<b>35</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
MALMÖ BUNKEFLOSTRAND 10:9 Nyckel: 120014342 UUID: 909a6a58-ba61-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Bunkeflo	2009-11-13	2023-05-24 15:59	2023-10-31

ADRESS
Naffentorpsvägen 71 218 47 Bunkeflostrand Distrikt: Bunkeflo Nr: 101071

LÄGE, KARTA		
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>
1	6157037.6	370442.6

AVSKILD MARK
<b>Beteckning</b> MALMÖ NAFFENTORP 10:16, 21:1, 22:1, 23:1, 24:1 Beskrivning: lotten har ingått i sammanläggning och avskilts från samfällighet vari stamfastigheten har andel (FRÅN SAMF, DEL AV)

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	20 887 kvm	20 887 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Agare</b> 559117-8867 Naffentorps Företagsby AB NAFFENTORPSVÄGEN 71 218 47 BUNKEFLOSTRAND Köp: 2017-10-13 Andel: 1/1 Köpeskilling: 14 700 000 SEK Avser hela fastigheten	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2017-10-30	<b>Akt</b> D-2017-00552578:1

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b> M-BUNKEFLO NAFFENTORP 10:9	<b>Omregistreringsdatum</b> 1982-03-01	<b>Akt</b> 1280K-1/1982

AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

ANTECKNINGAR			
<b>Innehåll</b> Förbud Förbud att släppa ut spillvatten från WC och BDT från fastigheten (MN-2018-06503) Anmärkning: Löpande vite Frist: 12 månader från delgivning Förbud FÖRBUD ATT FR.OM.9 MÅNAD EFTER DELGIVNING SLÄPPA UT SPILLVATTEN FRÅN WC OCH BDT(543:04477-2011) Föreläggande Föreläggande att ta bort upplag, plank byggbodas, container och tillbyggnader på fastigheten (SBN-2016--460 § 162) Anmärkning: Frist: 3 mån från delgivning Föreläggande Föreläggande att ta bort byggnader, tillbyggnader, upphöra att använda utrymmena som bostad samt ta bort bostadsinredning Anmärkning: Löpande vite Frist: sex månader från att beslutet vunnit laga kraft	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
	2018-07-13	D-2018-00361248:1	
	2013-06-11	13/9953	
	2016-11-03	D-2016-00505619:1	
	2022-02-07	D-2022-00050099:1	

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 14 521 000 SEK			
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>
1	Datapantbrev	6 750 000 SEK	2006-10-09
2	Datapantbrev	800 000 SEK	2014-04-17
3	Datapantbrev	2 850 000 SEK	2014-10-20
4	Datapantbrev	2 600 000 SEK	2017-03-10
5	Datapantbrev	600 000 SEK	2017-10-30
6	Skriftligt pantbrev	921 000 SEK	2018-04-12
			<b>Akt</b>
			06/33441
			14/6286
			D-2014-00427293:1
			D-2017-00106186:1
			D-2017-00552578:2
			D-2018-00160342:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
AVLOPP	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2009-11-13	1280K-119/1982.1
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut		1280K-119/1982.2

