

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:3

Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2019

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
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15

BILAGOR

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 108:3
<i>Adress:</i>	Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 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 1 st större flerbostadshus belägen i centrala Torslanda. Byggnaden inrymmer 36 bostadslägenheter och 40 garage platser i källaren.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:3 bedömts till

Marknadsvärde per december 2019
113 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATRETTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
107 000 tkr - 119 000 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 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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 108:3
<i>Adress:</i>	Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2019
<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 70 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

På fastigheten finns 1 st byggnad uppförd innehållande 36 hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, klinker, väggar tapetserade, tak målade gips/puts.

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Byggnadsår	Klart 2019
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 1 ½ -3 ½ plan och källare. Upplåten i hyresrätt. Garage och förråd i källaren.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Skivmaterial-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	plåtbeslagning, Treglasfönster,
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

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 2 840 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA
Bostad	2 840
	2 840

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	1	39	39	39
2 RoK	4	52,5 - 69,3	244	61
3 RoK	20	72,5 - 81,3	1 506	75
4 RoK	11	91,1 - 97,4	1 051	96
S:a/Snitt	36		2 840	79

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och garage/förråd:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	1	85 140	2 200	7 095
2 RoK	4	477 840	1 961	9 955
3 RoK	20	2 827 680	1 877	11 782
4 RoK	11	1 852 855	1 763	14 037
36	5 243 515	1 847	12 138	

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage	40	0	346 8 640
Förråd	36	0	43 1 200
Summa/snitt	76	0	389

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	38,7	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	85 2 200
2 RoK	Bostad	243,7	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	478 1 961
3 RoK	Bostad	1506,2	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 828 1 877
4 RoK	Bostad	1050,9	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 853 1 763
S:a/Snitt		2 840								5 244 1 847

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2019).

Typkod: 321

Värdeår: 0

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	14 568	15 100	29 668
Mark	21 600	0	21 600
Taxeringsvärde	36 168	15 100	51 268

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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt räntedragningsbegränsningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/åtsamlingar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

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 bostadslägenheter-
na avser varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	2 840	5 244	1 847	5 244	1 847	Ja	Ja
Summa/snitt	2 840	5 244	1 847	5 244	1 847		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage	40	0	0	346	8 640
Förråd	36	0	0	43	1 200
Summa/snitt	76	0		389	

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	2 840	0	0	852	300
Summa/snitt	2 840	0	0	852	300

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage	40	35	864
Förråd	36	4	120
Summa/snitt:	76	39	

7.4 Fastighetsskatt

För nyproduktion utgår ingen fastighetsskatt under de första 15 åren. Fastighetsskatt utgår för garagedelen.

Areatyp / Kalenderår	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	15 402	15 402	15 402	15 710	15 710	15 710	16 024	16 024
Fastighetsskatt [tkr]	154	154	154	154	157	157	157	160
Summa fastighetsskatt [tkr]	154	154	154	154	157	157	157	160

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.

Areatyp	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²] / [tkr]	
Bostad	2 840	37 000	105 062
Summa/snitt	2 840	37 000	105 062

Tillägg			
Garage	40		7 000
Förråd	36		1 000
Summa/snitt	76		113 062

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	5 244	852	151	0	4 241	1 493	4	106 017
Summa/snitt:	5 244	852	151	0	4 241	1 493	4,0	106 017

Tillägg								
Garage	346	35			311		4,5	6 912
Förråd	43	4			39		4,5	864
Summa/snitt:								7 776

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	113 062
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	113 793
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	113 427
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]:	113 427
Avrundning [tkr]:	-427
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	113 000

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 2020 – december 2024.

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 4,0 % 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.

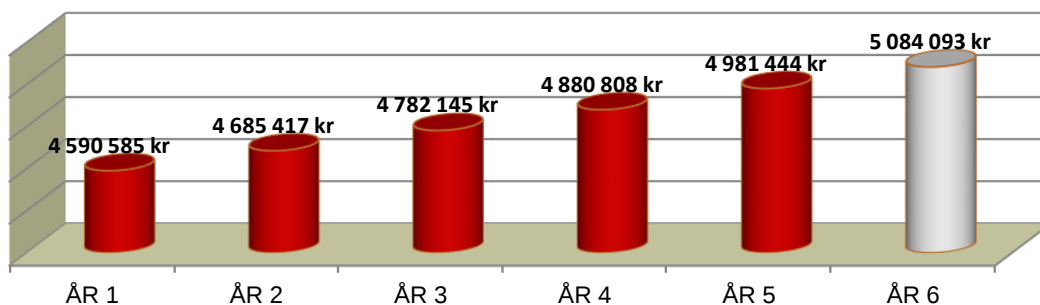
9.5 Kalkylränta

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 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	20 060
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	94 621
= Bedömt värde avkastningsmetoden	114 681

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%		4,40 %	104 220	10 330	-9,9%
Inflation	+20%		2,40 %	116 609	-2 059	1,8%
Vakans	+10%		0,00 %	114 681	-131	0,1%
Hyra	-5%		1 754 kr/m ²	108 376	6 174	-5,7%
D o U	+5%		315 kr/m ²	113 620	930	-0,8%
	Max			116 609	10 330	1,8%
	Min			104 220	-2 059	-9,9%
	Intervall			12 389		11,7%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2019
113 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATRETTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
107 000 tkr - 119 000 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 2019-11-28

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 dispositionsrätt 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 arrendavtal 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 ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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]	4 807	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	437	5 348	5 455	5 564	5 676	5 789
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	5 632	5 745	5 860	5 977	6 097	6 219
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	852	869	886	904	922	941
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	151	151	151	151	151	151

= Operativa kostnader	1 042	1 060	1 078	1 096	1 115	1 134
	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%

=Driftnetto [tkr]	4 591	4 685	4 782	4 881	4 981	5 084
(Driftnetto [kr/m²])	1 617	1 650	1 684	1 719	1 754	1 790

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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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. [%] 4,0

Driftnetto [tkr]	4 591	4 685	4 782	4 881	4 981	5 084
Nuvärde driftnetton	20 060	21 280	17 704	13 810	9 577	4 981

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 127 102

Nuvärde restvärde (sista året)	94 621	100 374	106 476	112 950	119 817	127 102
--------------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	20 060
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	94 621
= Bedömt värde avkastningsmetoden	114 681

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

038 Allmän+Taxering 2019-12-10

Fastighet

Beteckning
Göteborg Amhult 108:3**Senaste ändringen i
allmänna delen**
2012-11-19**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**
2018-02-09**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**
2019-12-09**Nyckel:**
140850386**UUID:**
c7201f8b-822f-6b46-e040-ed8f5e443cc1**Distrikt**

Torslanda

Distriktskod

109002

Län- och kommunkod

1480

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 108-sjöflygplanet i
torslanda

Adress

Adress

Gamla Flygplatsvägen 34A-G
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

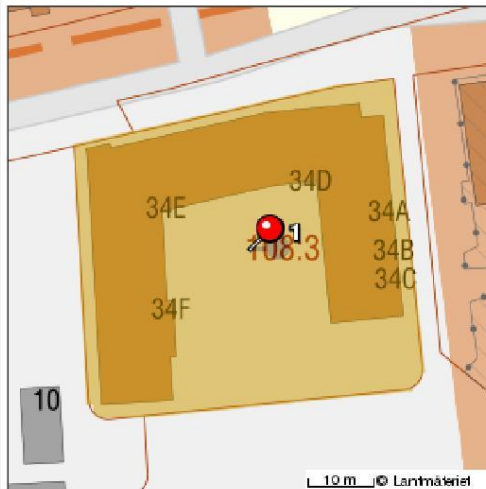
1

N (SWEREF 99 TM)

6400996.6

E (SWEREF 99 TM)

308013.9



Areal

Område**Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

2 287 kvm

2 287 kvm

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

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 teckningar: 2

Totalt belopp: 70.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.285.100 SEK	2013-06-11	16053
Innehavare: 13/16054 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 43632 Askim			
2	67.714.900 SEK	2018-02-01	2018-00051905:1

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 108:3

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729231-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	51.268.000 SEK	29.668.000 SEK	21.600.000 SEK

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

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
300988904.**

Taxeringsvärde 21.600.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 3 406 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301503699.

