

NEWSEC

Björnen 3

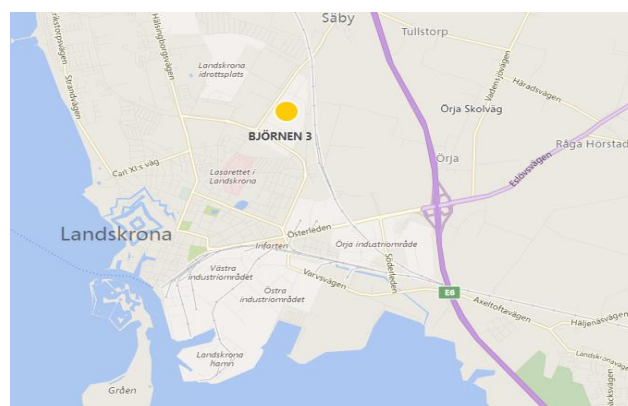
Landskrona
2020-08-31

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

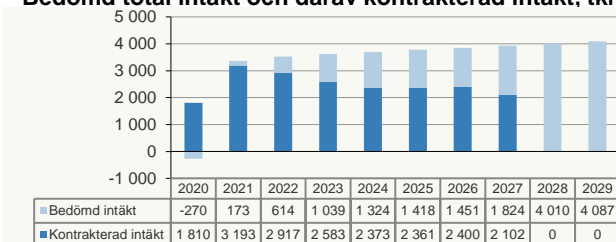
BJÖRNEN 3, LANDSKRONA

Kortfattat värdeutlåtande

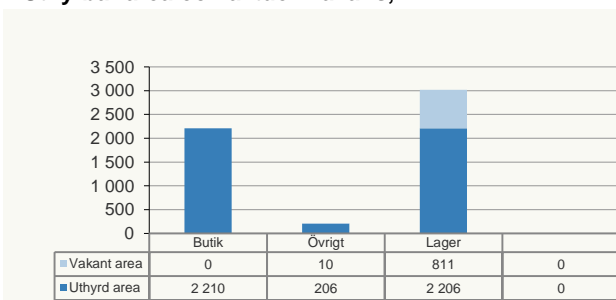
Beteckning Björnen 3
Adress Stenorsvägen 56, Varggatan 13
Område Norra industriområdet
Kommun Landskrona
Tomrättsavgäld, kr/år 137 250
Avgälden regleras 2023-01-01
Tomtareal 19 331 m²
Värdetidpunkt aug-2020
Datum 2020-08-31
Besiktningdatum 2017-08-24
Taxeringsvärde, tkr 18 200



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



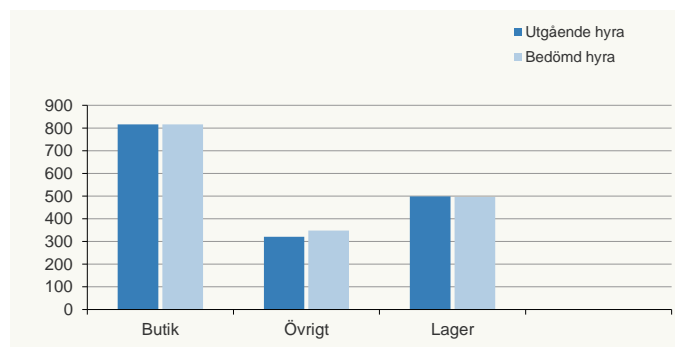
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²



Större lokalhyresgäster	Area m ²
My Gross i Sverige AB	2 210
VEKSAB ventilation AB	882
Skånehem AB	312
Pump Solutions i Jönköping AB	251
Vakant	240

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder
 Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler 7 %
 Kalkylränta 8,6 %
 Direktavkastningskrav totalt 6,6 %
 -bostäder
 -lokaler 6,6 %
 Driftkostnad, kr/m² 80
 Periodiskt underhåll, kr/m² 40
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten augusti 2020 bedöms till