## RÄTTIGHETER

VÅG Förman Officialservitut 1982-08-27 1280K-119/1982.3

## TAXERINGSINFORMATON

<b>Taxeringsenhet</b> HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 143349-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			<b>Taxeringsår</b> 2022
<b>Taxvärde</b> 7 579 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b> 5 262 000 SEK	<b>Taxvärde mark</b> 2 317 000 SEK	<b>Areal</b> 7570 kvm
<b>Taxerad ägare</b> 559117-8867 Naffentorps Företagsby AB NAFFENTORPSVÄGEN 71 218 47 BUNKEFLOSTRAND	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300778394</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 610 000 SEK	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1700 SEK/kvm		
<b>Yta byggrätt</b> 359 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300778398</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 442 000 SEK	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1700 SEK/kvm		
<b>Yta byggrätt</b> 260 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300778404</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 336 000 SEK	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1700 SEK/kvm		
<b>Yta byggrätt</b> 198 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301043108</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 416 000 SEK	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1100 SEK/kvm		
<b>Yta byggrätt</b> 379 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300778399</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 275 000 SEK	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1100 SEK/kvm		
<b>Yta byggrätt</b> 250 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300778405</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 238 000 SEK	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1100 SEK/kvm		
<b>Yta byggrätt</b> 217 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300707214</b> <b>Id hyresmark: 300778394</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 1 760 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1929	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Värdeår</b> 1929	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 319 000 SEK/år	
<b>Bostadsyta</b> 287 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300778401</b> <b>Id hyresmark: 300778404</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 988 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1930	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Värdeår</b> 1930	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 174 000 SEK/år	
<b>Bostadsyta</b> 158 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300778396</b> <b>Id hyresmark: 300778398</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 1 056 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1935	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Värdeår</b> 1935	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 186 000 SEK/år	
<b>Bostadsyta</b> 208 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300778403</b> <b>Id hyresmark: 300778405</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 381 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1930	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Värdeår</b> 1930	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 112 000 SEK/år	
<b>Lokalyta</b> 181 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300778397</b> <b>Id hyresmark: 300778399</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxvärde</b> 541 000 SEK	<b>Nybyggnadsår</b> 1935	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Värdeår</b> 1935	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 159 000 SEK/år	
<b>Lokalyta</b> 208 kvm			
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300978327</b> <b>Id hyresmark: 301043108</b>			

**TAXERINGINFORMATON**

<b>Taxvärde</b> 536 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värdeår</b> 1952	<b>Nybyggnadsår</b> 1952	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Lokalyta</b> 316 kvm	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Hyra</b> 153 000 SEK/år	
<b>Taxeringsenhet</b> SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) 143350-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			<b>Taxeringsår</b> 2021
<b>Taxvärde</b> 3 241 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b> 2 329 000 SEK	<b>Taxvärde mark</b> 912 000 SEK	<b>Areal</b> 166 kvm
<b>Taxerad ägare</b> 559117-8867 Naffentorps Företagsby AB NAFFENTORPSVÄGEN 71 218 47 BUNKEFLOSTRAND	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
<b>Värderingsenhet småhusmark 58101257</b>			
<b>Taxvärde</b> 912 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280900	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b> 166 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Enskilt vatten året om./Enskilt avlopp	<b>Belägenhet</b> Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar		
<b>Värderingsenhet småhusbyggnad 58102257</b>			
<b>Id mark: 58101257</b>	<b>Riktvärdeområde</b> 1280900	<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Till/Ombyggnadsyta</b>
<b>Taxvärde</b> 2 329 000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 212 kvm	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande
<b>Värdeyta</b> 212 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1995	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Avstyckningsbar	<b>Värdeordning</b> Värdefullaste byggnad
<b>Värdeår</b> 1995	<b>Under byggnad</b> Nej		
<b>Standardpoäng</b> 27			
<b>Taxeringsenhet</b> INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 143351-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			<b>Taxeringsår</b> 2019
<b>Taxvärde</b> 2 056 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b> 741 000 SEK	<b>Taxvärde mark</b> 1 315 000 SEK	<b>Areal</b> 13151 kvm
<b>Taxerad ägare</b> 559117-8867 Naffentorps Företagsby AB NAFFENTORPSVÄGEN 71 218 47 BUNKEFLOSTRAND	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
<b>Värderingsenhet industrimark 58103257</b>			
<b>Taxvärde</b> 1 315 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Areal</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>		
<b>Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300778411</b>			
<b>Taxvärde</b> 503 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värdeår</b> 1980	<b>Nybyggnadsår</b> 1980	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Yta lagerutrymme</b> 524 kvm	<b>Standardklass</b> Enkel	<b>Saneringsmogen</b> Nej	
<b>Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 58110257</b>			
<b>Taxvärde</b> 238 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280002	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Värdeår</b> 1970	<b>Nybyggnadsår</b> 1970	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Yta lagerutrymme</b> 316 kvm	<b>Standardklass</b> Enkel	<b>Saneringsmogen</b> Nej	

**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> hemmansklyvning, Littera: AA gränsbestämning fastighetsreglering	<b>Datum</b> 1912-07-01 1937-07-23 1982-08-27	<b>Akt</b> 12-BUN-80 12-BUN-156 1280K-119/1982
---	--	---