Taxeringsvärde 14.568.000 SEK	Bostadsyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Värderingsenhet lokaler 301503698.

Taxeringsvärde 15.100.000 SEK	Lokalyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Göteborg Amhult GA:83

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	2012-08-14	1480K-2012F107
Anläggningsåtgärd	2012-11-19	1480K-2012F255

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1,4,5,6 OCH 206:2
Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda

Marknadsvärdebedömning

December 2019

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
6.2	Göteborgs Kommun	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
8	VÄRDERING	10
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	12

BILAGOR

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 108:1,4,5,6 och 206:2
<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 108:1,4,5,6 och 206:2 bedömts till

Marknadsvärde per december 2019
131 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATRETTIOENMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
121 000 tkr - 141 000 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 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 108:1,4,5,6 och 206:2
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	
<i>Värdeår:</i>	-
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	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 fastighetsdautdrag.

4.4 Bebyggelse

Amhult 108:1

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

Amhult 108:4

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

Amhult 108:5

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

Amhult 108:6

Hus ST: två fristående 4-plans hus med 4.800 kvm lägenheter och 1.900 kvm handel. Viss markareal till parkmark.

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

Totalt	8.200 kvm butiksytta.
Totalt	14.600 kvm bostadsytta.
Total	9.200 kvm kontor
Delsumma	32 000 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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvals-kriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala

volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt ränte-avdragsbegränsningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex

nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/återstramningar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%.

Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2019

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostäder	14 600	27 740	1 900	27 740	1 900	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	32 000	62 040	1 939	62 040	1 939		

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 2019 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	14 600	0	0	5 840	400
Butiker	8 200	0	0	1 640	200
Kontor	9 200	0	0	1 840	200
Summa/snitt	32 000	0	0	9 320	291

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

Byggmästarkalkyl Byggbkostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till:

Bostad	ca 25.000 kr/kvm
Butik, kontor	ca 15.000 kr/kvm
P-platser	ca 120.000 kr /st

Summa kostnader

Bostad	25.000 kr x 14.600 kvm = 365 000 tkr
Butik, kontor	15.000 kr x 17.800 kvm = 267.000 tkr
P-platser	120.000 kr /st x 360 st = 43.200 tkr
Summa produktionskostnad	675 000 tkr

Kalkylperiod 2020-01-01--2025-01-01

Inflation Inflationen bedöms till 2 % per år.

Kalkylräntan Kalkylräntan, bedöms till 6,7 %.

Hyra Bedömda hyror uppgår till 62 040 tkr.

Hyran har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll Kostnad för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 9 320 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 4,7 % nettokapitalisering på det prognostiserade drift-nettot för året efter det sista kalkylåret.

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 1 114 000tkr.

Byggrättsvärde beräknat

Marknadsvärde på fastigheterna	ca 1 114 000 tkr
Produktionskostnad	ca 675 000 tkr
Värde på BOA och LOA	439 000 tkr

Byggmästarkalkyl

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 439 000 tkr=132 000 tkr/32 000= ca 4 200 kr/kvm eller 131 000 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 108:1,4,5,6 och 206:2 till:

Marknadsvärde per december 2019
131 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATRETTIOENMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
121 000 tkr - 141 000 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 2019-11-28

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/ tomrätt 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 dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktas 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 rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende. 2 Förutsättningar för värdeutlåtande 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsavtal, 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 arrendeavtal 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 ett 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 ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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
Hyesutveckling [%]	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]	62 040	63 281	64 546	65 837	67 154	68 497
+ 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]	3 102	3 164	3 227	3 292	3 358	3 425
= Utgående hyra	62 394	63 642	64 915	66 213	67 537	68 888
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	9 320	9 506	9 697	9 890	10 088	10 290
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

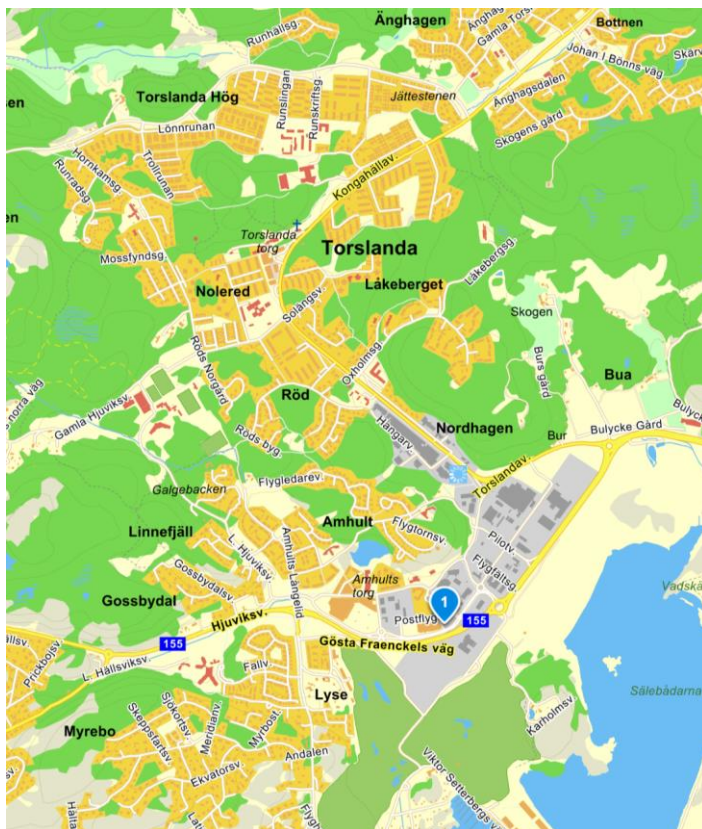
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	691	705	719	734	748	763
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Operativa kostnader	10 011	10 211	10 416	10 624	10 836	11 053
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

=Driftnetto [tkr]	52 383	53 430	54 499	55 589	56 701	57 835
(Driftnetto [kr/m ²])	1 637	1 670	1 703	1 737	1 772	1 807
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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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. [%]					4,7	
Driftnetto [tkr]	52 383	53 430	54 499	55 589	56 701	57 835
Nuvärde driftnetton	224 823	239 869	200 032	156 412	108 733	56 701
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]					1 230 529	
Nuvärde restvärde (sista året)	890 087	949 652	1 013 202	1 081 006	1 153 347	1 230 529

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	224 823
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	890 087
= Bedömt värde avkastningsmetoden	1 114 910

BILAGA III KARTA





VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2019

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
6.2	Göteborgs Kommun	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

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 2019
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 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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 utgöres 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 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 245 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	245
	245

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
	1 Lokal	82,3	dec-22	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	175 2 005
	2 Lokal	82,3	maj-21	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	177 2 042
	3 Lokal	82,3	okt-20	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	142 2 000
S:a/Snitt		247								494 2 001

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	6 800	6 800
Mark	686	686
Taxeringsvärde	7 486	7 486

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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt räntedragningsbegränsningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/åtsamlingar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

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	245	494	2 016	494	2 017	Nej	Nej
Summa/snitt	245	494	2 016	494	2 017		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	600	10 909
Summa/snitt	55	0		600	

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	245	0	0	18	75
Summa/snitt	245	0	0	18	75

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	55	53	960
Summa/snitt:	55	53	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	7 486	7 486	7 486	7 486	7 486	7 486	7 486	7 486
Fastighetsskatt [tkr]	75	75	75	75	75	75	75	75
Summa fastighetsskatt [tkr]	75	75	75	75	75	75	75	75

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	494	18	75	0	401 1 636	4	10 021
Summa/snitt:	494	18	75	0	401 1 636	4,0	10 021

Tillägg							
Garage & p-platser	600	53			547	3,8	14 592
Summa/snitt:							14 592

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	25 725
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	24 613
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	25 169
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]:	25 169
Avrundning [tkr]:	331
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 2020 – december 2024.

