

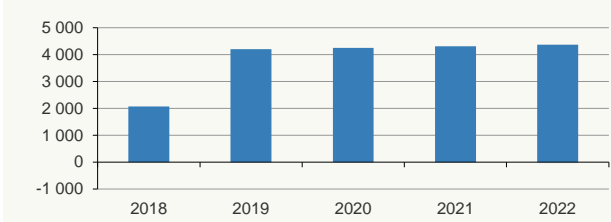
KVADRATEN 1, BJUV

Kortfattat värdeutlåtande

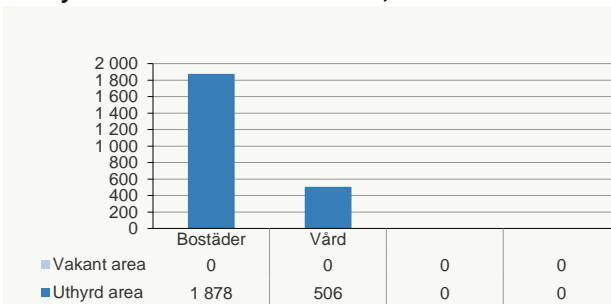
Beteckning **Kvadraten 1**
 Adress
 Område **Centrum**
 Kommun **Bjuv**
 Tomrättsavgäld, kr/år
 Avgälden regleras
 Tomtareal **4 887 m²**
 Värdetidpunkt **jun-2018**
 Datum **2018-06-18**
 Besiktningsdatum **Ej besiktigad**
 Taxeringsvärde, tkr



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

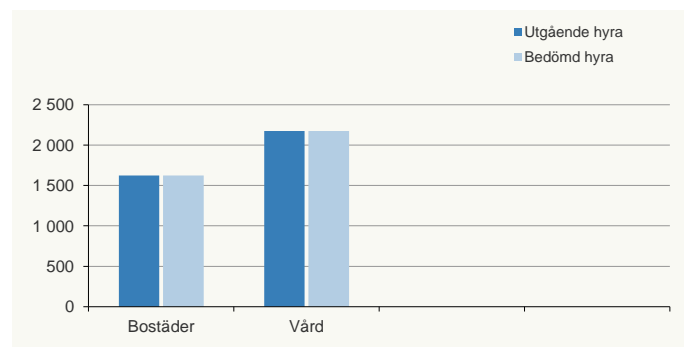


Större lokalyresgäster
LSS-Boende

Area m²
506

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder **1 %**
 Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler **3 %**
 Kalkylränta **6,6 %**
 Direktavkastningskrav totalt **4,5 %**
 -bostäder **4,5 %**
 -lokaler **4,5 %**
 Driftkostnad, kr/m² **289**
 Periodiskt underhåll, kr/m² **20**
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, kr



Förhandsvärde

Förhandsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten juni 2018 bedöms till

70 Mkr

Newsec Advice AB

Henrik Roderhult, MRICS
 Director, Partner

Uthyrbar area, m ²	2 384
Förhandsvärde, kr/m ²	29 362
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	4,9%
Förhandsvärde/marknadshyra	16,9
Förhandsvärde/taxeringsvärde	
WAULT	14,9

Objekt nr		Värdetidpunkt	2018-06-01
Beteckning	Kvadraten 1	Kalkylen utförd av	Henrik Roderhult, MRICS
Adress		Datum	2018-06-18
Område	Centrum	Besiktningdatum	Ej besiktigad
Kommun	Bjuv		
Län	Skåne	Tomtareal	4 887 m²

Taxeringsinformation

Typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder

Värdeår 2018

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Bostäder				0,3 %	37 436	20
Summa					37 436	16

Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
			tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²	tkr	kr/m ²
Bostäder	1 878	79 %	3 050	1 624	3 050	1 624	0	0	3 050	1 624
Vård	506	21 %	1 100	2 174	1 100	2 174	0	0	1 100	2 174
Summa	2 384	100 %	4 150	1 741	4 150	1 741	0	0	4 150	1 741
	Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	4 150	1 741	4 150	1 741	0	0	4 150	1 741

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. **) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

Uppdrag och syfte

Av Brinova Fastighets AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Kvadraten 1, Bjuv upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är köp.