**URSPRUNG**

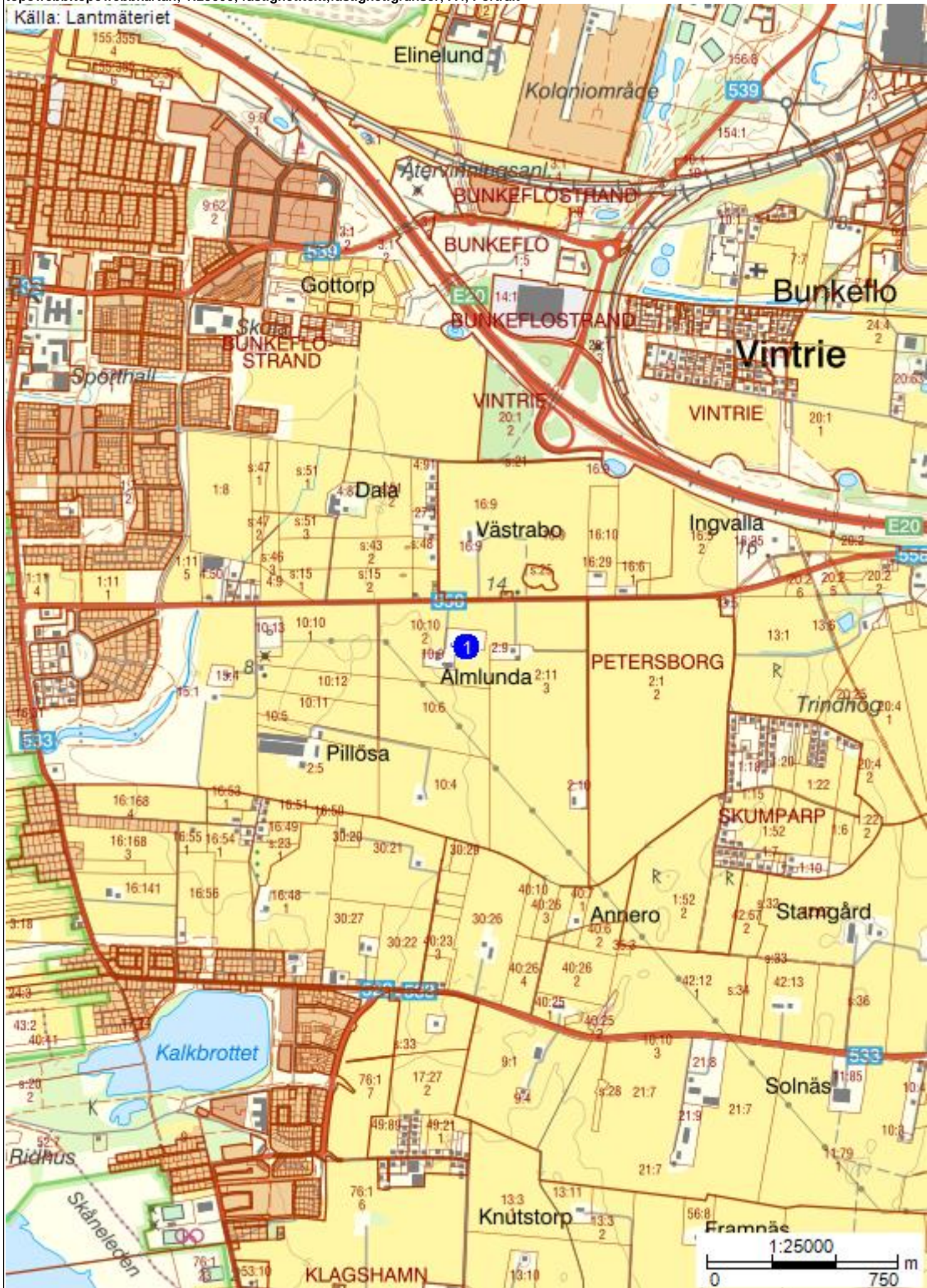
MALMÖ NAFFENTORP 10:2







Källa: Lantmäteriet





Källa: Lantmäteriet

16:12

Nattentorpsvagen

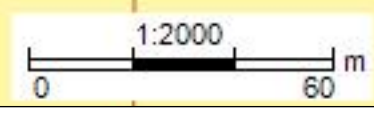
Almlunda

10:9

71

2:9

1



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

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

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

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

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