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 3,8 % 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.

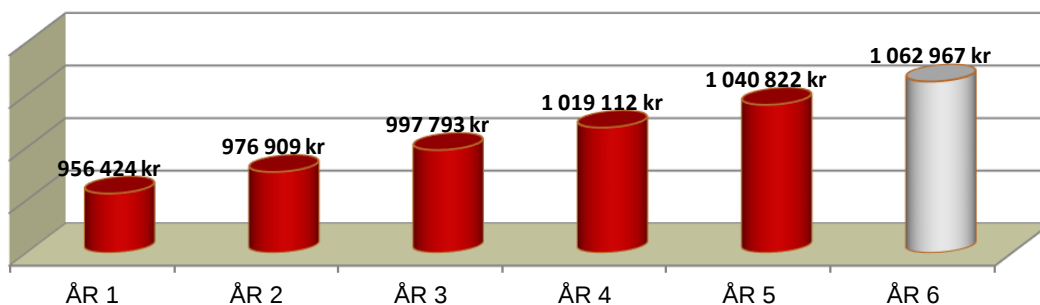
9.5 Kalkylränta

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 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 marknadsvärdesbedömningen.

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	4 277
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	21 607
= Bedömt värde avkastningsmetoden	25 884

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,18 %	23 919	1 964	-8,2%
Inflation		+20%	2,40 %	26 111	-227	0,9%
Vakans		+10%	0,00 %	25 884	0	0,0%
Hyra		-5%	1 916 kr/m ²	25 259	624	-2,5%
D o U		+5%	79 kr/m ²	25 859	25	-0,1%
	Max			26 111	1 964	0,9%
	Min			23 919	-227	-8,2%
	Intervall			2 191		9,1%

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 2019
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 2019-11-28

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 dispositionsrätt 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 arrendavtal 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 ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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]	470	239	167	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	24	265	347	524	535	546
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	600	612	624	637	649	662
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	1 102	1 124	1 147	1 170	1 193	1 216
		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	18	19	19	19	20	20
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	53	54	55	56	57	58
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	75	75	75	75	75	75
= Operativa kostnader	146	147	149	150	152	153
		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
=Driftnetto [tkr]	956	977	998	1 019	1 041	1 063
(Driftnetto [kr/m ²])	3 904	3 987	4 073	4 160	4 248	4 339
Driftnettoutveckling:		2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
- Realt [%]	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						3,8
Driftnetto [tkr]	956	977	998	1 019	1 041	1 063
Nuvärde driftnetton	4 277	4 503	3 735	2 904	2 008	1 041
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						27 973
Nuvärde restvärde (sista året)	21 607	22 752	23 958	25 228	26 565	27 973
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						4 277
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						21 607
= Bedömt värde avkastningsmetoden						25 884

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

038 Allmän+Taxering 2019-12-11

Fastighet			
Beteckning Göteborg Amhult 205:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-07-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-06-16	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-12-10
Nyckel: 140850383	UUID: c7201f8b-822c-6b46-e040-ed8f5e443cc1		
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			
Distrikt Torslanda	Distriktskod 109002	Län- och kommunkod 1480	
Anmärkning: Ingår i kvarteret 205-luftseglaren i torslanda			
Observera			
Pågående ärenden			
Status	Ärende		
Lantmäteriförrättning pågår			18 7248
Adress			
Adress			
Fraktflyget 10-12 423 37 Torslanda			
Gamla Flygplatsvägen 30, 32A-F 423 37 Torslanda			

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Läge, karta

Område

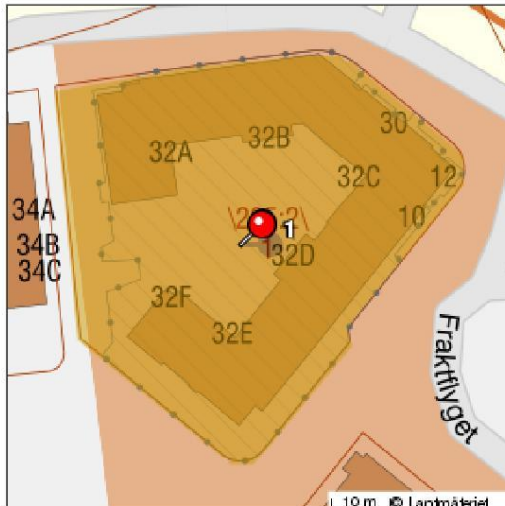
1

N (SWEREF 99 TM)

6400996.9

E (SWEREF 99 TM)

308070.8



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 angöring 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 görigastemån 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 görigastemån återställas i förut befintligt skick.		

Planer, bestämmelser och fornlämnningar

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.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	7.486.000 SEK	6.800.000 SEK	686.000 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	Riktvärdeområde
686.000 SEK	1480142
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
245 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301099198.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
6.800.000 SEK	2 168 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	1.007.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2014		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

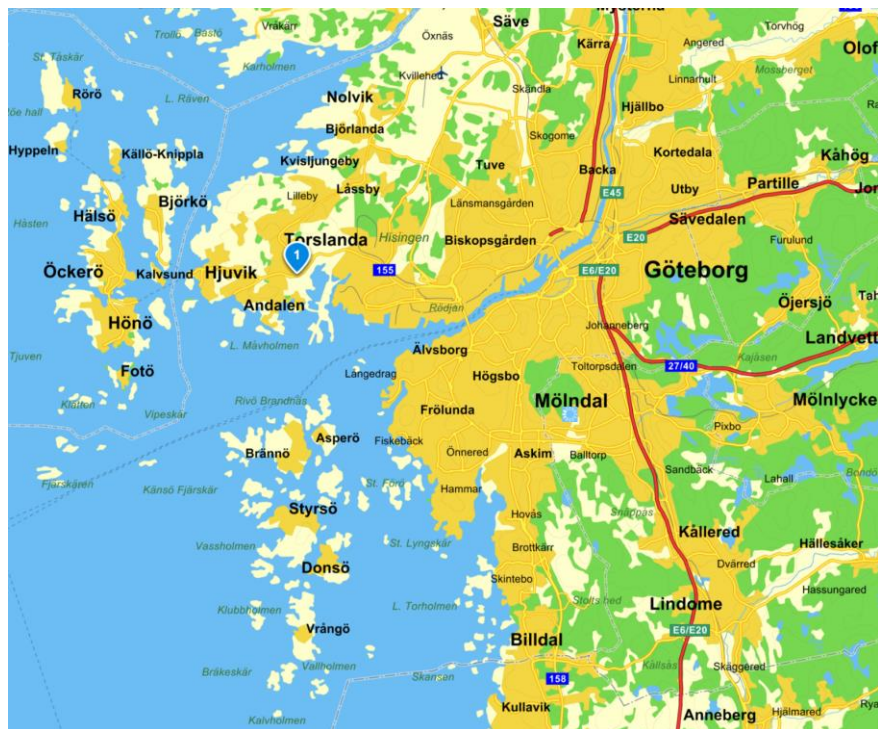
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2019

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	Fastighetspecifika 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
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14
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 utgöres 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 2019
316 000 000 KRONOR
TREHUNDRASEXTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
300 000 tkr - 332 000 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 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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 206:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2015
<i>Värdeår:</i>	2015
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 2 våningar belägen i centrala Torslanda. Affärsområdet 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 fjärrvärmennätet.
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 8 408 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	8 408
	8 408

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
	1 Lokal	179	maj-20	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	369 2 061
	2 Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	2 539 1 630
	3 Lokal	5490	mar-26	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	11 477 2 091
	4 Lokal	475	mar-18	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	1 250 2 632
	5 Lokal	706	dec-37	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	1 895 2 684
S:a/Snitt		8 408								17 530 2 085

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 2019).

