

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:2

Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2020

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	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

Värderingsobjekt: Göteborg Amhult 208:2

Adress: Postflyget 19-31, 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 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 2020
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 2020.

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 ytorna 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	Uppsägni ngs tid	För- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	35,8	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	79 2 200
2 RoK	Bostad	1141,3	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 244 1 966
3 RoK	Bostad	2150,3	dec-21	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	3 987 1 854
4 RoK	Bostad	1428,2	dec-21	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 2019 hamnade runt 218 - 219 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 35 % jämfört med år 2018 och den högsta noteringen någonsin. Det tidigare rekordet var år 2016 då marknaden nådde en nivå runt 203 – 201 miljarder kr. Däremot har år 2019 präglats av färre transaktioner, men med högre genomsnittligt värde. Ungefär ⅓ av årets transaktionsvolym bedöms utgöras av strukturaffärer. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2019 och förvärvat fastigheter till ett värde om ca 78 miljarder kr. Detta innebär att de utländska investerarna svarade för ca 30 - 35 % av transaktionsvolymen. Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Sett till omsättningen år 2019 utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym runt 80 miljarder kr (ca 37 %), vilket är ca 26 miljarder högre än år 2018. Intressant är även att bostäder under produktion stod för ca 17 miljarder kr, vilket indikerar på ett starkt intresse för nyproducerade hyresbostäder.

Det näst största segmentet blev kontorsfastigheter, som stod för en omsättningsvolym om ca 55 miljarder kr (ca 25 %). Det tredje största segmentet blev lager- och logistikfastigheter, vilket haft ett ökat ägarintresse de senaste åren. Lager- och logistikfastigheter ökade till en rekordomsättning runt 32 miljarder kr (ca 15 %). Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln under år 2019, vilket har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 7 % högre än år 2018. Drygt 55 000 st småhus och 110 000 st bostadsrätter såldes. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 4,7 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2020 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex så brukar en period med många portföljaffärer (som skett under 2019) följas av en period med många transaktioner då portföljerna renodlas. Vidare så är tillgången på inhemskt och utländskt kapital mycket gott. Dessutom kan den svaga svenska kronan öka på intresset från utländskt kapital.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över aktiemajoriteten i Hembla. Transaktionsvärdet uppgick till ca 22,9 miljarder kronor. Den näst största affären var när Folksam (KPA) förvärvade Trygg-Hansa huset (Stockholm Brädstapeln 16) från Areim. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,3 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,7 – 4,2 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. I december 2019 nåddes den lägsta nivån sedan år 2013. Se diagram intill.

Den svenska ekonomin bedöms ha gått in i en tydlig avmattningsfas vilket är normalt efter flera år med högkonjunktur. Avmattningen förstärks av osäkerheten kring Brexit och handelskonflikter. Produktionen i den svenska ekonomin blir något lägre och arbetslösheten något högre än normalt 2020 och 2021. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2019 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 7,2 % år 2020 och till 7,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2019 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2022.

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/m ²]	Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
Bostad	8 825	1 427	74	0	7 325 1 540	4	183 118
Summa/snitt:	8 825	1 427	74	0	7 325 1 540	4,0	183 118

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]:	195 538
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	196 003
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]:	196 003
Avrundning [tkr]:	-1 003
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 2021 – december 2025.

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.

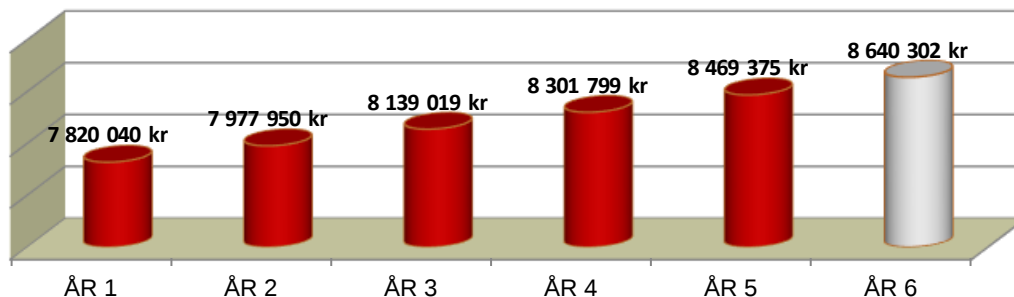
9.5 Kalkylränta

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 2020
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 2020-12-15

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 rådhög 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 dec-21	ÅR 2 dec-22	ÅR 3 dec-23	ÅR 4 dec-24	ÅR 5 dec-25	ÅR 6 dec-26
Till och med:						
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

Tillägg						
+ 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
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tillägg (DoU-kostnad)						
- 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/m ²])	1 644	1 678	1 711	1 746	1 781	1 817

Driftnettoutveckling: 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0%

	ÅR 1 dec-21	ÅR 2 dec-22	ÅR 3 dec-23	ÅR 4 dec-24	ÅR 5 dec-25	ÅR 6 dec-26
Till och med:						

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



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2020-12-08

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
208:2**UUID:**

c7201f8b-822d-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-11-02

Nyckel:

140850384

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2017-04-21

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

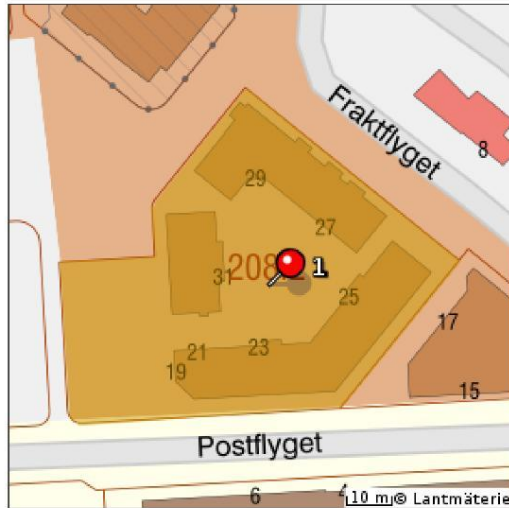
2020-12-04

Anmärkning: Ingår i
kvarteret
208-signalflyget i
torslanda**Adress****Adress**Postflyget 19-31
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6400922.0	308096.5



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 888 kvm	3 888 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	05/11435
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 120.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.871.300 SEK	2013-06-11	13/16068

Innehavare: 13/16069 Swedbank Ab
Datavägen 6a 1tr 43632 Askim

2	116.128.700 SEK	2017-04-11	D-2017-00151513:1
---	-----------------	------------	-------------------

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum2011-11-29
Laga kraft:
2012-01-02
Genomf. start:
2012-01-03
Genomf. slut:
2022-01-02**Akt**

1480K-II-5111

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 Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp	
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet bostadsmark 301557769.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
4.512.000 SEK	1480142
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
705 kvm	6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 301457863.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
33.000.000 SEK	1480142
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 240 kvm	6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301457862.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
80.000.000 SEK	4 192 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	7.894.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2018		2018

Värderingsenhet bostäder 301503696.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
11.400.000 SEK	564 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	1.129.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2018		2018

Värderingsenhet lokaler 301503697.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
7.400.000 SEK	2 372 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	1.077.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2018		2018

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2012-08-14

Akt

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