Värderingsstandard och förutsättningar

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Värderingen är gjord under förutsättningen att byggnaderna är uppförda och att inga investeringar kvarstår. Intäkterna förutsätts inkomma från värdetidpunkten.

Underlag

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

Värderingsmetod

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **70 000 000 kr (70 Mkr)**.

Värdebedömningen är utförd av Henrik Roderhult, MRICS.

KVADRATEN 1, BJUV

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q3-Q4																	
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Inflationsantagande		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Hyresutveckling bostäder		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	41,7%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk bostäder		1,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	3%	
INTÄKTER		(kr/m ² år 1)	(initialt 0%)																
Bostäder		(1 624)	1 525	3 081	3 111	3 142	3 174	3 206	3 270	3 335	3 402	3 470	3 539	3 610	3 682	3 756	3 831	3 908	3 986
Lokaler		(2 174)	550	1 122	1 144	1 167	1 191	1 214	1 239	1 264	1 289	1 315	1 341	1 368	1 395	1 423	1 451	1 480	1 510
Tillägg fastighetsskatt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust		(0)	0	-31	-31	-31	-32	-32	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38	-65	-85
Avgår, tillkommer		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr		(1 741)	2 075	4 172	4 225	4 278	4 333	4 388	4 476	4 565	4 657	4 750	4 845	4 942	5 040	5 141	5 244	5 323	5 411
KOSTNADER		(kr/m ² år 1)																	
Driftkostnad		(289)	345	704	718	732	747	762	777	792	808	824	841	858	875	892	910	929	947
Avsättning för periodiskt underhåll		(20)	24	49	50	51	52	105	107	110	112	114	232	237	242	247	252	257	262
Kommunal avgift bostäder		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	52
Fastighetsskatt lokaler		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		(309)	369	752	767	783	798	867	884	902	920	938	1 073	1 095	1 117	1 139	1 162	1 236	1 260
Driftnetto, tkr		(1 431)	1 706	3 419	3 457	3 496	3 534	3 521	3 591	3 663	3 737	3 811	3 771	3 847	3 924	4 002	4 082	4 087	4 150
Avgår, tillkommer																			
Investering																			
Förväntat kassaflöde, tkr			1 706	3 419	3 457	3 496	3 534	3 521	3 591	3 663	3 737	3 811	3 771	3 847	3 924	4 002	4 082	4 087	4 150

Kalkylränta	6,6%
Direktavkastning sista årets netto	4,5% (bostäder 4,5%, lokaler 4,5%)

Restvärde år 17, tkr	92 226
Nuvärde restvärde år 17, tkr	34 296
Nuvärde årliga driftnetton år 1-16, tkr	36 003
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0
Avrundning	-299
Förhandsvärde	70 000 000 kr

Värdetidpunkt	jun-2018
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Uthyrbar area	2 384 m ²
Förhandsvärde, kr/m ²	29 362
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	4,9%
Förhandsvärde/första årets hyra	16,9
Förhandsvärde/marknadshyra	16,9
Taxeringsvärde, tkr	
Förhandsvärde/taxeringsvärde	

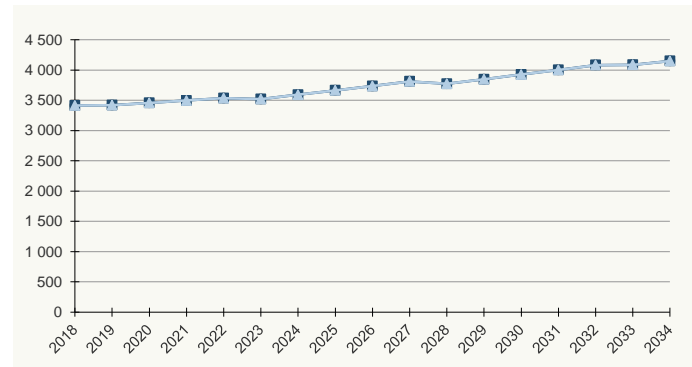


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

KVADRATEN 1, BJUV

Hyreslista
2018

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m²	kr/m²	ind-%	f-skatt	övrigt