Typkod: 325
Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	111 000	111 000
Mark	31 000	31 000
Taxeringsvärde	142 000	142 000

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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt räntesänkningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/åtsamlingar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

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 varmhysor inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	8 408	17 530	2 085	17 533	2 085	Ja	Ja
Summa/snitt	8 408	17 530	2 085	17 533	2 085		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	155	0	0	486	3 135
Summa/snitt	155	0		486	

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	8 408	0	0	1 682	200
Summa/snitt	8 408	0	0	1 682	200

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	155	49	314
Summa/snitt:	155	49	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	144 840	144 840	144 840	147 737	147 737	147 737	150 692	150 692
Fastighetsskatt [tkr]	1 448	1 448	1 448	1 448	1 477	1 477	1 477	1 507
Summa fastighetsskatt [tkr]	1 448	1 448	1 448	1 448	1 477	1 477	1 477	1 507

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.

Areatyp	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²]	/ [tkr]
Lokal	8 408	36 000	302 688
Summa/snitt	8 408	36 000	302 688

Tillägg			
Garage & p-platser	155		9 000
Summa/snitt	155		311 688

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	17 533	1 682	307	0	15 545 1 849	5	310 891
Summa/snitt:	17 533	1 682	307	0	15 545 1 849	5,0	310 891

Tillägg							
Garage & p-platser	486	49			437	5,0	8 748
Summa/snitt:							8 748

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	311 688
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	319 639
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	315 664
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	1 000
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	316 664
Avrundning [tkr]:	-664
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	316 000

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 2020 – december 2024.

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.

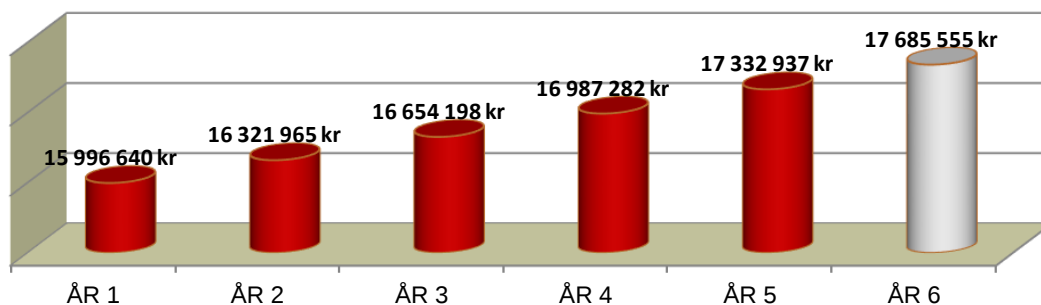
9.5 Kalkylränta

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	67 934
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	251 016
= Bedömt värde avkastningsmetoden	318 950

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,50 %		296 131	22 820	-7,7%
Inflation	+20%	2,40 %		324 362	-5 412	1,7%
Vakans	+10%	0,00 %		318 950	0	0,0%
Hyra	-5%	1 981 kr/m ²		317 071	1 879	-0,6%
D o U	+5%	210 kr/m ²		317 276	1 674	-0,5%
	Max			324 362	22 820	1,7%
	Min			296 131	-5 412	-7,7%
	Intervall			28 232		9,4%

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 2019
316 000 000 KRONOR
TREHUNDRASEXTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
300 000 tkr - 332 000 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 2019-11-28

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 dispositionsrätt 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 arrendavtal 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 ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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]	13 742	16 229	16 554	16 885	17 223	17 333
+ Marknadshyra [tkr]	3 788	1 652	1 685	1 718	1 753	2 021
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	486	496	506	516	526	537
+ [tkr]	0	0	0	0	0	0
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	1 159	1 159	1 159	1 182	1 182	1 182
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	19 175	19 535	19 903	20 301	20 683	21 073
		1,8%	1,8%	2,0%	1,8%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	1 682	1 715	1 750	1 785	1 820	1 857
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	49	50	51	52	53	54
- [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 448	1 448	1 448	1 477	1 477	1 477
= Operativa kostnader	3 179	3 213	3 248	3 313	3 350	3 388
		1,1%	1,1%	2,0%	1,1%	1,1%
=Driftnetto [tkr]	15 997	16 322	16 654	16 987	17 333	17 686
(Driftnetto [kr/m ²])	1 903	1 941	1 981	2 020	2 061	2 103
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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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]	15 997	16 322	16 654	16 987	17 333	17 686
Nuvärde driftnetton	67 934	72 758	60 791	47 626	33 171	17 333
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						353 711
Nuvärde restvärde (sista året)	251 016	268 838	287 926	308 368	330 262	353 711
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton						67 934
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						251 016
= Bedömt värde avkastningsmetoden						318 950

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

038 Allmän+Taxering 2019-12-11

Fastighet			
Beteckning	Senaste ändringen i	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Göteborg Amhult 206:1	allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
	2012-11-02	2014-07-15	2019-12-09
Nyckel:	UUID:		
140850382	c7201f8b-822b-6b46-e040-ed8f5e443cc1		
Distrikt	Distriktskod	Län- och kommunkod	
Torslanda	109002	1480	
Anmärkning: Ingår i kvarteret 206-radarflyget i torslanda			
Observera			
Pågående ärenden			
Status			
Pågående ärende inteckning 2019-12-09			
Adress			
Adress			
Flygfältsgatan 29			
423 37 Torslanda			
Postflyget 2-6			
423 37 Torslanda			

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Läge, karta

Område

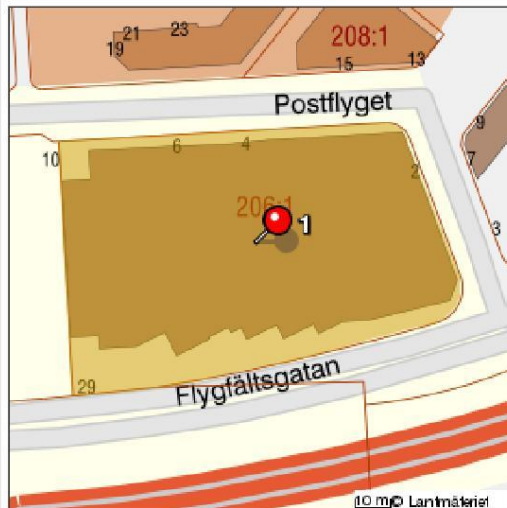
1

N (SWEREF 99 TM)

6400848.8

E (SWEREF 99 TM)

308116.8



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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

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

Anmärkning: Pågående ärende inteckning 2019-12-09

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 attse till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskrafferat 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, ungefärmed 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 gråmarkerade och redovisade med 2lr på kartan i aktbilaga ka2.			

