

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning	5
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader	5
4.9	Taxeringsvärde	5
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	6
5.1	Begreppet marknadsvärde	6
5.2	Värderingsmetod	6
5.3	Aktuell värderingsmetod	6
6	MARKNADSANALYS	7
6.1	Allmänt	7
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	8
7.1	Areor och hyror	8
7.2	Vakanser och hyresförluster	8
7.3	Drift- och underhållskostnader	8
7.4	Fastighetsskatt	8
8	ORTSPRISMETODER	9
8.1	Nettokapitaliseringsmetod	9
8.2	Sammanfattning ortsprismetoden	9
9	KASSAFLÖDESMETODEN	10
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	10
9.2	Kalkylperiod	10
9.3	Inflationsantagande	10
9.4	Direktavkastning	10
9.5	Kalkylränta	10
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	10
9.7	Känslighetsanalys	11
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	12

BILAGOR

BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag
BILAGA IV	Karta

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt: Göteborg Amhult 205:1

Adress: Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda

Lagfaren ägare: Terrester AB

Uppdragsgivare: Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Fastighetstyp: Hyreshus, lokaler, typkod 325

Uppdrag: Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av ett hyreshus i ett plan med källare, som är beläget under 3-D fastigheten som inrymmer bostadsrättslägenheter i 6 våningar belägen i centrala Torslanda.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 205:1 bedömts till

Marknadsvärde per december 2017

25 500 000 KRONOR

TJUGOFEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR

Bedömt värdeintervall

24 500 tkr - 26 500 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2017.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2017-11-29 av Urban Lönn och Arne Nethander. Vid inspektionen deltog Eigil Jakobsen. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Detaljplaneuppgifter
- ☐ Hyreslista
- ☐ Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Göteborg Amhult 205:1
Adress:	Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2014
Värdeår:	2014
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av ett hyreshus i ett plan med källare, som är beläget under 3-D fastigheten som inrymmer bostadsrättslägenheter i 6 våningar belägen i centrala Torslanda. Byggandens läge uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 1 inteckning till ett belopp av 8 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

Fastigheten inrymmer i bottenplanet 3 butiker, samt i källarplanet 55 garageplatser.

Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Bjälklag	Betong
Utvändig plåtbeslagning	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

Vi bedömer att byggnaden inte har något akut underhållsbehov under den närmsta tidsperioden bortsett från sedvanlig avsättning för löpande och periodiskt underhåll.

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 247 m² LOA och ytorerna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	247
	247

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning av definierade areatyper med gällande kontraktsvillkor samt utgående hyror.

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt o m	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
QH Skor	Lokal	82,3	jan-18	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	168 2 040
Expresstranser	Lokal	82,3	feb-18	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	168 2 040
Nordiska Frikshus	Lokal	82,3	okt-18	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	168 2 040
S:a/Snitt		247								504 2 041

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inte redovisat årliga drifts- eller underhållskostnader inför denna värdering.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2016).

Typkod: 325

Värdeår: 2014

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	4 633	4 633
Mark	539	539
Taxeringsvärde	5 172	5 172

Typkod 325 avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2016 hamnade runt 200 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta, varierande mellan 180– 218 miljarder kronor. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står under året för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2017 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. 2017 kan med andra ord bli ett bra år med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamentera för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och den nye presidenten i USA. Årets största affär i Sverige var när Norrporten såldes till Castellum. Transaktionsvärdet uppgick till 22 miljarder kronor.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har troligen nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2017, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export utvecklas svagt, trots en svag kronkurs.

Sverige har problem med sin internationella konkurrenskraft. Det konkurrensutsatta näringslivets höga löneökningar i relation till produktivitetstillväxten är troligtvis en av förklaringarna. Mest oroande är arbetsmarknaden. Arbetslösheten planar nu ut kring 7 %. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 15 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i början av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bl.a. inflationen. Vid Riksbankens senaste möte år 2017 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyran för lokalen avser kallhyra exklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	247	504	2 040	504	2 040	Ja	Ja
Summa/snitt	247	504	2 040	504	2 040		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	50	0	0	480	9 600
Summa/snitt	50	0		480	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	247	0	0	19	75
Summa/snitt	247	0	0	19	75

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	50	48	960
Summa/snitt:	50	48	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172
Fastighetsskatt [tkr]	52	52	52	52	52	52	52	52
Summa fastighetsskatt [tkr]	52	52	52	52	52	52	52	52

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen.

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh- skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]	Netto- kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	504	19	52	0	434 1 756	4	10 841
Summa/snitt:	504	19	52	0	434 1 756	4,0	10 841

Tillägg							
Garage & p-platser	480	48			432	3,0	14 400
Summa/snitt:							14 400

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	25 621
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	25 241
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	25 431
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	25 431
Avrundning [tkr]:	69
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	25 500

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Till grund för analysen ligger en prognos över framtida in- och utbetalningar. I kassaflödeskalkylen i bilaga 2 visas in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m.m.) som förväntas infalla under vald kalkylperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. I avkastningskalkylen används nedanstående kalkylförutsättningar samt de antaganden som redovisades under kapitel 7.

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2018 – december 2022.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 3,3 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

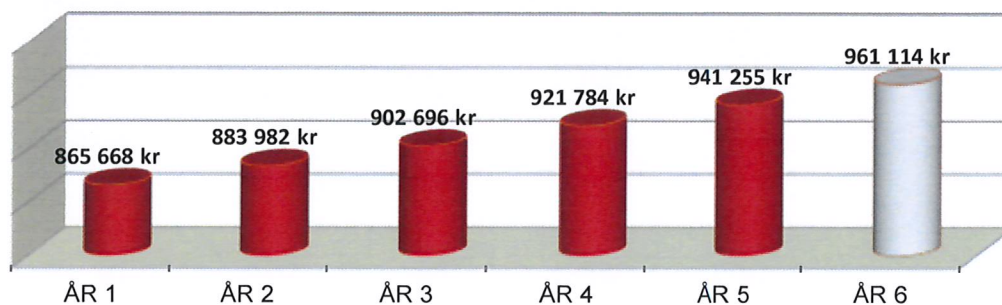
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska 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 som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 5,3 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Nedan presenteras ett diagram över de årliga driftnetton som genereras genom de antaganden som vi gjort för det aktuella objektet.



Den fullständiga kassaflödeskalkylen redovisas i bilaga 2. Nedan redovisas resultatet av den avkastningsbaserade marknadsvärdebedömningen.

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	3 867
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	22 821
= Bedömt värde avkastningsmetoden	26 688

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	3,58 %	24 342	2 346	-9,6%
Inflation		+20%	2,40 %	26 657	31	-0,1%
Vakans		+10%	0,00 %	26 392	296	-1,1%
Hyra		-5%	1 938 kr/m ²	25 635	1 053	-4,1%
D o U		+5%	79 kr/m ²	26 364	324	-1,2%
	Max			26 657	2 346	-0,1%
	Min			24 342	31	-9,6%
	Intervall			2 315		9,5%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 205:1 till:

Marknadsvärde per december 2017	
	25 500 000 KRONOR
	TJUGOFEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR
Bedömt värdeintervall	
	24 500 tkr - 26 500 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2017-11-29

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 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 värdebedömning 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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsatts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är femton prisbasbelopp.

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

7 Värdeutlåtandets användande

- 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 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 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.

BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

Till och med:	ÅR 1 dec-18	ÅR 2 dec-19	ÅR 3 dec-20	ÅR 4 dec-21	ÅR 5 dec-22	ÅR 6 dec-23
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	140	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	364	514	524	535	545	556
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	480	490	499	509	520	530
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	984	1 004	1 024	1 044	1 065	1 086
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	19	19	19	20	20	20
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	48	49	50	51	52	53
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	52	52	52	52	52	52
= Operativa kostnader	118	120	121	122	124	125
		1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%

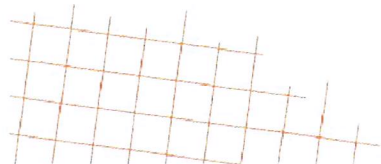
=Driftnetto [tkr]	866	884	903	922	941	961
(Driftnetto [kr/m ²])	3 505	3 579	3 655	3 732	3 811	3 891
<i>Driftnettoutveckling:</i>		2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%

Till och med:	ÅR 1 dec-18	ÅR 2 dec-19	ÅR 3 dec-20	ÅR 4 dec-21	ÅR 5 dec-22	ÅR 6 dec-23
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
- Realt [%]	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					3,3	
Driftnetto [tkr]	866	884	903	922	941	961
Nuvärde driftnetton	3 867	4 073	3 378	2 626	1 815	941
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						29 573
Nuvärde restvärde (sista året)	22 821	24 035	25 314	26 661	28 079	29 573

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	3 867
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	22 821
= Bedömt värde avkastningsmetoden	26 688

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2017-11-28

Fastighet**Beteckning**
Göteborg Amhult 205:1**Senaste ändringen i
allmänna delen**
2014-07-11**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**
2015-06-16**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**
2017-11-24**Nyckel:**
140850383**UUID:**
c7201f8b-822c-6b46-e040-ed8f5e443cc1**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