38 Mkr

Newsec Advice AB

Linus Åhs, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uthyrbar area, m ²	5 443
Marknadsvärde, kr/m ²	6 981
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,5%
Marknadsvärde/marknadshyra	10,1
Marknadsvärde/taxeringsvärde	2,1
WAULT	5,3

Beteckning	Björnen 3	Värdetidpunkt	2020-08-31
Adress	Stenorsvägen 56, Varggatan 13	Kalkylen utförd av	Linus Åhs
Område	Norra industriområdet	Datum	2020-08-31
Kommun	Landskrona	Besiktningdatum	2017-08-24
Län	Skåne	Tomtareal	19 331 m²

Taxeringsinformation

Typkod 325, hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

Värdeår 1972

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m ²
Lokaler	7 200	11 000	18 200	1,0 %	182 000	33
Summa	7 200	11 000	18 200		182 000	33

Tomträttsavgäld

Avgäld 137 250 kr per år t.o.m. 2023-01-01. Bedömd avgäld därefter 175 000 kr per år.

Lokalslag	Uthyrbar area		Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m ²	Därav vakant andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²	Bedömd hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m ²		
Butik	2 210	41 %	1 803	816	1 803	816	0	0	1 803	816
Övrigt	216	4 %	66	321	66	321	9	900	75	348
Lager	3 017	55 %	1 101	499	1 101	499	393	484	1 494	495
Summa	5 443	100 %	2 970	643	2 970	643	402	489	3 372	619
	Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	2 970	643	2 970	643	402	489	3 372	619

*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

Uppdrag och syfte

Av Acrinova genom Peter Olsson har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för Björnen 3 upplåten med tomträtt. Värderingssyfte är bokslut.

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.

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.

Värderingsobjekt

Område och läge

Värderingsobjektet ligger i Norra industriområdet i norra delen av Landskrona cirka 2 km från Landskronas kommersiella citykärna. Omgivningen utgörs av byggnader av industrikaraktär. Industriläget bedöms som relativt bra.

Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 24 augusti 2017 av Linus Åhs, Newsec, tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Bebyggelse

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark, där större delen av lokalerna har över 4 meter i takhöjd. Byggnaden uppfördes 1972 och inrymmer i huvudsak mindre kontors- och lagerlokaler. Under besiktningstillfället konstaterades det att byggnaden genomgår en större renovering där byggnadens inre utformning ändras. Flera av ytorna som renoveras får en god standard. Byggnaden har stomme av betong, fasader av tegel och plåt, yttertak belagt med papp. Byggnaden har mestadels två-glasfönster. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation. Lokalerna utgör öppna ytor där vissa har entresolplan. Vid besiktningstillfället genomgick en större lokal om cirka 2 200 kvadratmeter genomgår renovering för att inrymma butiksverksamhet, denna dels bedöms nu vara färdigställd. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i varierande yttre och inre skick och en varierande standard. Efter renovering bedöms byggnaden inneha i huvudsak ett gott skick och en hög standard. Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

Värdebedömning

Marknadsvärde per värdetidpunkten bedöms till **38 000 000 kr (38 Mkr)**.

Värdebedömningen är utförd av Linus Åhs, Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

BJÖRNEN 3, LANDSKRONA
 Stenorsvägen 56, Varggatan 13

 Hyreslista
 2020

Belopp i tkr om inget annat anges

Objekt	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m ² (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg	
									tkr	kr/m ²	kr/m ²	ind-%	f-skatt	övrigt
8101-4001	VEKSAB ventilation AB	Lager	882	okt-17	jul-22	405	100	336,04	405	459 (540)	459	100	30	41
8101-9001	Mats Wilhelmsson	Övrigt	122	jan-18	dec-20	41		336,04	41	338 (338)	338	100		
8101-4003	Jockes Persienn & Markiser AB	Lager	72	mar-17	dec-20	29		336,04	29	400 (400)	400	100		
8101-4005	Vakant	Lager	50	apr-20				336,04			575	100		
8101-4006	Vakant	Lager	240	jul-20				336,04			500	100		
8101-4007	RAW Solutions AB	Lager	210	okt-18	sep-21	109	100	336,04	109	520 (648)	520	100	7	20
8101-9002	Roland Möller-Nielsen	Övrigt	84	jan-18	dec-20	25		336,04	25	297 (297)	297	100		
8101-4004	Demex AB	Lager	240	maj-18	mar-24	112		336,04	112	468 (551)	468	100	8	12
8101-4011	Mikael Svärd	Lager	72	mar-17	dec-20	29		336,04	29	400 (400)	400	100		