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 206:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	142.000.000 SEK	111.000.000 SEK	31.000.000 SEK

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

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300965458.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
31.000.000 SEK	1480142
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 300 kvm	2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301205198.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
111.000.000 SEK	12 850 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	16.017.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2016	2018	2016

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2012-08-14	1480K-2012F107

Ursprung

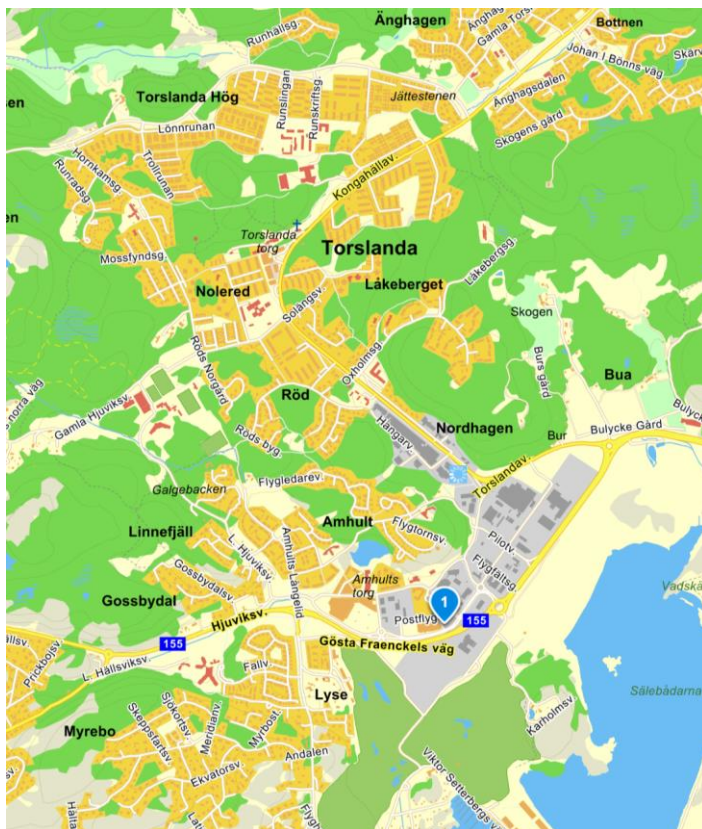
Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 207:1

Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2019

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
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14

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 3, 7-11, 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 325
<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 utgöres 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 2019
54 000 000 KRONOR
FEMTIOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
52 000 tkr - 56 000 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 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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 207:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Amhults Centrumparkering AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2016
<i>Värdeår:</i>	2016
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	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. 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 18 000 000 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 slätplåt, 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 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 1 094 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]	Kontrakt erat o m	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
1	Lokal	368	dec-25	9 mån	10 år	100	Ja	Nej	Nej	1 267	3 443
2	Kontor	248	apr-20	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	372	1 500
3	Hotell	478	apr-20	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440	3 013
S:a/Snitt		1 094								3 079	2 814

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 2019).

Typkod: 325

Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	10 400	10 400
Mark	11 121	11 121
Taxeringsvärde	21 521	21 521

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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt räntebegränsningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/åtsamlingar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborg stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

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 varmhypor exklusive fastighetsskatt. För kontor och hotell är det en totalhyra där värme och fastighetsskatt ingår.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	368	1 267	3 443	1 267	3 443	Nej	Nej
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	3 079	2 814	3 079	2 815		

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	21 951	21 951	21 951	22 390	22 390	22 390	22 838	22 838
Fastighetsskatt [tkr]	220	220	220	220	224	224	224	228
Summa fastighetsskatt [tkr]	220	220	220	220	224	224	224	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	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/m²]		Netto- kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	1 267	74	55	0	1 138	3 093	4,75	23 964
Kontor	372	50	16	0	306	1 235	4,75	6 447
Hotell	1 440	72	63	0	1 306	2 732	5	26 117
Summa/snitt:	3 079	195	134	0	2 750	2 514	4,87	56 527

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	52 512
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	56 527
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	54 520
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]:	54 520
Avrundning [tkr]:	-520
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	54 000

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 2020 – december 2024.

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 4,9 % 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.

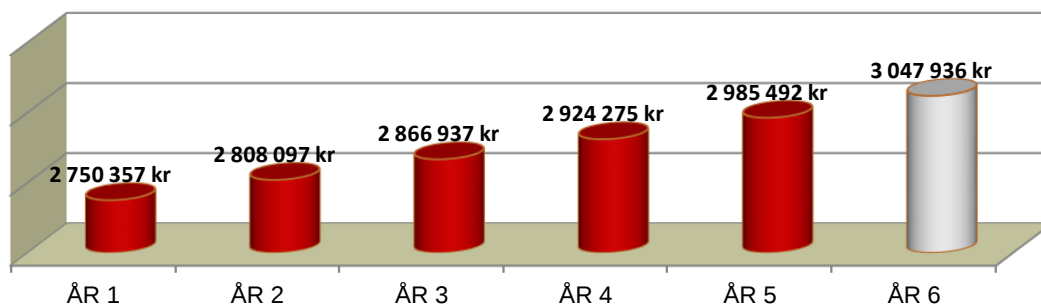
9.5 Kalkylränta

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 7,0 %.

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	11 732
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	44 686
= Bedömt värde avkastningsmetoden	56 418

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,36 %		52 356	4 062	-7,8%
Inflation	+20%	2,40 %		57 433	-1 015	1,8%
Vakans	+10%	0,00 %		56 418	0	0,0%
Hyra	-5%	2 674 kr/m ²		54 501	1 917	-3,5%
D o U	+5%	187 kr/m ²		56 219	199	-0,4%
	Max			57 433	4 062	1,8%
	Min			52 356	-1 015	-7,8%
	Intervall			5 077		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 207:1 till:

Marknadsvärde per december 2019
54 000 000 KRONOR
FEMTIOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
52 000 tkr - 56 000 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 2019-11-28

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 dispositionsrätt 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 arrendavtal 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 ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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
Hyesutveckling [%]	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]	1 720	1 292	1 318	1 345	1 371	1 282
+ Marknadshyra [tkr]	1 359	1 848	1 885	1 923	1 962	2 117
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	3 165	3 226	3 289	3 355	3 420	3 487
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

- Drift och underhåll [tkr]	195	199	203	207	211	215
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	220	220	220	224	224	224

= Operativa kostnader	414	418	422	431	435	439
		0,9%	0,9%	2,0%	1,0%	1,0%

=Driftnetto [tkr]	2 750	2 808	2 867	2 924	2 985	3 048
(Driftnetto [kr/m²])	2 514	2 567	2 621	2 673	2 729	2 786
Driftnettoutveckling:		2,1%	2,1%	2,0%	2,1%	2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
- Realt [%]	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,9

Driftnetto [tkr]	2 750	2 808	2 867	2 924	2 985	3 048
Nuvärde driftnetton	11 732	12 550	10 483	8 210	5 715	2 985

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 62 586

Nuvärde restvärde (sista året) 44 686 47 800 51 132 54 696 58 508 62 586

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	11 732
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	44 686
= Bedömt värde avkastningsmetoden	56 418

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

038 Allmän+Taxering 2019-12-11

</

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-1865	1/1	2013-02-19	4636

Amhults Centrumparkering AB

Postflyget 7
423 37 Torslanda

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.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	21.521.000 SEK	10.400.000 SEK	11.121.000 SEK

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

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmärkt 301244772.**Taxeringsvärde**

11.121.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

7 000 kvm

Riktvärde byggrätt

2.800 SEK/kvm

Justeringsorsak

Byggrätt för parkeringshus/garage

Värderingsenhet lokaler 301243402.**Taxeringsvärde**

10.400.000 SEK

Lokalyta

1 094 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

1.522.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2016

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2016

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1989-04-03	1480K-1989F85
Fastighetsreglering	2012-08-14	1480K-2012F107

Avskild mark

Göteborg Amhult 206:1, 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 1:61

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Göteborg Amhult 107:3	2012-08-14	1480K-2012F107