BOSTÄDER

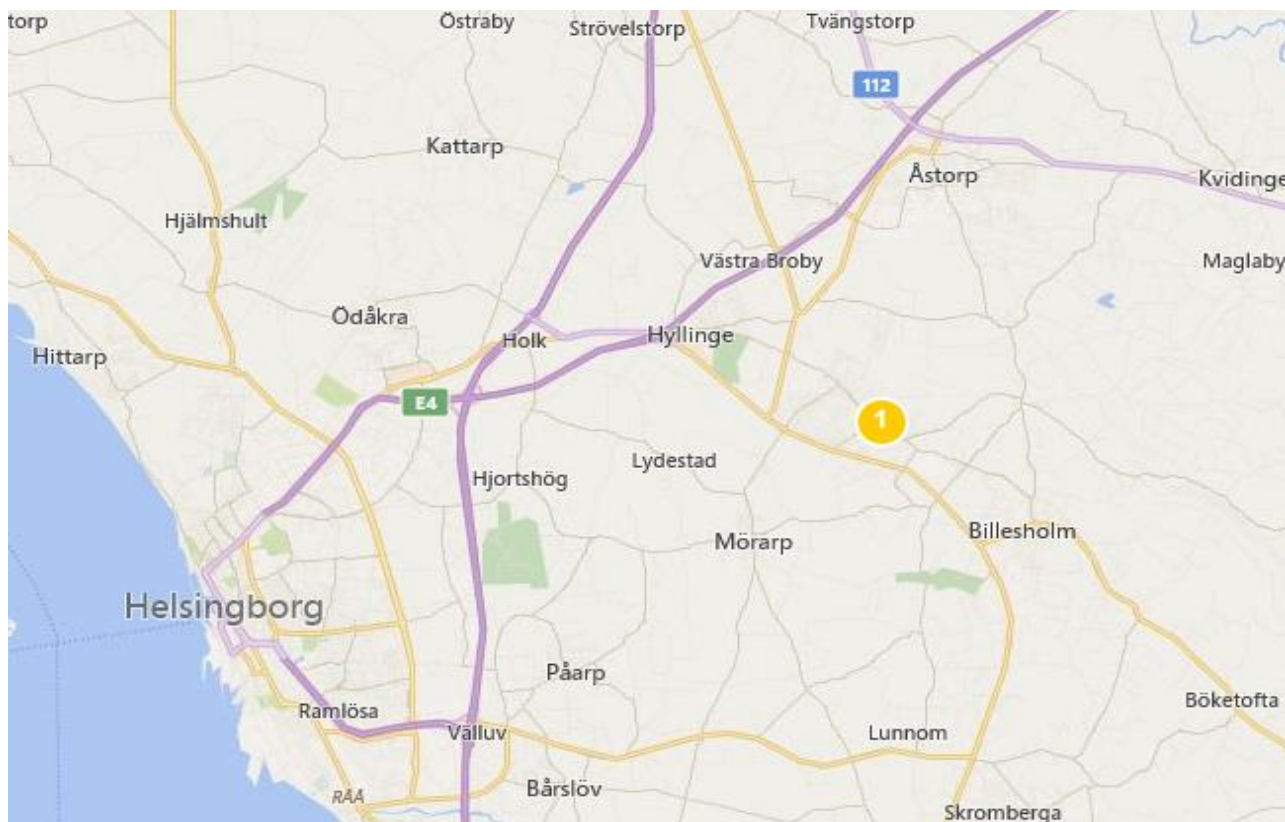
Genomsnitt 67 m² per lgh	28 bostadslgh	1 878	(jmfhyra 77 m² lgh: 1 604 kr/m²)	3 050	1 624	1 624				
--------------------------	---------------	-------	----------------------------------	-------	-------	-------	--	--	--	--

LOKALER

LSS-Boende	Vård	506	okt-17 maj-33	1 100	100	323,38	1 100	2 174 (2 174)	2 174	100				
------------	------	-----	---------------	-------	-----	--------	-------	------------------	-------	-----	--	--	--	--

KVADRATEN 1, BJUV

Karta



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under 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 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.

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.

KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyn 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 733 86 00

Öresund office

Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540
Fax +372 6640 541
Roseni 7
EE-10134 Tallinn, Estonia
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400
Fax +371 6750 8401
Zala street 1
Riga, LV-1011, Latvia
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444
Fax +370 5 252 6446
Gediminas av. 20