BJÖRNEN 3, LANDSKRONA

Foton



BJÖRNEN 3, LANDSKRONA

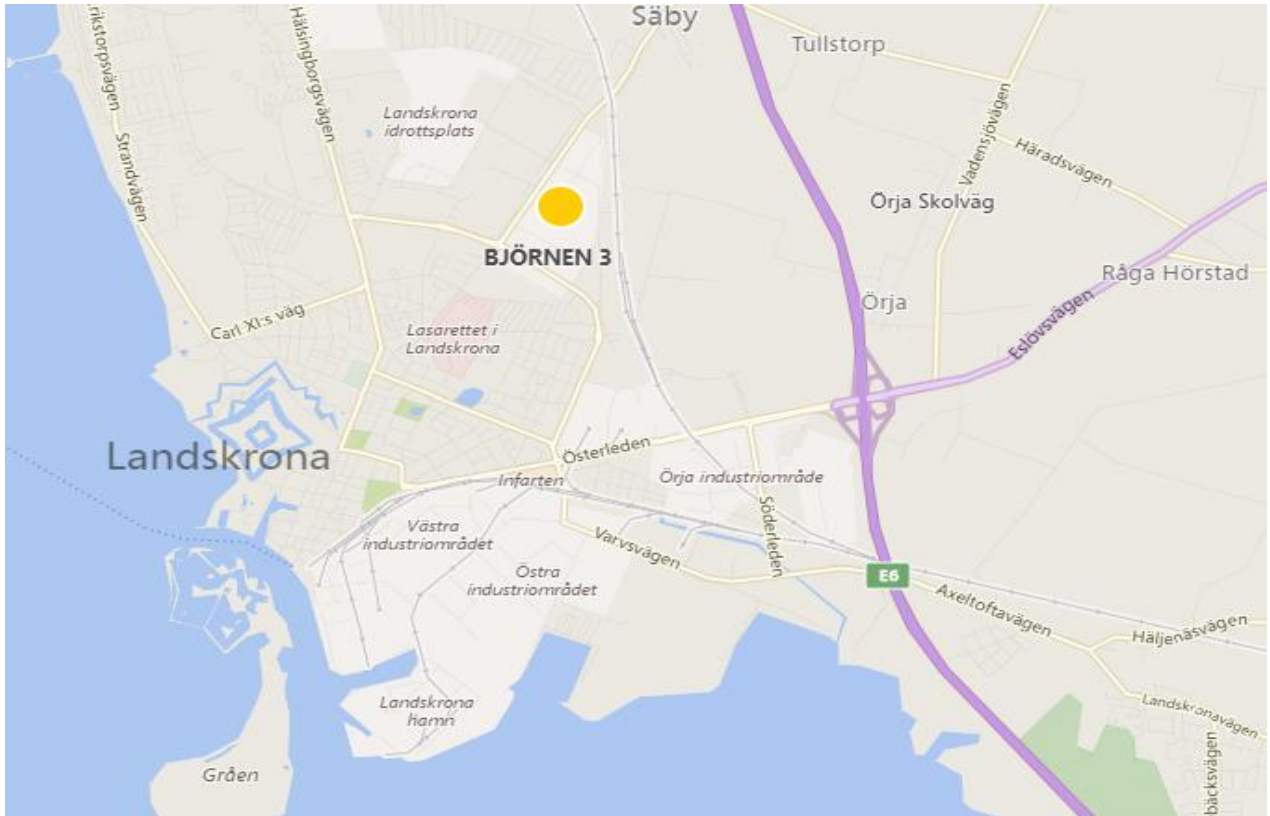


Foton



BJÖRNEN 3, LANDSKRONA

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