Ajourförande inskrivningsmyndighet

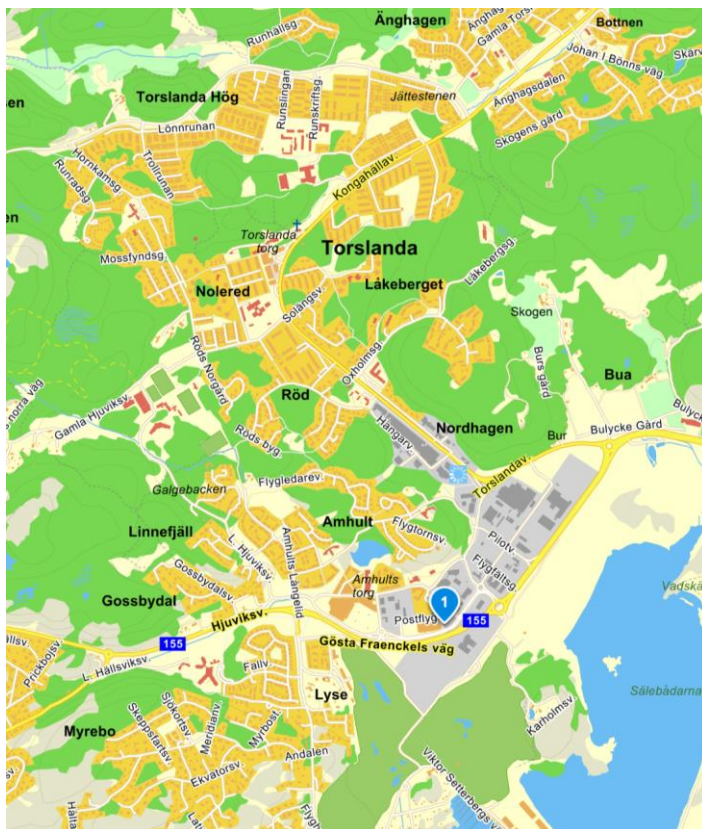
Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2019

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
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt: Göteborg Amhult 208:1

Adress: Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda

Lagfaren ägare: Terrester AB

Uppdragsgivare: Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Fastighetstyp: Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

Uppdrag: Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i 8 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer 53 bostadslägenheter 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 2019
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTOFEMMILJONER 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 fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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 parkett-golv 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/klinker. 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	Skivmaterial-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	plåtbeslagning, Treglasfönster.
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 BOA/LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA/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
Summa/snitt	51	0	61

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
1 RoK	Bostad	199,3	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	399 2 000
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 040 1 875
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 818 1 827
4 RoK	Bostad	708,9	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 288 1 817
5 RoK	Bostad	271,1	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	529 1 950
	1 Butik	330	mar-22	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	813 2 464
	2 Lager	150	mar-22	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	160 1 067
S:a/Snitt	4 290									8 047 1 876

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har haft 760 tsek i driftskostnader under den senaste 12 månaders perioden.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2019).

Typkod: 321

Värdeår: 2017

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	74 000	6 400	80 400
Mark	30 000	1 108	31 108
Taxeringsvärde	104 000	7 508	111 508

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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt ränteadragsbegränsningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/åtsamlingar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

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 bostadslägenheter avser varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för lokalen avser varmhyra inklusive 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	813	2 464	813	2 464	Ja	Ja
Lager	150	160	1 067	160	1 067	Ja	Ja
Summa/snitt	4 290	8 047	1 876	8 047	1 876		

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	1 143	300
Butik	330	0	0	50	150
Lager	150	0	0	15	100
Summa/snitt	4 290	0	0	1 208	281

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<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]	7 508	7 508	7 508	7 508	7 508	7 508	7 508	7 508
Fastighetsskatt [tkr]	75	75	75	75	75	75	75	75
Summa fastighetsskatt [tkr]	75	75	75	75	75	75	75	75

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	38 280 164 220
Bedömt värde areametoden:		164 220

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	1 143	0	0	5 931	1 557	4	148 278
Butik	813	50	0	0	764	2 314	5	15 272
Lager	160	15	0	0	145	967	5	2 901
Summa/snitt:	8 047	1 208	0	0	6 840	1 594	4,1	166 451

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

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	164 220
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	167 675
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	165 948
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]:	165 948
Avrundning [tkr]:	-948
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	165 000

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 2020 – december 2024.

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.

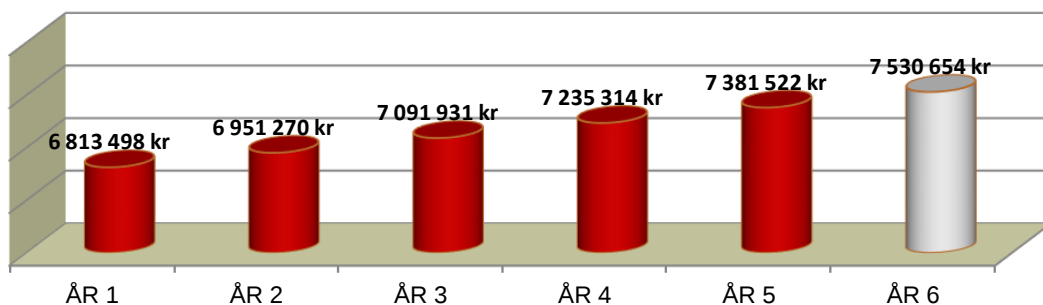
9.5 Kalkylränta

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	29 750
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	136 736
= Bedömt värde avkastningsmetoden	166 486

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,51 %	154 055	12 431	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	169 421	-2 936	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	166 486	0	0,0%
Hyra		-5%	1 782 kr/m ²	157 069	9 417	-6,0%
D o U		+5%	296 kr/m ²	165 012	1 474	-0,9%
	Max			169 421	12 431	1,7%
	Min			154 055	-2 936	-8,1%
	Intervall			15 366		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 2019
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 2019-11-28

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 dispositionsrätt 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 arrendavtal 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 ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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]	7 458	992	242	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	590	7 216	8 131	8 540	8 711	8 885
Tillägg						
+ Förråd [tkr]	61	62	64	65	66	68
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 108	8 270	8 436	8 605	8 777	8 952
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 208	1 232	1 256	1 281	1 307	1 333
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Förråd [tkr]	12	12	13	13	13	14
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	75	75	75	75	75	75
= Operativa kostnader	1 295	1 319	1 344	1 369	1 395	1 422
		1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	6 813	6 951	7 092	7 235	7 382	7 531
(Driftnetto [kr/m²])	1 588	1 620	1 653	1 687	1 721	1 755
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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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]	6 813	6 951	7 092	7 235	7 382	7 531
Nuvärde driftnetton	29 750	31 559	26 250	20 472	14 194	7 382

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]	183 674
Nuvärde restvärde (sista året)	136 736

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	29 750
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	136 736
= Bedömt värde avkastningsmetoden	166 486

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

038 Allmän+Taxering 2019-12-11

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 208:1

Nyckel:

140850378

Distrikt

Torslanda

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 208-signalflyget i
torslandaSenaste ändringen i
allmänna delen

2012-11-02

UUID:

c7201f8b-8227-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distriktskod

109002

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen

2015-10-20

Län- och kommunkod

1480

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen

2019-12-09

Adress

Adress

Postflyget 13-17
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

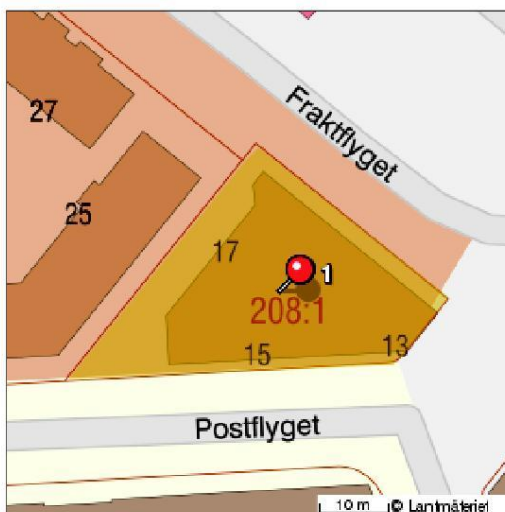
1

N (SWEREF 99 TM)