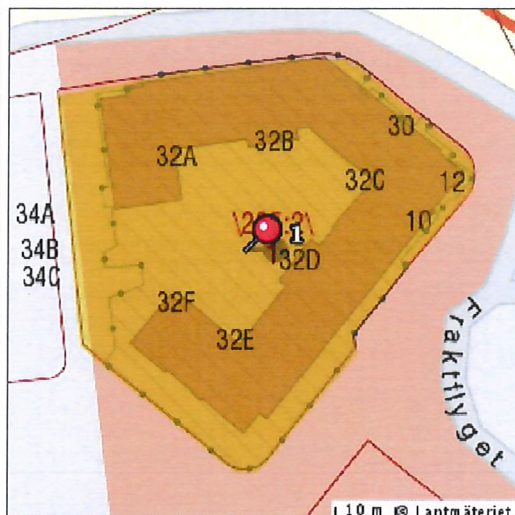
109002

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 205-luftseglaren i
torslanda**Adress****Adress**Fraktflyget 10-12
423 37 TorslandaGamla Flygplatsvägen 30, 32A-F
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6400996.9	308070.8	GÖTEBORG



Urholkas av

Göteborg Amhult 205:2 område 1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 245 kvm	3 245 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11435
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2005-01-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 8.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.000.000 SEK	2015-05-22	2015-00212377:2

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kommunikation-/utrymningsvägar	Förmån	Officialservitut	1480K-2014F89.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att använda befintliga kommunikations-/utrymningsvägar inom markerade områden a, b, c, d och e i plan 0 och 1 samt innergård, se aktbilaga be6			
Väg	Last	Officialservitut	1480K-2014F89.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet inom markerat område f för angorning till lägenheter via innergård, se aktbilaga be6			
Tillträde	Förmån	Officialservitut	1480K-2014F89.3
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet för att se till, förnya, underhålla och reparera:-fasad/uteplats mot innergård i plan 1, se gulmarkerade sträckor i aktbilaga be7-samtliga skikt såsom tätskikt, bjälklag mm ovan garage tillhörande härskande fastighet. ägare av härskande fastighet skall samråda med ägare av belastad fastighet innan arbete inom servitutets ramar påbörjas. sedan arbetet har avslutats skall belastad fastighet i görligastemån återställas i förut befintligt skick.			
Tillträde	Last	Officialservitut	1480K-2014F89.4
Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet för att se till, förnya, underhålla och reparera:-fasad/balkonger ovan butikslokaler i plan 2-4, se blåmarkerad sträcka i aktbilaga be7-fasad utmed parkering och soprum i plan 2-4, se rosamarkerad sträcka i aktbilaga be7. ägare av härskande fastighet skall samråda med ägare av belastad fastighet innan arbete inom servitutets ramar påbörjas. sedan arbetet har avslutats skall belastad fastighet i görligastemån återställas i förut befintligt skick.			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2	2011-11-29 Laga kraft: 2012-01-02 Genomf. start: 2012-01-03 Genomf. slut: 2022-01-02	1480K-II-5111

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

729228-2

Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.

Taxeringsår

2016

Taxeringsvärde

5.172.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

4.633.000 SEK

därav markvärde

539.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300988908.**Taxeringsvärde**

539.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

245 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301099198.**Taxeringsvärde**

4.633.000 SEK

Lokalyta

2 168 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

720.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2014

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2014

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Göteborg Amhult GA:83, GA:86

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avstyckning

2012-08-14

1480K-2012F107

Anläggningsåtgärd

2012-11-19

1480K-2012F255

Anläggningsåtgärd

2014-07-11

1480K-2014F89

Avskild mark

Göteborg Amhult 205:2

Ursprung

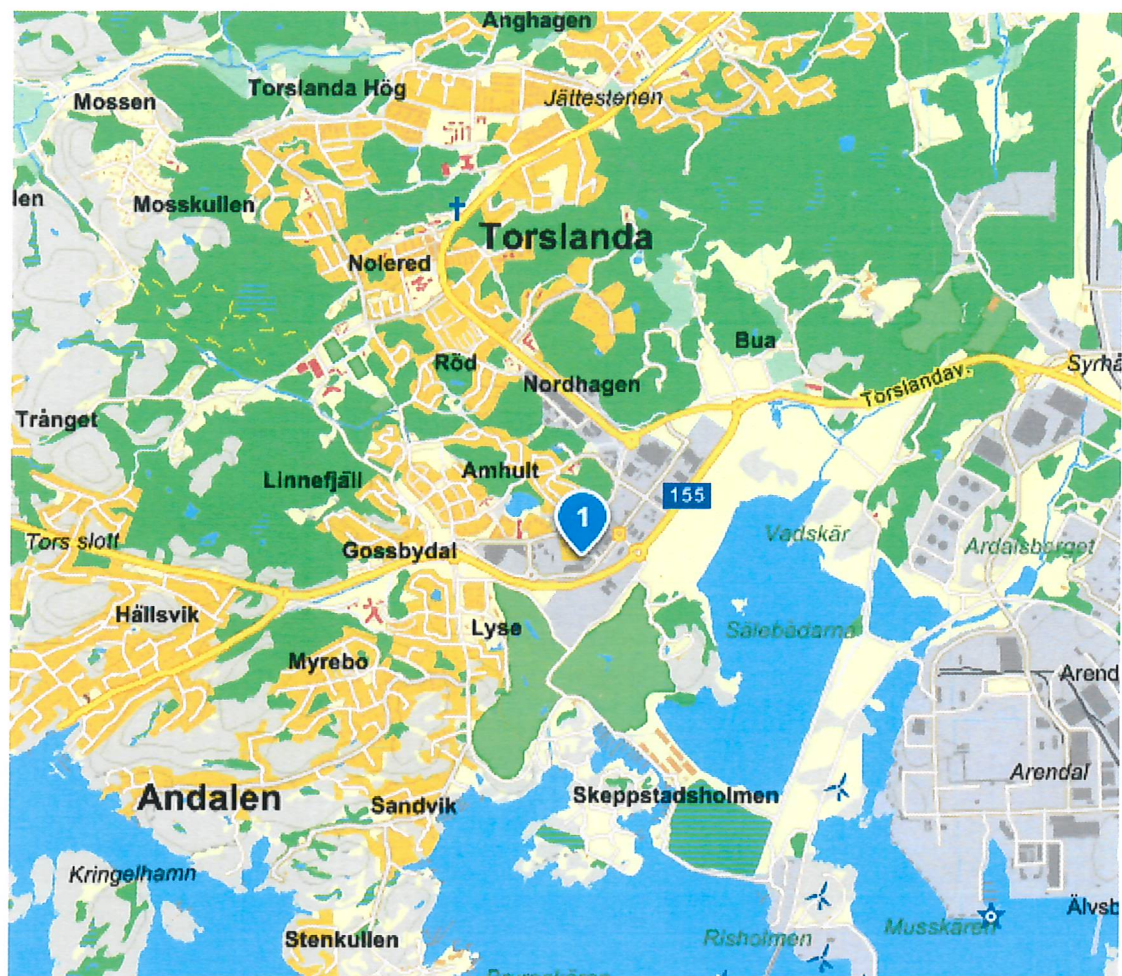
Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande Inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning	5
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader	5
4.9	Taxeringsvärde	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS	8
6.1	Allmänt	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
7.1	Areor och hyror	9
7.2	Vakanser och hyresförluster	9
7.3	Drift- och underhållskostnader	9
7.4	Fastighetsskatt	9
8	ORTSPRISMETODER	10
8.1	Areametoden	10
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	10
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	10
9	KASSAFLÖDESMETODEN	11
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	11
9.2	Kalkylperiod	11
9.3	Inflationsantagande	11
9.4	Direktavkastning	11
9.5	Kalkylränta	11
9.6	Resultat av marknadsvärdebedömning	11
9.7	Känslighetsanalys	12
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	13

BILAGOR

BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag
BILAGA IV	Karta

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 206:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, lokaler, typkod 325
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 2 våningar belägen i centrala Torslanda. Affärsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Byggnaden är uppförd år 2015.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 206:1 bedömts till

Marknadsvärde per december 2017
295 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRANITTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
280 000 tkr - 310 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2017.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2017-11-29 av Urban Lönn och Arne Nethander. Vid inspektionen deltog Eigil Jakobsen. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Detaljplaneuppgifter
- ☐ Hyreslista
- ☐ Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Göteborg Amhult 206:1
Adress:	Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2015
Värdeår:	2015
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 2 våningar belägen i centrala Torslanda.

Affärsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 110 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

Byggnadstyp	Hyreshusenhet uppförd i 2 plan och källare. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	2015
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåtm, Betongpannor, gummiduk.
Bjälklag	Betong

Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Hiss	2 st., Rulltrappor till butikslokalerna i plan 1.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Bostadslägenheter	11 uthyrningslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, väggar tapetserade, tak målade gips. Kökssnickerier med luckor i vitlack och köksmaskiner, glashäll, mikrougn, fläkt, diskmaskin, kyl, frys. Duschrum väggar och golv beklädda med kakel/klinkel. Utrustade med dusch, wc, tvättställ, handdukstork. Tvättavdelning i gemensamt utrymme, utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

Vi bedömer att byggnaden inte har något akut underhållsbehov under den närmsta tidsperioden bortsett från sedvanlig avsättning för löpande och periodiskt underhåll.

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 8 317 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	7 537
Hotell	472
	8 009

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning av definierade areatyper med gällande kontraktsvillkor samt utgående hyror.

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontraktstid	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
Naprapaterna	Lokal	179	maj-20	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	350 1 955
Friskservice	Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	2 206 1 416
Axfood	Lokal	5800	mar-26	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	10 915 1 882
Amhult	Hotell	472	mar-18	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	1 250 2 648
S:a/Snitt		8 009								14 721 1 838

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inte redovisat årliga drifts- eller underhållskostnader inför denna värdering.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2017).

Typkod: 325

Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	98 000	98 000
Mark	24 800	24 800
Taxeringsvärde	122 800	122 800

Typkod 325 avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2016 hamnade runt 200 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta, varierande mellan 180– 218 miljarder kronor. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står under året för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2017 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. 2017 kan med andra ord bli ett bra år med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och den nye presidenten i USA. Årets största affär i Sverige var när Norrporten såldes till Castellum. Transaktionsvärdet uppgick till 22 miljarder kronor.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har troligen nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2017, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export utvecklas svagt, trots en svag kronkurs.

Sverige har problem med sin internationella konkurrenskraft. Det konkurrensutsatta näringslivets höga löneökningar i relation till produktivitetstillväxten är troligtvis en av förklaringarna. Mest oroande är arbetsmarknaden. Arbetslösheten planar nu ut kring 7 %. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 15 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i början av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bl.a. inflationen. Vid Riksbankens senaste möte år 2017 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyran för lokalerna avser kallhyra exklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	7 537	13 471	1 787	13 472	1 787	Nej	Nej
Hotell	472	1 250	2 648	1 250	2 648	Ja	Nej
Summa/snitt	8 009	14 721	1 838	14 722	1 838		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	100	0	0	770	7 700
	55	0	0	528	9 600
Summa/snitt	155	0		1 298	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	7 537	0	0	1 131	150
Hotell	472	0	0	94	200
Summa/snitt	8 009	0	0	1 225	153

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	100	116	1155
Garage & p-platser	55	79	1440
Summa/snitt:	155	195	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	122 800	122 800	122 800	122 800	122 800	122 800	122 800	122 800
Fastighetsskatt [tkr]	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228
Summa fastighetsskatt [tkr]	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen. Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms således objektet ha en värdenivå enligt nedan. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²] / [tkr]
Uthyrningsbar area	8 009	35 747 286 297
Bedömt värde areametoden:		286 297

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]		Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	13 472	1 131	258	0	12 083	1 603	5	241 661
Hotell	1 250	94	24	0	1 132	2 397	5	22 630
Summa/snitt:	14 722	1 225	282	0	13 215	1 650	5,0	264 292

Tillägg								
Garage & p-platser	770	116			655		5,0	13 090
	0	528	79		449		5,0	8 976
Summa/snitt:								22 066

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	286 297
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	286 358
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	286 327
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	10 000
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	296 327
Avrundning [tkr]:	-1 327
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	295 000

Ovan har upptagits en byggrätt som finns på övre plan och taket.

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Till grund för analysen ligger en prognos över framtida in- och utbetalningar. I kassaflödeskalkylen i bilaga 2 visas in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m.m.) som förväntas infalla under vald kalkylperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. I avkastningskalkylen används nedanstående kalkylförutsättningar samt de antaganden som redovisades under kapitel 7.

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2018 – december 2022.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,0 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

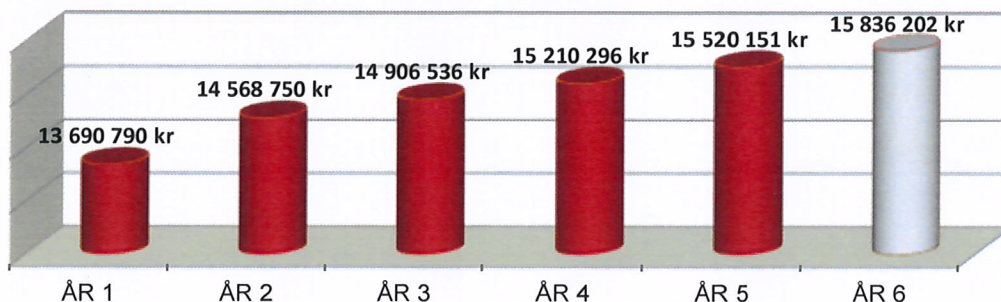
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska 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 som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 7,1 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Nedan presenteras ett diagram över de årliga driftnetton som genereras genom de antaganden som vi gjort för det aktuella objektet.



Den fullständiga kassaflödeskalkylen redovisas i bilaga 2. Nedan redovisas resultatet av den avkastningsbaserade marknadsvärdesbedömningen.

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	60 193
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	224 768
= Bedömt värde avkastningsmetoden	284 961

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,50 %	264 527	20 433	-7,7%
Inflation		+20%	2,40 %	289 569	-4 608	1,6%
Vakans		+10%	0,00 %	284 961	0	0,0%
Hyra		-5%	1 746 kr/m ²	283 414	1 546	-0,5%
D o U		+5%	161 kr/m ²	283 741	1 220	-0,4%
	Max			289 569	20 433	1,6%
	Min			264 527	-4 608	-7,7%
	Intervall			25 042		9,3%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 206:1 till:

Marknadsvärde per december 2017
295 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRANITTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
280 000 tkr - 310 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2017-11-29

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 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 värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är femton prisbasbelopp.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

- 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 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 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.

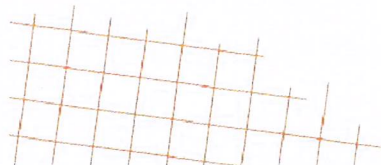
BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	13 679	13 740	13 772	13 924	14 203	14 487
+ Marknadshyra [tkr]	1 042	1 275	1 543	1 698	1 732	1 766
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	770	785	801	817	833	850
+ [tkr]	528	539	549	560	572	583
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	946	946	946	946	946	946
<i>Rabatter</i>						
- [tkr]	626	40				
- [tkr]						
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	16 338	17 245	17 612	17 945	18 285	18 632
		5,3%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	1 225	1 249	1 274	1 300	1 326	1 352
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	116	118	120	123	125	128
- [tkr]	79	81	82	84	86	87
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228
= Operativa kostnader	2 648	2 676	2 705	2 735	2 765	2 795
		1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
=Driftnetto [tkr]	13 691	14 569	14 907	15 210	15 520	15 836
(Driftnetto [kr/m²])	1 709	1 819	1 861	1 899	1 938	1 977
<i>Driftnettoutveckling:</i>		6,0%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%

Till och med:	ÅR 1 dec-18	ÅR 2 dec-19	ÅR 3 dec-20	ÅR 4 dec-21	ÅR 5 dec-22	ÅR 6 dec-23
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1
- Realt [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					5,0	
Driftnetto [tkr]	13 691	14 569	14 907	15 210	15 520	15 836
Nuvärde driftnetton	60 193	64 467	54 381	42 639	29 702	15 520
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]					316 724	
Nuvärde restvärde (sista året)	224 768	240 726	257 818	276 123	295 727	316 724
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton					60 193	
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut					224 768	
= Bedömt värde avkastningsmetoden					284 961	

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2017-11-28

Fastighet**Beteckning**

Göteborg Amhult 206:1

Nyckel:

140850382

Distrikt

Torslanda

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 206-radarflyget i
torslanda**Senaste ändringen i**

allmänna delen

2012-11-02

UUID:

c7201f8b-822b-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distriktskod

109002

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2014-07-15

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2017-11-24

Adress**Adress**Flygfältsgatan 29
423 37 Torslanda**Postflyget 2-6**

423 37 Torslanda

Läge, karta**Område**

1

N

(SWEREF 99 TM)

6400848.8

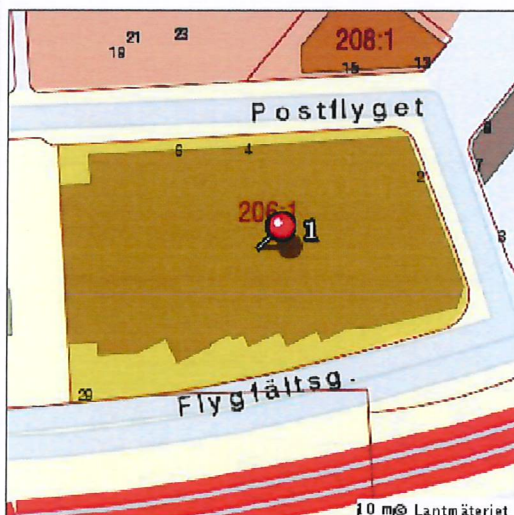
E

(SWEREF 99 TM)

308116.8

Registerkarta

GÖTEBORG



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 848 kvm	6 848 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11432
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 110.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11.130.800 SEK	2013-06-11	16124
Innehavare: 13/16125 Swedbank Ab(publ) Datavägen 6a 1 Tr 43632 Askim			
2	98.869.200 SEK	2014-07-15	20065

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Kallvattenledning (diameter 300 mm), spillvattenledning (diameter 400 mm) med brunnar, dagvattenledning (diameter 300 mm) med brunnar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. för att se till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskräfferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefär med ledningarna i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är gränsmärkade och redovisade med 2lr på kartan i aktbilaga ka2.			