6400908.4

E (SWEREF 99 TM)

308144.3



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

1 033 kvm

1 033 kvm

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

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.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	111.508.000 SEK	80.400.000 SEK	31.108.000 SEK

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

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301277757.****Taxeringsvärde**
30.000.000 SEK**Riktvärdeområde**
1480142**Byggrätt ovan mark**
4 763 kvm**Riktvärde byggrätt**
6.400 SEK/kvm**Värderingsenhet lokalmark 301277758.****Taxeringsvärde**
1.108.000 SEK**Riktvärdeområde**
1480142**Byggrätt ovan mark**
396 kvm**Riktvärde byggrätt**
2.800 SEK/kvm**Värderingsenhet bostäder 301243414.****Taxeringsvärde**
74.000.000 SEK**Bostadsyta**
3 810 kvm**Årtal för hyresnivå****Hyra**
7.230.000 SEK/år**Under byggnad**
Nej**Nybyggnadsår**
2017**Tillbyggnadsår****Värdeår**
2017**Värderingsenhet lokaler 301243413.****Taxeringsvärde**
6.400.000 SEK**Lokalyta**
480 kvm**Årtal för hyresnivå****Hyra**
923.000 SEK/år**Under byggnad**
Nej**Nybyggnadsår**
2017**Tillbyggnadsår****Värdeår**
2017**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

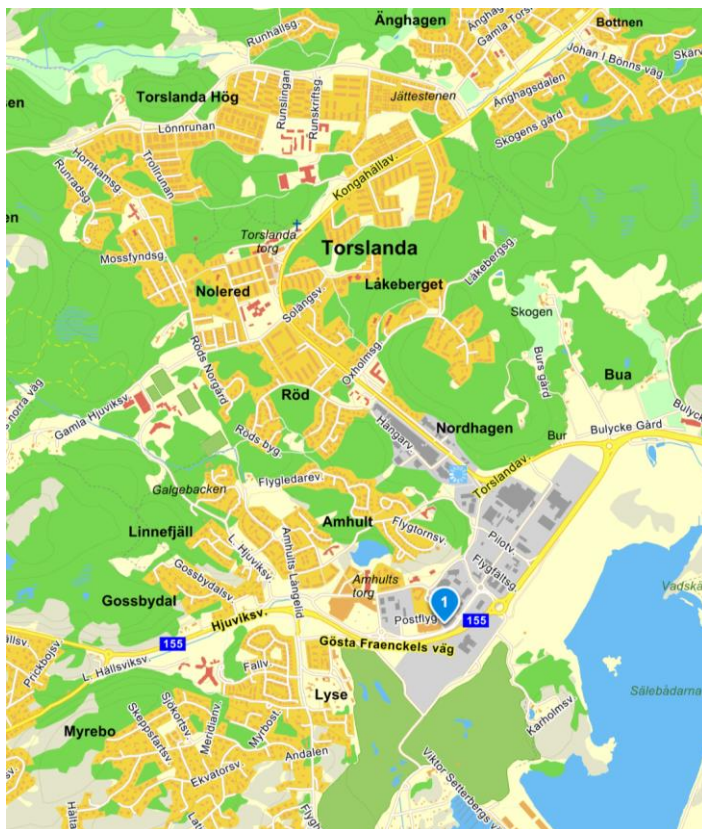
Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Ursprung Göteborg Amhult 207:1	
Ajourforande inskrivningsmyndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:2

Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2019

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	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
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 208:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 19-31, 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 3 st flerbostadshus belägen i centrala Torslanda. Byggnaderna inrymmer 64 bostadslägenheter.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 208:2 bedömts till

Marknadsvärde per december 2019
195 000 000 KRONOR
ETTHUNDRANITTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
185 000 tkr - 205 000 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 2019.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. 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 208:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2018
<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 120 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

På fastigheten finns 3 st byggnader uppförda innehållande 64 hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkett-golv 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/klinker. Utrustade med badkar, dusch, wc, tvättställ, handdukstork.

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Byggnadsår	Klart december 2018
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 2-4 ½ plan och källare. Upplåten i hyresrätt. Garage och förråd i källaren.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Skivmaterial-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	plåtbeslagning, Treglasfönster,
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 4 756 m² BOA och ytor är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA
Bostad	4 756
	4 756

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	1	36	36	36
2 RoK	20	40,7 - 69	1 141	57
3 RoK	28	71,5 - 83,3	2 150	77
4 RoK	15	83 - 102	1 428	95
S:a/Snitt	64		4 756	74

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och garage/förråd:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m ²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	1	78 756	2 200	6 563
2 RoK	20	2 243 808	1 966	9 349
3 RoK	28	3 987 084	1 854	11 866
4 RoK	15	2 515 752	1 761	13 976
	64	8 825 400	1 856	11 491

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	475	8 640
Förråd	64	0	0	77	1 200
Summa/snitt	119	0		552	

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	35,8	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	79 2 200
2 RoK	Bostad	1141,3	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 244 1 966
3 RoK	Bostad	2150,3	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	3 987 1 854
4 RoK	Bostad	1428,2	dec-20	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 516 1 761
S:a/Snitt		4 756								8 825 1 856

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2019).

Typkod: 321

Värdeår: 2018

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	91 400	7 400	98 800
Mark	37 512	0	37 512
Taxeringsvärde	128 912	7 400	136 312

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 2018 hamnade runt 155 - 159 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 3 % jämfört med 2017 men den fjärde högsta noteringen någonsin. Däremot har färre transaktioner ägt rum under 2018 jämfört med 2016 och 2017, men storleksmässigt har affärerna varit större.

Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Det största segmentet under 2018 har varit kontor (ca 31 %) följt av bostäder (ca 27 %), handel (ca 16 %). Med detta kan man fastslå att kontor tar tillbaka förstaplatsen från bostäder som var det största segmentet under 2017. Utländska investerare förvärvade under år 2018 fastigheter för ca 43 miljarder kr, vilket motsvarar ca 27 % av den totala volymen. Värt att notera är att det är den högsta noteringen sedan åren innan finanskrisen år 2008. De utländska investerarna är mest intresserade av segmenten handel och bostäder. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer. Däremot kom en räntehöjning från Riksbanken i slutet av 2018 samt räntedragningsbegränsningar.

År 2019 kan bli bra med ett lågt ränteläge och med en god tillgång på eget och lånat kapital. Exempelvis är vakansgraderna låga på många marknader och marknadshyrorna stabila eller under tillväxt. Det förutspås att transaktionsintensiteten därmed kommer att bestå även under 2019 men till en något lägre nivå. Detta bedöms bero på utvecklingen i den svenska ekonomin samt hur tex kommuner och landsting bestämmer sig för att försälja fastigheter efter det gångna valåret. Vidare så finns även branschspecifika utmaningar såsom tex nyproduktionen inom bostadsutvecklingen och detaljhandelns kräftgång med ett flertal konkurser/åtsamlingar för flertalet detaljhandelskedjor.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över Victoria Park. Transaktionsvärdet uppgick till ca 17,1 miljarder kronor. Den näst största affären var när Hemfosa förvärvade 51 fastigheter från Svea Real/Starwood. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,7 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,6 – 1,95 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget pendlade upp och ner under 2018. Indikatorn ligger dock vid årsskiftet 2018/2019 på den lägsta nivån sedan oktober 2016, vilket är en signal på att vi eventuellt är på väg in i en konjunkturavmattning inom den svenska ekonomin. Se diagram intill. Vidare så bedöms nedgången i bostadsinvesteringarna även påverka den svenska BNP-tillväxten negativt under 2019 och göra att BNP växer med 1,3 % under 2019. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2018 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 6,5 % år 2019 och till 6,7 % år 2020. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att höja räntan

till -0,25 %. Sammantaget har Riksbanken prognostiserat att nästa höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019 då inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2%. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

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 bostadslägenheter avser varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	4 756	8 825	1 856	8 825	1 856	Ja	Ja
Summa/snitt	4 756	8 825	1 856	8 825	1 856		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	475	8 640
Förråd	64	0	0	77	1 200
Summa/snitt	119	0		552	

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	4 756	0	0	1 427	300
Summa/snitt	4 756	0	0	1 427	300

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	55	48	864
Förråd	64	8	120
Summa/snitt:	119	55	

7.4 Fastighetsskatt

För nyproduktion utgår ingen fastighetsskatt under de första 15 åren. 1 % för garagedelen.

Lokaler

Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	7 548	7 548	7 548	7 699	7 699	7 699	7 853	7 853
Fastighetsskatt [tkr]	75	75	75	75	77	77	77	79
Summa fastighetsskatt [tkr]	75	75	75	75	77	77	77	79

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.

Areatyp	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²]	/ [tkr]
Bostad	4 756	39 000	185 468
Summa/snitt	4 756	39 000	185 468

Tillägg			
Garage & p-platser	55		9 500
Förråd	64		1 500
Summa/snitt	119		196 468

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/m²]	Netto- kap. [%]	Del- värde [tkr]
Bostad	8 825	1 427	0	0	7 399 1 556	4	184 968
Summa/snitt:	8 825	1 427	0	0	7 399 1 556	4,0	184 968

Tillägg								
Garage & p-platser	475	48			428		4,0	10 692
Förråd	77	8			69		4,0	1 728
Summa/snitt:								12 420

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	196 468
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	197 388
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	196 928
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]:	196 928
Avrundning [tkr]:	-1 928
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	195 000

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 2020 – december 2024.

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 4,0 % 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.

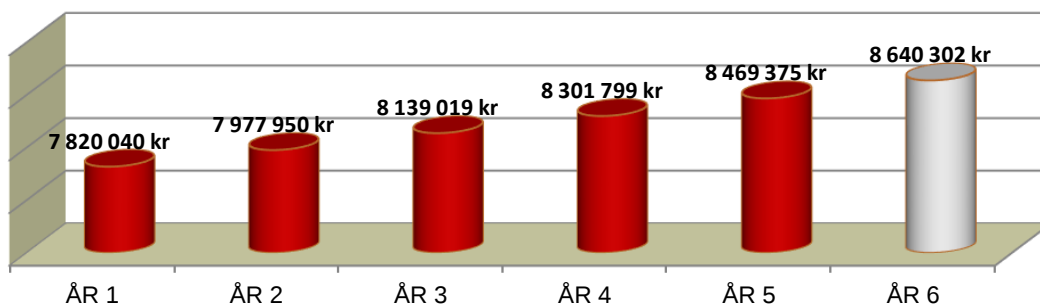
9.5 Kalkylränta

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 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	34 141
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	160 806
= Bedömt värde avkastningsmetoden	194 946

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,40 %	180 328	14 619	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	198 195	-3 249	1,6%
Vakans		+10%	0,00 %	194 946	0	0,0%
Hyra		-5%	1 763 kr/m ²	184 334	10 612	-5,8%
D o U		+5%	315 kr/m ²	193 169	1 777	-0,9%
	Max			198 195	14 619	1,6%
	Min			180 328	-3 249	-8,1%
	Intervall			17 867		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 208:2 till:

Marknadsvärde per december 2019
195 000 000 KRONOR
ETTHUNDRANITTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
185 000 tkr - 205 000 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 2019-11-28

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 dispositionsrätt 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 arrendavtal 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 ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråk. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett 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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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
Hyesutveckling [%]	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]	8 090	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	735	9 002	9 182	9 366	9 553	9 744
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	475	485	494	504	514	525
+ Förråd [tkr]	77	78	80	82	83	85
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	9 377	9 565	9 756	9 951	10 150	10 353
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
- Drift och underhåll [tkr]	1 427	1 455	1 484	1 514	1 544	1 575
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	48	48	49	50	51	52
- Förråd [tkr]	8	8	8	8	8	8
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	75	75	75	77	77	77
= Operativa kostnader	1 557	1 587	1 617	1 650	1 681	1 713
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%
= Driftnetto [tkr]	7 820	7 978	8 139	8 302	8 469	8 640
(Driftnetto [kr/m²])	1 644	1 678	1 711	1 746	1 781	1 817
<i>Driftnettoutveckling:</i>		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-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
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. [%]					4,0	
Driftnetto [tkr]	7 820	7 978	8 139	8 302	8 469	8 640
Nuvärde driftnetton	34 141	36 216	30 123	23 491	16 286	8 469
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						216 008
Nuvärde restvärde (sista året)	160 806	170 583	180 954	191 956	203 627	216 008
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton						34 141
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						160 806
= Bedömt värde avkastningsmetoden						194 946

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

038 Allmän+Taxering 2019-12-11

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 208:2

Nyckel:

140850384

Distrikt

Torslanda

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 208-signalflyget i
torslandaSenaste ändringen i
allmänna delen

2012-11-02

UUID:

c7201f8b-822d-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distriktskod

109002

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen

2017-04-21

Län- och kommunkod

1480

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen

2019-12-09

Adress

Adress

Postflyget 19-31
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

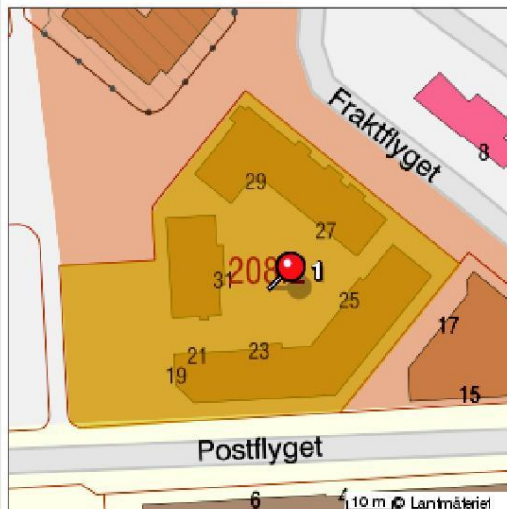
1

N (SWEREF 99 TM)

6400922.0

E (SWEREF 99 TM)

308096.5



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

3 888 kvm

3 888 kvm

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

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: 2

Totalt belopp: 120.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.871.300 SEK	2013-06-11	16068
Innehavare: 13/16069 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 43632 Askim			
2	116.128.700 SEK	2017-04-11	2017-00151513:1

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	

Taxeringsuppgifter

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729229-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	136.312.000 SEK	98.800.000 SEK	37.512.000 SEK

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

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301557769.**

Taxeringsvärde 4.512.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
--	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 705 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm
--------------------------------------	--

**Värderingsenhet bostadsmark
301457863.**

Taxeringsvärde 33.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
---	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 5 240 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet bostäder 301457862.

Taxeringsvärde 80.000.000 SEK	Bostadsyta 4 192 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.894.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Värderingsenhet bostäder 301503696.

Taxeringsvärde 11.400.000 SEK	Bostadsyta 564 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.129.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Värderingsenhet lokaler 301503697.

Taxeringsvärde 7.400.000 SEK	Lokalyta 2 372 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.077.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107
Ursprung		
Göteborg Amhult 108:2		
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla Telefon: 0771-63 63 63	

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA