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29

Laga kraft:

2012-01-02

Genomf. start:

2012-01-03

Genomf. slut:

2022-01-02

Akt

1480K-II-5111

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2017

Taxeringsvärde

122.800.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

98.000.000 SEK

därav markvärde

24.800.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300965458.**Taxeringsvärde**

24.800.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

11 300 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301205198.**Taxeringsvärde**

98.000.000 SEK

Lokalyta

12 397 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

15.278.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2016

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2016

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Ursprung

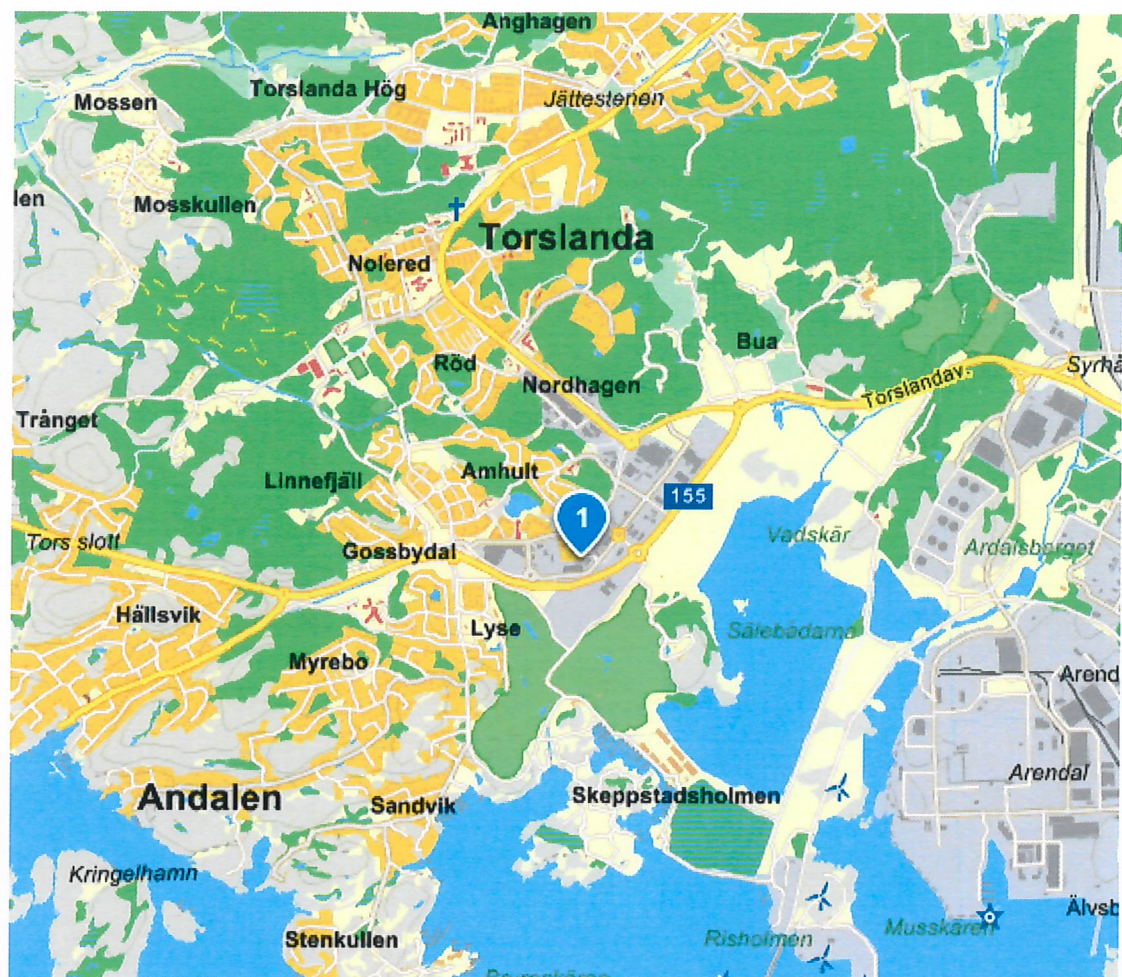
Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 207:1

Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare.....	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt.....	2
2.4	Inspektion.....	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor.....	3
3.2	Kvalitetssystem.....	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET.....	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter.....	4
4.2	Tomt och läge.....	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar.....	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning.....	5
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader.....	5
4.9	Taxeringsvärde.....	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod.....	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS.....	8
6.1	Allmänt.....	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
7.1	Areor och hyror.....	9
7.2	Vakanser och hyresförluster	9
7.3	Drift- och underhållskostnader	9
7.4	Fastighetsskatt	9
8	ORTSPRISMETODER.....	10
8.1	Areametoden.....	10
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	10
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden.....	10
9	KASSAFLÖDESMETODEN	11
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.....	11
9.2	Kalkylperiod.....	11
9.3	Inflationsantagande	11
9.4	Direktavkastning.....	11
9.5	Kalkylränta	11
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning.....	11
9.7	Känslighetsanalys	12
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	13
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 207:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Amhults Centrumparkering AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, lokaler, typkod 32
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer företagslägenheter, kontor och restaurang med en LOA om 1.368 kvm.

Läget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger.

Byggnaden är uppförd under år 2016.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 207:1 bedömts till

Marknadsvärde per december 2017
53 000 000 KRONOR
FEMTIO TRE MILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
51 000 tkr - 55 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2017.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2017-11-29 av Urban Lönn och Arne Nethander. Vid inspektionen deltog Eigil Jakobsen. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Detaljplaneuppgifter
- ☐ Hyreslista
- ☐ Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Göteborg Amhult 207:1
Adress:	Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Amhults Centrumparkering AB
Nybyggnadsår:	2016
Värdeår:	2016
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer företagslägenheter, kontor och restaurang med en LOA om 1.368 kvm.

Bostadsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, butiker och restauranger.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 76 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 3 plan och vindsplan. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	2016
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel

Yttertak	Galvaniserad slätplåtm, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft

Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

Vi bedömer att byggnaden inte har något akut underhållsbehov under den närmsta tidsperioden bortsett från sedvanlig avsättning för löpande och periodiskt underhåll.

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 1 368 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	368
Kontor	248
Hotell	478
	1 094

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning av definierade areatyper med gällande kontraktsvillkor samt utgående hyror.

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontraktstid	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
NSP	Lokal	368	dec-25	9 mån	10 år	100	Ja	Ja	Nej	1 192 3 239
Amhult	Kontor	248	apr-18	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	372 1 500
Amhult	Hotell	478	apr-18	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440 3 013
S:a/Snitt		1 094								3 004 2 746

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inte redovisat årliga drifts- eller underhållskostnader inför denna värdering.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2017).

Typkod: 325

Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	17 400	17 400
Mark	9 000	9 000
Taxeringsvärde	26 400	26 400

Typkod 325 avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2016 hamnade runt 200 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta, varierande mellan 180– 218 miljarder kronor. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står under året för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2017 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. 2017 kan med andra ord bli ett bra år med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamentera för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och den nye presidenten i USA. Årets största affär i Sverige var när Norrporten såldes till Castellum. Transaktionsvärdet uppgick till 22 miljarder kronor.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har troligen nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2017, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export utvecklas svagt, trots en svag kronkurs.

Sverige har problem med sin internationella konkurrenskraft. Det konkurrensutsatta näringslivets höga löneökningar i relation till produktivitetstillväxten är troligtvis en av förklaringarna. Mest oroande är arbetsmarknaden. Arbetslösheten planar nu ut kring 7 %. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 15 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i början av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bl.a. inflationen. Vid Riksbankens senaste möte år 2017 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyran för lokalerna avser varm inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	368	1 192	3 239	1 192	3 239	Ja	Ja
Kontor	248	372	1 500	372	1 500	Ja	Ja
Hotell	478	1 440	3 013	1 440	3 013	Ja	Ja
Summa/snitt	1 094	3 004	2 746	3 004	2 746		

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	368	0	0	74	200
Kontor	248	0	0	50	200
Hotell	478	0	0	72	150
Summa/snitt	1 094	0	0	195	178

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400	26 400
Fastighetsskatt [tkr]	264	264	264	264	264	264	264	264
Summa fastighetsskatt [tkr]	264	264	264	264	264	264	264	264

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen. Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms således objektet ha en värdenivå enligt nedan. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²]	/ [tkr]
Uthyrningsbar area	1 094	48 000	52 512
Bedömt värde areametoden:			52 512

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]		Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	1 192	74	105	0	1 014	2 754	4,75	21 339
Kontor	372	50	33	0	290	1 168	4,75	6 099
Hotell	1 440	72	127	0	1 242	2 598	4,75	26 146
Summa/snitt:	3 004	195	264	0	2 545	2 327	4,75	53 585

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	52 512
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	53 585
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	53 048
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	53 048
Avrundning [tkr]:	-48
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	53 000

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Till grund för analysen ligger en prognos över framtida in- och utbetalningar. I kassaflödeskalkylen i bilaga 2 visas in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m.m.) som förväntas infalla under vald kalkylperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. I avkastningskalkylen används nedanstående kalkylförutsättningar samt de antaganden som redovisades under kapitel 7.

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2018 – december 2022.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,8 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

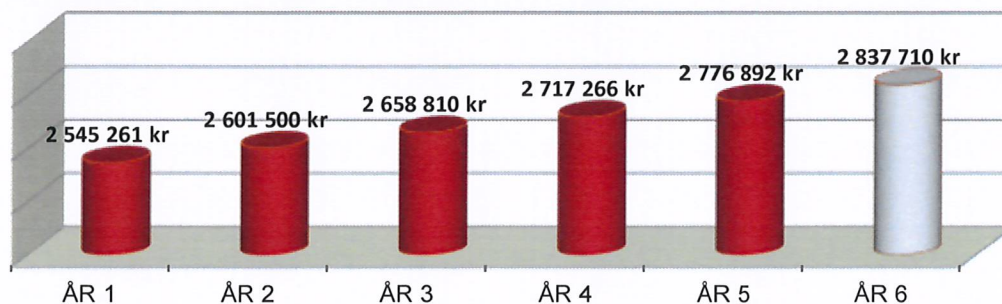
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska 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 som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 6,9 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Nedan presenteras ett diagram över de årliga driftnetton som genereras genom de antaganden som vi gjort för det aktuella objektet.



Den fullständiga kassaflödeskalkylen redovisas i bilaga 2. Nedan redovisas resultatet av den avkastningsbaserade marknadsvärdesbedömningen.

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	10 919
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	42 895
= Bedömt värde avkastningsmetoden	53 813

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,23 %	49 914	3 900	-7,8%
Inflation		+20%	2,40 %	54 830	-1 017	1,9%
Vakans		+10%	0,00 %	53 813	0	0,0%
Hyra		-5%	2 609 kr/m ²	51 935	1 878	-3,6%
D o U		+5%	187 kr/m ²	53 609	204	-0,4%
	Max			54 830	3 900	1,9%
	Min			49 914	-1 017	-7,8%
	Intervall			4 916		9,7%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 207:1 till:

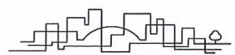
Marknadsvärde per december 2017
53 000 000 KRONOR
FEMTIO TRE MILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
51 000 tkr - 55 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2017-11-29

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 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 värdebedömning 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 upplyningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är femton prisbasbelopp.

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

7 Värdeutlåtandets användande

- 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 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 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.

BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	1 645	1 216	1 240	1 265	1 290	1 316
+ Marknadshyra [tkr]	1 359	1 848	1 885	1 923	1 962	2 001
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	3 004	3 064	3 126	3 188	3 252	3 317
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	195	199	203	207	211	215
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	264	264	264	264	264	264

= Operativa kostnader	459	463	467	471	475	479
		0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%

=Driftnetto [tkr]	2 545	2 602	2 659	2 717	2 777	2 838
(Driftnetto [kr/m²])	2 327	2 378	2 430	2 484	2 538	2 594
Driftnettoutveckling:		2,2%	2,2%	2,2%	2,1%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9
- Realt [%]	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,8

Driftnetto [tkr]	2 545	2 602	2 659	2 717	2 777	2 838
Nuvärde driftnetton	10 919	11 667	9 746	7 634	5 316	2 777

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 59 741

Nuvärde restvärde (sista året) 42 895 45 833 48 972 52 327 55 911 59 741

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	10 919
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	42 895
= Bedömt värde avkastningsmetoden	53 813

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2017-11-28

Fastighet

Beteckning
Göteborg Amhult 207:1**Nyckel:**
140289147**Distrikt**
Torslanda**Senaste ändringen i
allmänna delen**
2012-08-14**UUID:**
909a6a68-4aef-90ec-e040-ed8f66444c3f**Distriktskod**
109002**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**
2015-11-13**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**
2017-11-24

Adress

Adress

Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

1

N

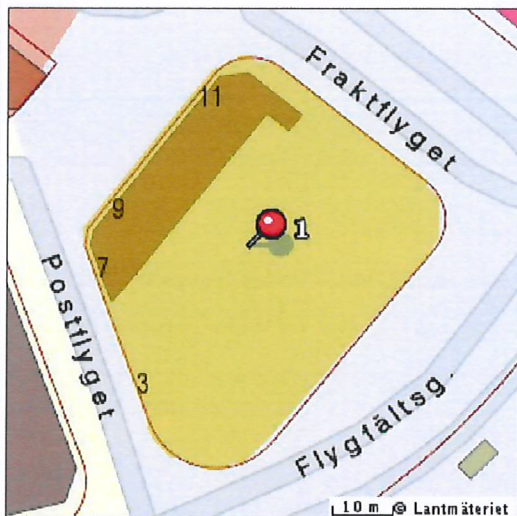
(SWEREF 99 TM)
6400875.9

E

(SWEREF 99 TM)
308202.1

Registerkarta

GÖTEBORG



Areal

Område **Totalareal**
Totalt 2 543 kvm**Därav landareal**
2 543 kvm**Därav vattenareal**

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-1865 Amhults Centrumparkering AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	2013-02-19	4636

Köp (även transportköp): 2012-12-13
Köpeskilling: 745.400 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Skatt beslutad 13/16131

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 18.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.579.000 SEK	2013-06-11	16122
Innehavare: 13/16123 Swedbank Ab(publ) Datavägen 6a 1 Tr 43632 Askim			
2	13.421.000 SEK	2015-11-03	2015-00503311:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2	2011-11-29 Laga kraft: 2012-01-02 Genomf. start: 2012-01-03 Genomf. slut: 2022-01-02	1480K-II-5111

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

554580-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2017

Taxeringsvärde

26.400.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

17.400.000 SEK

därav markvärde

9.000.000 SEK

Taxerad Ägare556904-1865
Amhults Centrumparkering AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 301244772.**Taxeringsvärde**

9.000.000 SEK

Riktvärdeområde

1480049

Byggrätt ovan mark

7 000 kvm

Riktvärde byggrätt

1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301243402.**Taxeringsvärde**

17.400.000 SEK

Lokalyta

1 094 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

3.249.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2016

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2016

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1989-04-03

Akt

1480K-1989F85

Fastighetsreglering

2012-08-14

1480K-2012F107

Avskild mark

Göteborg Amhult 206:1, 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 1:61

Tidigare Beteckning**Beteckning**

Göteborg Amhult 107:3

Omregistreringsdatum

2012-08-14

Akt

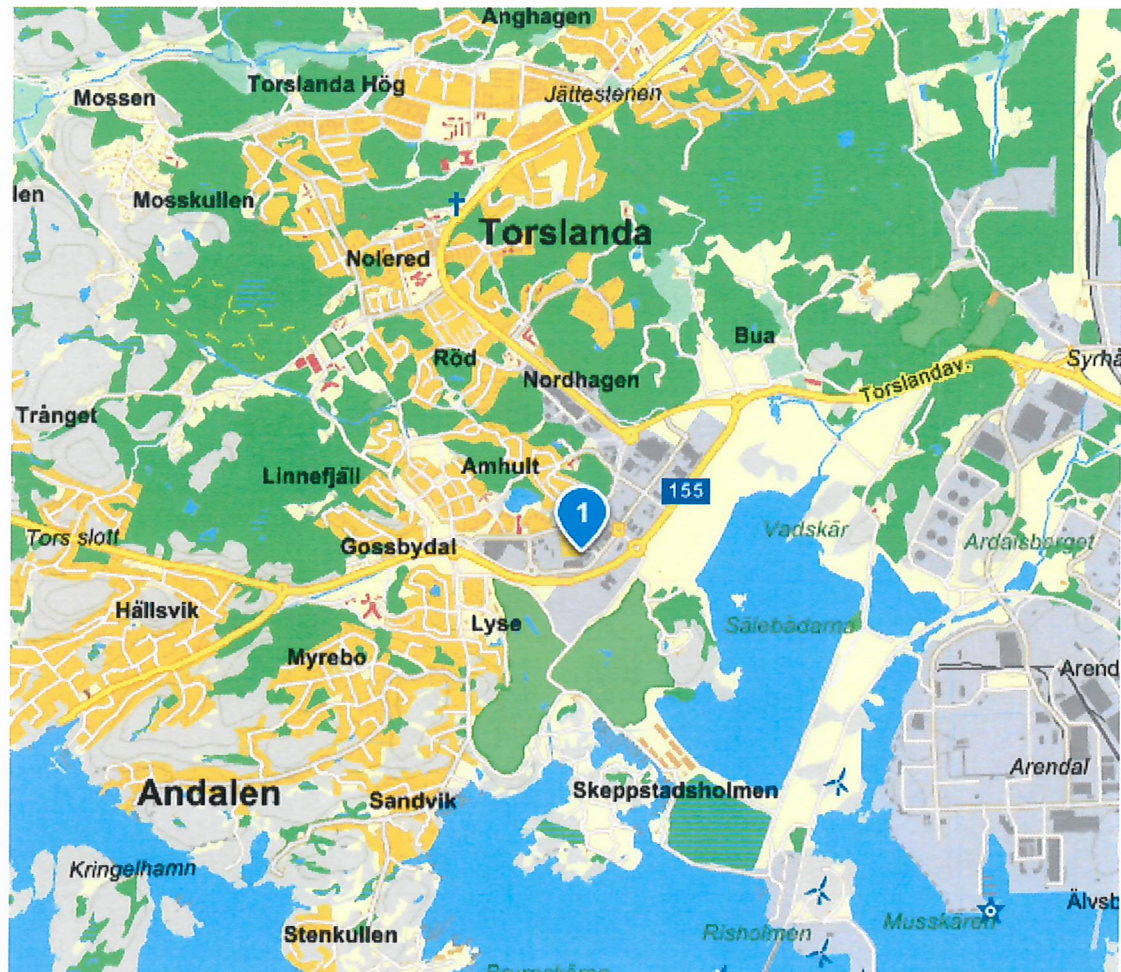
1480K-2012F107

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning	6
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader	6
4.9	Taxeringsvärde	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS	8
6.1	Allmänt	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
7.1	Areor och hyror	9
7.2	Vakanser och hyresförluster	9
7.3	Drift- och underhållskostnader	9
7.4	Fastighetsskatt	9
8	ORTSPRISMETODER	10
8.1	Areametoden	10
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	10
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	10
9	KASSAFLÖDESMETODEN	11
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	11
9.2	Kalkylperiod	11
9.3	Inflationsantagande	11
9.4	Direktavkastning	11
9.5	Kalkylränta	11
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	11
9.7	Känslighetsanalys	12
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	13
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 208:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i 8 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten är nyligen färdigställd och inrymmer 53 bostadslägenheter med och en butikslokal.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 208:1 bedömts till

Marknadsvärde per december 2017
162 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOTVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 167 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2017.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2017-11-29 av Urban Lönn och Arne Nethander. Vid inspektionen deltog Eigil Jakobsen. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Detaljplaneuppgifter
- ☐ Hyreslista
- ☐ Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 208:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2017
<i>Värdeår:</i>	-
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

Bostadsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, butiker och restauranger.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 76 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

53 hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv klinker, väggar tapetserade, tak målade gips/puts.

Kökssnickerier med luckor i vitlack och ekfanér med exklusiva köksmaskiner, glashäll, varmluftugn, mikrougn, fläkt, diskmaskin, kyl, frys.

Badrum väggar och golv beklädda med kakel/klinkel. Utrustade med badkar, dusch, wc, tvättställ, handdukstork.

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Byggnadsår	Klart april 2017
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 8 plan och källare. Upplåten i hyresrätt
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåtm, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	plåtbeslagning, Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

Vi bedömer att byggnaden inte har något akut underhållsbehov under den närmsta tidsperioden bortsett från sedvanlig avsättning för löpande och periodiskt underhåll.

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 4 290 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Bostad	3 810
Butik	330
Lager	150
	4 290

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

LGH-stolek	Antal	LGH-area [m ²]	Total-area [m ²]	Snitt-area [m ²]
1 RoK	6	33 - 33,3	199	33
2 RoK	19	51,9 - 68,4	1 088	57
3 RoK	19	79,9 - 82,7	1 543	81
4 RoK	7	100,4 - 105,2	709	101
5 RoK	2	129,1 - 142	271	136
S:a/Snitt	53		3 810	72

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och förråden:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m ²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	6	398 600	2 000	5 536
2 RoK	19	2 040 160	1 875	8 948
3 RoK	19	2 818 439	1 827	12 362
4 RoK	7	1 288 274	1 817	15 337
5 RoK	2	528 645	1 950	22 027
	53	7 074 118	1 857	11 123

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Förråd	51	0	61 1 200
Summa/snitt	51	0	61

Nedan redovisas en sammanställning av definierade areatyper med gällande kontraktsvillkor samt utgående hyror.

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt t o m	Uppsägnis tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
1 RoK	Bostad	199,3	dec-18	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	399	2 000
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-18	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 040	1 875
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-18	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 818	1 827
4 RoK	Bostad	708,9	dec-18	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 288	1 817
5 RoK	Bostad	271,1	dec-18	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	529	1 950
Elon	Butik	330	mar-22	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	690	2 091
Elon	Lager	150	mar-22	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	150	1 000
S:a/Snitt		4 290								7 914	1 845

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inte redovisat årliga drifts- eller underhållskostnader inför denna värdering.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2017).

Typkod: 321

Värdeår: 0

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	45 000	2 000	47 000
Mark	19 000	871	19 871
Taxeringsvärde	64 000	2 871	66 871

Typkod 321 avser hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2016 hamnade runt 200 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta, varierande mellan 180– 218 miljarder kronor. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står under året för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2017 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. 2017 kan med andra ord bli ett bra år med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamentera för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och den nye presidenten i USA. Årets största affär i Sverige var när Norrporten såldes till Castellum. Transaktionsvärdet uppgick till 22 miljarder kronor.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har troligen nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2017, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export utvecklas svagt, trots en svag kronkurs.

Sverige har problem med sin internationella konkurrenskraft. Det konkurrensutsatta näringslivets höga löneökningar i relation till produktivitetstillväxten är troligtvis en av förklaringarna. Mest oroande är arbetsmarknaden. Arbetslösheten planar nu ut kring 7 %. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 15 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i början av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bl.a. inflationen. Vid Riksbankens senaste möte år 2017 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyrorna för bostadslägenheterna avser varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för lokalen avser kallhyra exklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	3 810	7 074	1 857	7 074	1 857	Ja	Ja
Butik	330	690	2 091	690	2 091	Nej	Nej
Lager	150	150	1 000	150	1 000	Nej	Nej
Summa/snitt	4 290	7 914	1 845	7 914	1 845		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	51	0	0	61	1 200
Summa/snitt	51	0		61	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägaren. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	3 810	0	0	1 238	325
Butik	330	0	0	66	200
Lager	150	0	0	15	100
Summa/snitt	4 290	0	0	1 319	308

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Förråd	51	12	240
Summa/snitt:	51	12	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Bostäder</i>								
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	2 871	2 871	2 871	2 871	2 871	2 871	2 871	2 871
Fastighetsskatt [tkr]	29	29	29	29	29	29	29	29
Summa fastighetsskatt [tkr]	29	29	29	29	29	29	29	29

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen. Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms således objektet ha en värdenivå enligt nedan. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²] / [tkr]
Uthyrningsbar area	4 290	37 780 162 075
Bedömt värde areametoden:		162 075

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]		Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Bostad	7 074	1 238	0	0	5 836	1 532	4	145 897
Butik	690	66	0	0	624	1 891	5	12 481
Lager	150	15	0	0	135	900	5	2 700
Summa/snitt:	7 914	1 319	0	0	6 595	1 537	4,1	161 077

Tillägg								
Förråd	61	12			49		4,0	1 224
Summa/snitt:								1 224

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	162 075
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	162 301
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	162 188
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	162 188
Avrundning [tkr]:	-188
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	162 000

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Till grund för analysen ligger en prognos över framtida in- och utbetalningar. I kassaflödeskalkylen i bilaga 2 visas in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt m.m.) som förväntas infalla under vald kalkylperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. I avkastningskalkylen används nedanstående kalkylförutsättningar samt de antaganden som redovisades under kapitel 7.

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2018 – december 2022.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,1 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

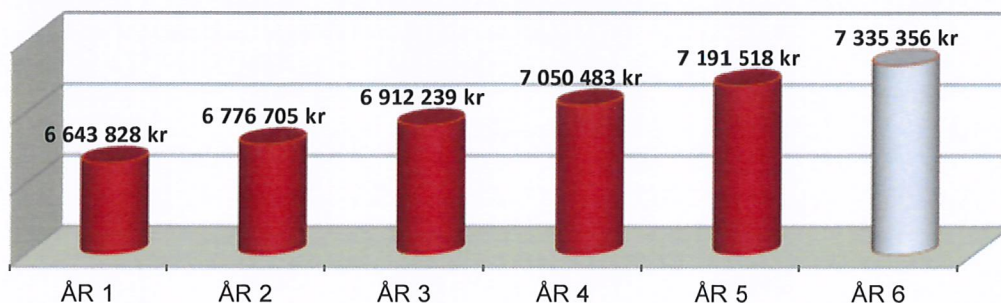
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska 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 som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 6,1 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

Nedan presenteras ett diagram över de årliga driftnetton som genereras genom de antaganden som vi gjort för det aktuella objektet.



Den fullständiga kassaflödeskalkylen redovisas i bilaga 2. Nedan redovisas resultatet av den avkastningsbaserade marknadsvärdesbedömningen.

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	28 997
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	133 189
= Bedömt värde avkastningsmetoden	162 187

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,51 %	150 079	12 108	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	165 017	-2 830	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	162 187	0	0,0%
Hyra		-5%	1 753 kr/m ²	152 990	9 197	-6,0%
D o U		+5%	323 kr/m ²	160 576	1 610	-1,0%
	Max			165 017	12 108	1,7%
	Min			150 079	-2 830	-8,1%
	Intervall			14 939		9,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 208:1 till:

Marknadsvärde per december 2017
162 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOTVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 167 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2017-11-29

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 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 värdebedömning 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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsatts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamas) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är femton prisbasbelopp.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

- 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 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 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.

BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	7 325	857	874	891	217	0
+ Marknadshyra [tkr]	590	7 216	7 360	7 507	8 349	8 738
Tillägg						
+ Förråd [tkr]	61	62	64	65	66	68
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	29	29	29	29	29	29
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 004	8 164	8 326	8 492	8 661	8 834
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 319	1 346	1 373	1 400	1 428	1 457
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Förråd [tkr]	12	12	13	13	13	14
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	29	29	29	29	29	29
= Operativa kostnader	1 360	1 387	1 414	1 442	1 470	1 499
		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	6 644	6 777	6 912	7 050	7 192	7 335
(Driftnetto [kr/m²])	1 549	1 580	1 611	1 643	1 676	1 710
Driftnettoutveckling:		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,1	
Driftnetto [tkr]	6 644	6 777	6 912	7 050	7 192	7 335
Nuvärde driftnetton	28 997	30 760	25 583	19 949	13 830	7 192
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						178 911
Nuvärde restvärde (sista året)	133 189	141 287	149 878	158 990	168 657	178 911
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						28 997
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						133 189
= Bedömt värde avkastningsmetoden						162 187

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2017-11-28

Fastighet**Beteckning**

Göteborg Amhult 208:1

Nyckel:

140850378

Distrikt

Torslanda

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 208-signalflyget i
torslanda**Senaste ändringen i****allmänna delen**

2012-11-02

UUID:

c7201f8b-8227-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distriktskod

109002

Senaste ändringen i**inskrivningsdelen**

2015-10-20

Aktualitetsdatum i**inskrivningsdelen**

2017-11-24

Adress**Adress**Postflyget 13-17
423 37 Torslanda**Läge, karta****Område**

1

N

(SWEREF 99 TM)

6400908.4

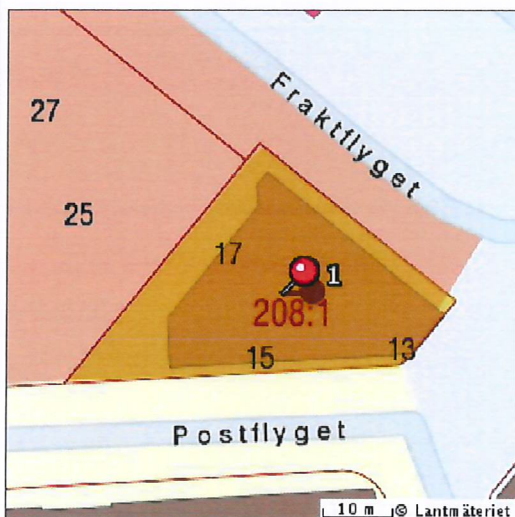
E

(SWEREF 99 TM)

308144.3

Registerkarta

GÖTEBORG



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 033 kvm	1 033 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11432
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 76.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	34.825.600 SEK	2015-05-22	2015-00212377:3
2	41.174.400 SEK	2015-10-05	2015-00444357:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2	2011-11-29	1480K-II-5111
	Laga kraft:	
	2012-01-02	
	Genomf. start:	
	2012-01-03	
	Genomf. slut:	
	2022-01-02	

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729223-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2017

Taxeringsvärde

66.871.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

47.000.000 SEK

därav markvärde

19.871.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301277757.****Taxeringsvärde**

19.000.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

4 760 kvm

Riktvärde byggrätt

4.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301277758.**Taxeringsvärde**

871.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

396 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301243414.**Taxeringsvärde**

45.000.000 SEK

Bostadsyta

0 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**
0 SEK/år**Under byggnad**
Ja**Nybyggnadsår****Tillbyggnadsår****Värdeår****Värderingsenhet lokaler 301243413.****Taxeringsvärde**

2.000.000 SEK

Lokalyta

0 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**
0 SEK/år**Under byggnad**
Ja**Nybyggnadsår****Tillbyggnadsår****Värdeår****Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

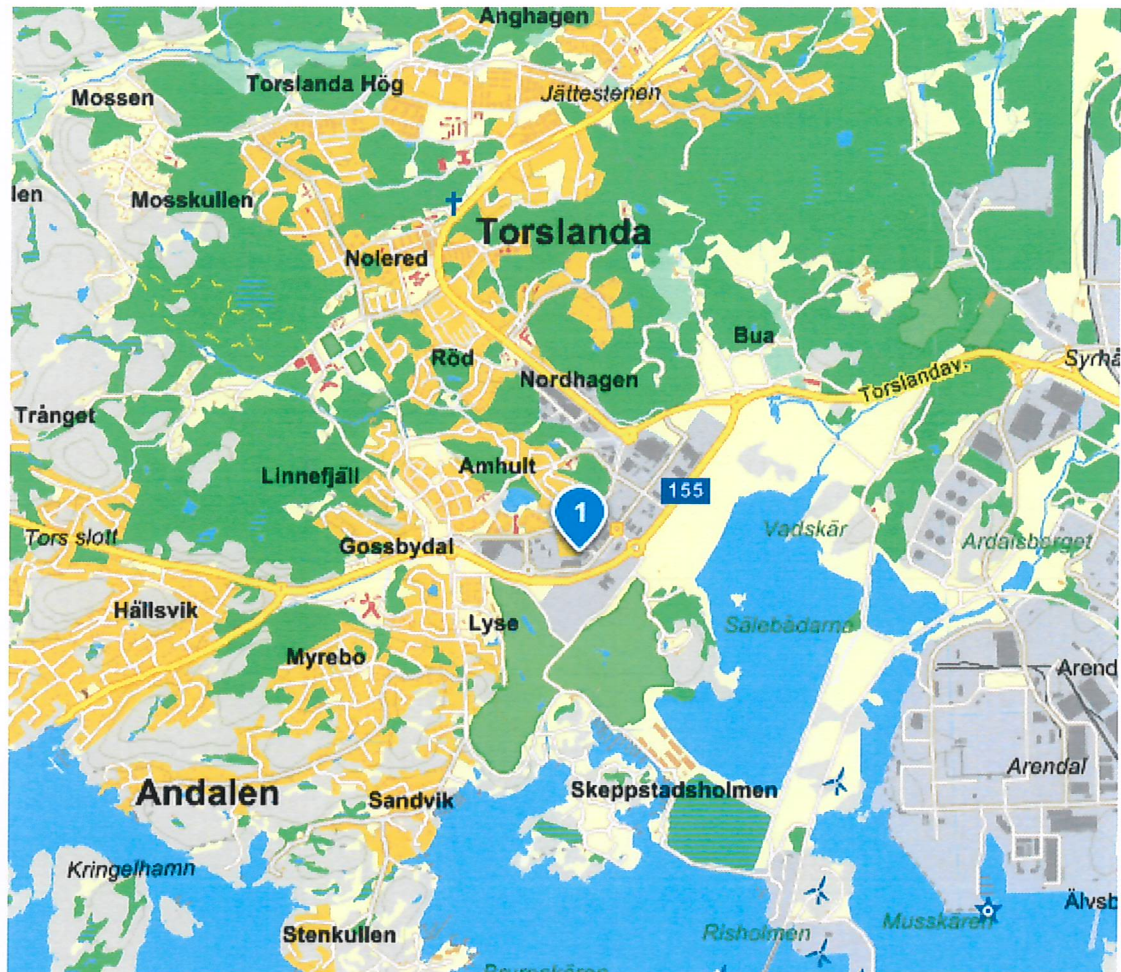
Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1,2,3, 206:2, 208:2
Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning
December 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare.....	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt.....	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor.....	3
3.2	Kvalitetssystem.....	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter.....	4
4.2	Tomt och läge.....	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Bebyggelse	4
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	6
5.1	Begreppet marknadsvärde	6
5.2	Värderingsmetod.....	6
5.3	Aktuell värderingsmetod	6
6	MARKNADSANALYS.....	7
6.1	Allmänt.....	7
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	8
8	VÄRDERING.....	9
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	11
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 108:1,2,3, 206:2, 208:2
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastigheternas marknads- värde/byggrättsvärde inför bokslut.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheterna Göteborg Amhult 108:1,2,3, 206:2, 208:2 bedömts till

Marknadsvärde per december 2017
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 173 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastigheternas marknadsvärde/byggrättsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2017.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2017-11-29 av Urban Lönn och Arne Nethander. Vid inspektionen deltog Eigil Jakobsen. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- ☐ Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- ☐ Detaljplaneuppgifter
- ☐ Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- ☐ VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Göteborg Amhult 108:1,2,3, 206:2, 208:2
Adress:	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	
Värdeår:	-
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Bebyggelse

På fastigheterna skall 14 byggnader uppföras.

Amhult 108:1

Byggnad H: två friliggande bostadshus i 4 plan, kommer att inrymma 3.400 kvm lägenheter och 700 kvm handel.

Byggnad I: ett friliggande 4 plans hus med 6.400 kvm lägenheter och 600 kvm handel.

Hus ST: två fristående 4-plans hus med 4.800 kvm lägenheter och 1.900 kvm handel

Amhult 108:2

Byggnad U: En friliggande byggnad i 3 plan med 3.000 kvm butikslokaler och 6.000 kvm kontor

Amhult 108:3

Hus J: ett friliggande 4-plans hus med 3.200 kvm lägenheter.

Amhult 206:2

Hus Q och R: ett fristående 5-plans hus med 3.200 kvm kontor, 2.000 kvm handel och 7.800 kvm parkering

Amhult 208:2

Hus L,M: två fristående 4-plans hus med 5.300 kvm lägenheter.

Totalt	8.200 kvm butiksyta.
Totalt	23.100 kvm bostadsyta.
Total	9.200 kvm kontor
Delsumma	40 500 kvm
Totalt	7.800 kvm parkering

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2016 hamnade runt 200 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta, varierande mellan 180– 218 miljarder kronor. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står under året för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2017 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. 2017 kan med andra ord bli ett bra år med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamentera för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och den nye presidenten i USA. Årets största affär i Sverige var när Norrporten såldes till Castellum. Transaktionsvärdet uppgick till 22 miljarder kronor.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har troligen nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2017, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export utvecklas svagt, trots en svag kronkurs.

Sverige har problem med sin internationella konkurrenskraft. Det konkurrensutsatta näringslivets höga löneökningar i relation till produktivitetstillväxten är troligtvis en av förklaringarna. Mest oroande är arbetsmarknaden. Arbetslösheten planar nu ut kring 7 %. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 15 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i början av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bla inflationen. Vid Riksbankens senaste möte år 2017 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Taxeringsvärde, 2016

Amhult 108:1	4 147 000 kr
108:2	4 048 000 kr
108:3	12 080 000 kr
206:2	28 000 000 kr
208:2	18 200 000 kr
Totalt	66 475 000 kronor

Typkod 326,325, 310

Bedömda hyror på årsbasis under 2017

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostäder	23 100	42 966	1 860	42 966	1 860	Ja	Ja
Butiker	8 200	20 500	2 500	20 500	2 500	Nej	Nej
Kontor	9 200	13 800	1 500	13 800	1 500	Nej	Nej
Summa/snitt	40 500	77 266	1 908	77 266	1 908		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	360	0	0	3 456	9 600
Summa/snitt	360	0		3 456	

Bedömning av utbetalningar för drift och underhåll har uppskattats utifrån erfarenhetsmässig kännedom om liknande objekt.

Under år 2017 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	23 100	0	0	9 240	400
Butiker	8 200	0	0	1 640	200
Kontor	9 200	0	0	1 840	200
Summa/snitt	40 500	0	0	12 720	314

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	360	691	1920
Summa/snitt:	360	691	

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen

Fastighetsskatt Fastighetsskatt utgår ej under de första 15 åren, för bostäder.

Lokalhyresdelen bedöms att hyresgästen betalar fastighetskatten.

8 VÄRDERING

Marknadsvärdet bedöms vanligen med ledning av ortsprismetoden som bygger på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter och utifrån en marknadssimulering genomförd med en kassaflödeskalkyl där marknadens förväntningar om hyror, utveckling, avkastningskrav etc. beaktas. Resultat av dessa metoder vägs ihop till en slutlig bedömning av marknadsvärdet. Till grund för bedömningen ligger en analys av den lokala marknaden och de omvärldsfaktorer som påverkar fastighetspriserna.

Kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetton, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut

Byggmästarekalkyl	Byggbkostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till:
-------------------	--

Bostad	ca 23.100 kr/kvm
--------	------------------

Butik, kontor	ca 17.400 kr/kvm
---------------	------------------

P-platser	ca 120.000 kr /st
-----------	-------------------

Summa kostnader

Bostad	24.000 kr x 23.100 kvm = 554 400 tkr
--------	--------------------------------------

Övriga ytor	14.000 kr x 17.400 kvm = 243.000 tkr
-------------	--------------------------------------

P-platser	120.000 kr /st x 360 st = 43.200 tkr
-----------	--------------------------------------

Summa produktionskostnad	840 600 tkr
--------------------------	-------------

Kalkylperiod	2018-01-01--2023-01-01
--------------	------------------------

Inflation	Inflationen bedöms till 2 % per år.
-----------	-------------------------------------

Kalkylräntan	Kalkylräntan, bedöms till 6,7 %.
--------------	----------------------------------

Hyra	Bedömda hyror uppgår till 77 266 tkr. Hyran har uppräknats i takt med den antagna inflationen.
Drift och underhåll	Kostnad för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 12 143 tkr. Kostnaden har uppräknats i takt med den antagna inflationen.
Fastighetsskatt	Fastighetsskatt utgår inte för bostäderna. För lokalerna debiteras den ut utöver hyran.
Kalkylresultat	Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 4,6 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 1 370 000tkr.

Byggrättsvärde beräknat

Marknadsvärde på fastigheterna	ca 1 386 000 tkr
Produktionskostnad	ca 840 000 tkr
Värde på BOA och LOA	546 000 tkr

Byggmästarekalkyl

Om fastigheten skall säljas på den öppna marknaden bedömer vi att ca 70 % av projektets värde tillfaller projektutvecklaren och resterande 30 % av värdet tillfaller markägaren. Enligt vår bedömning har värdet på fastigheten ökat på grund av att det aktuella projektet som beskrivs i detta utlåtande är så pass framskridet.

Vinstdelningsprincipen ovan om 70/30 bedöms därför som rimlig ur marknadsvärdesynpunkt.

Marknadsvärdet bedöms till ca 30 % x 550 000 tkr=165 000 tkr/39 500= ca 4 200 kr/kvm eller 165 000 tsek.

RESERVATION

Denna värdering förutsätter att byggnationen genomförs i den omfattning som beskrivs enligt ovan.

9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:1,2,3, 206:2, 208:2 till:

Marknadsvärde per december 2017
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 173 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2017-11-29

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeaftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 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 värdebedömning 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 upplyningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är femton prisbasbelopp.

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

7 Värdeutlåtandets användande

- 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 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 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.

BILAGA II KASSAFLÖDESKALKYL

Till och med:	ÅR 1 dec-18	ÅR 2 dec-19	ÅR 3 dec-20	ÅR 4 dec-21	ÅR 5 dec-22	ÅR 6 dec-23
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	75 518	77 028	78 569	80 140	81 743	83 378
+ Marknadshyra [tkr]	0	0	0	0	0	0

Tillägg

+ Garage & p-platser [tkr]	3 456	3 525	3 596	3 668	3 741	3 816
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	3 776	3 851	3 928	4 007	4 087	4 169

= Utgående hyra	75 198	76 702	78 236	79 801	81 397	83 025
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	12 160	12 403	12 651	12 904	13 162	13 426
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Tillägg (DoU-kostnad)

- Garage & p-platser [tkr]	691	705	719	734	748	763
----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---

= Operativa kostnader	12 851	13 108	13 370	13 638	13 911	14 189
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

= Driftnetto [tkr]	62 347	63 594	64 866	66 163	67 486	68 836
(Driftnetto [kr/m ²])	1 578	1 610	1 642	1 675	1 709	1 743
Driftnettoutveckling:		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Till och med:	ÅR 1 dec-18	ÅR 2 dec-19	ÅR 3 dec-20	ÅR 4 dec-21	ÅR 5 dec-22	ÅR 6 dec-23
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
- Realt [%]	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,6	

Driftnetto [tkr]	62 347	63 594	64 866	66 163	67 486	68 836
Nuvärde driftnetton	267 589	285 496	238 082	186 165	129 416	67 486

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]					1 496 435	
Nuvärde restvärde (sista året)	1 082 427	1 154 863	1 232 146	1 314 602	1 402 575	1 496 435

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	267 589
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	1 082 427
= Bedömt värde avkastningsmetoden	1 350 016

BILAGA III KARTA

