

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1,4,6

Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda

Marknadsvärdebedömning

December 2021

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	5
5.1	Begreppet marknadsvärde	5
5.2	Värderingsmetod	5
5.3	Aktuell värderingsmetod	5
6	MARKNADSANALYS	6
6.1	Allmänt	6
6.2	Göteborgs Kommun	7
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	8
8	VÄRDERING	9
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	11

BILAGOR

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 108:1,4,6
<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 108:1,4,6 bedömts till

Marknadsvärde per december 2021
75 000 000 KRONOR
SJUTTIOFEMFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
71 000 tkr - 79 000 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 5.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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

Registerbeteckning:	Göteborg Amhult 108:1,4,6
Adress:	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	
Värdeår:	-
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt 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 108:6

Hus ST: två fristående 4-plans hus med 5.500 kvm lägenheter. Viss markareal till parkmark.

Totalt 3.700 kvm butiksyta.

Totalt 8.900 kvm bostadsyta.

Total 6.000 kvm kontor

Delsumma 18.600 kvm

99 st P-platser

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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer.

2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla

reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2022

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostäder	8 900	16 910	1 900	16 910	1 900	Ja	Ja
Butiker	3 700	9 250	2 500	9 250	2 500	Nej	Nej
Kontor	6 000	9 000	1 500	9 000	1 500	Nej	Nej
Summa/snitt	18 600	35 160	1 890	35 160	1 890		

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage & p-platser	99	0	950
Summa/snitt	99	0	950

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

Under år 2022 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	8 900	0	0	3 560	400
Butiker	3 700	0	0	740	200
Kontor	6 000	0	0	1 200	200
Summa/snitt	18 600	0	0	5 500	296

Tillägg	Antal	Bedömd /st o år
Garage & p-platser	99	190
Summa/snitt:	99	190

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.

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 4,5 % nettokapitalisering på det prognostiserade drift-nettot för året efter det sista kalkylåret.

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 630 000tkr.

Byggrättsvärde beräknat

Marknadsvärde på fastigheterna	ca 630 000 tkr
Produktionskostnad	ca 380 000 tkr
Värde på BOA och LOA	250 000 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 250 000 tkr=75 000 tkr

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 108:1,4,6 till:

Marknadsvärde per december 2021
75 000 000 KRONOR
SJUTTIOFEMFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
71 000 tkr - 79 000 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 2021-12-03

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 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 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 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 (reklamas) 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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	35 160	35 863	36 580	37 312	38 058	38 819
+ Marknadshyra [tkr]	0	0	0	0	0	0

Tillägg

+ Garage & p-platser [tkr]	950	969	989	1 009	1 029	1 049
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	1 758	1 793	1 829	1 866	1 903	1 941

= Utgående hyra	34 352	35 039	35 740	36 455	37 184	37 928
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	5 500	5 610	5 722	5 837	5 953	6 072
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tillägg (DoU-kostnad)

- Garage & p-platser [tkr]	190	194	198	202	206	210
----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

= Operativa kostnader	5 690	5 804	5 920	6 038	6 159	6 282
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

=Driftnetto [tkr]	28 662	29 236	29 820	30 417	31 025	31 646
(Driftnetto [kr/m ²])	1 541	1 572	1 603	1 635	1 668	1 701

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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27

Kalkylränta

- Nominellt [%]	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
- Realt [%]	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,5

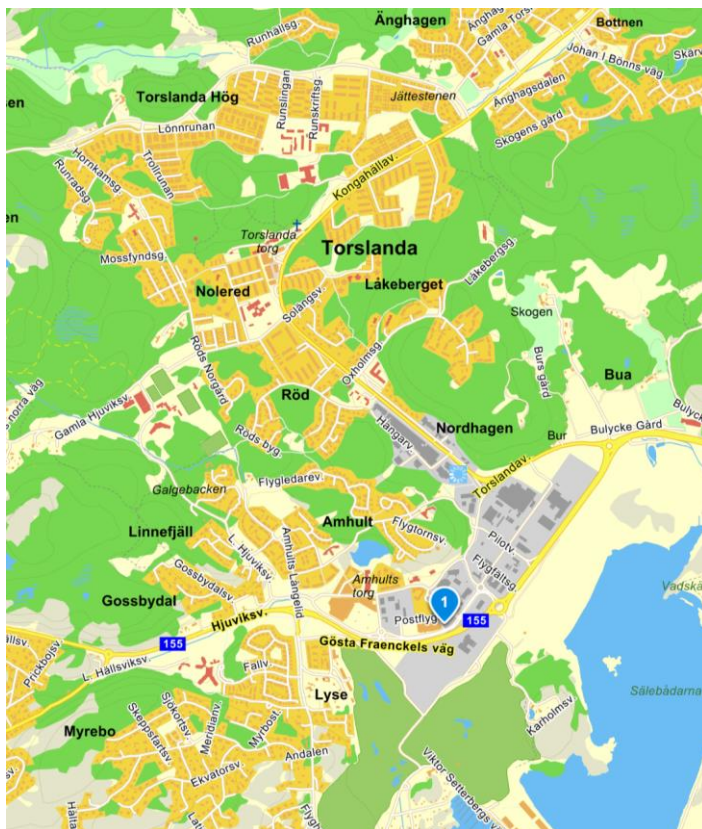
Driftnetto [tkr]	28 662	29 236	29 820	30 417	31 025	31 646
Nuvärde driftnetton	123 360	131 489	109 603	85 664	59 524	31 025

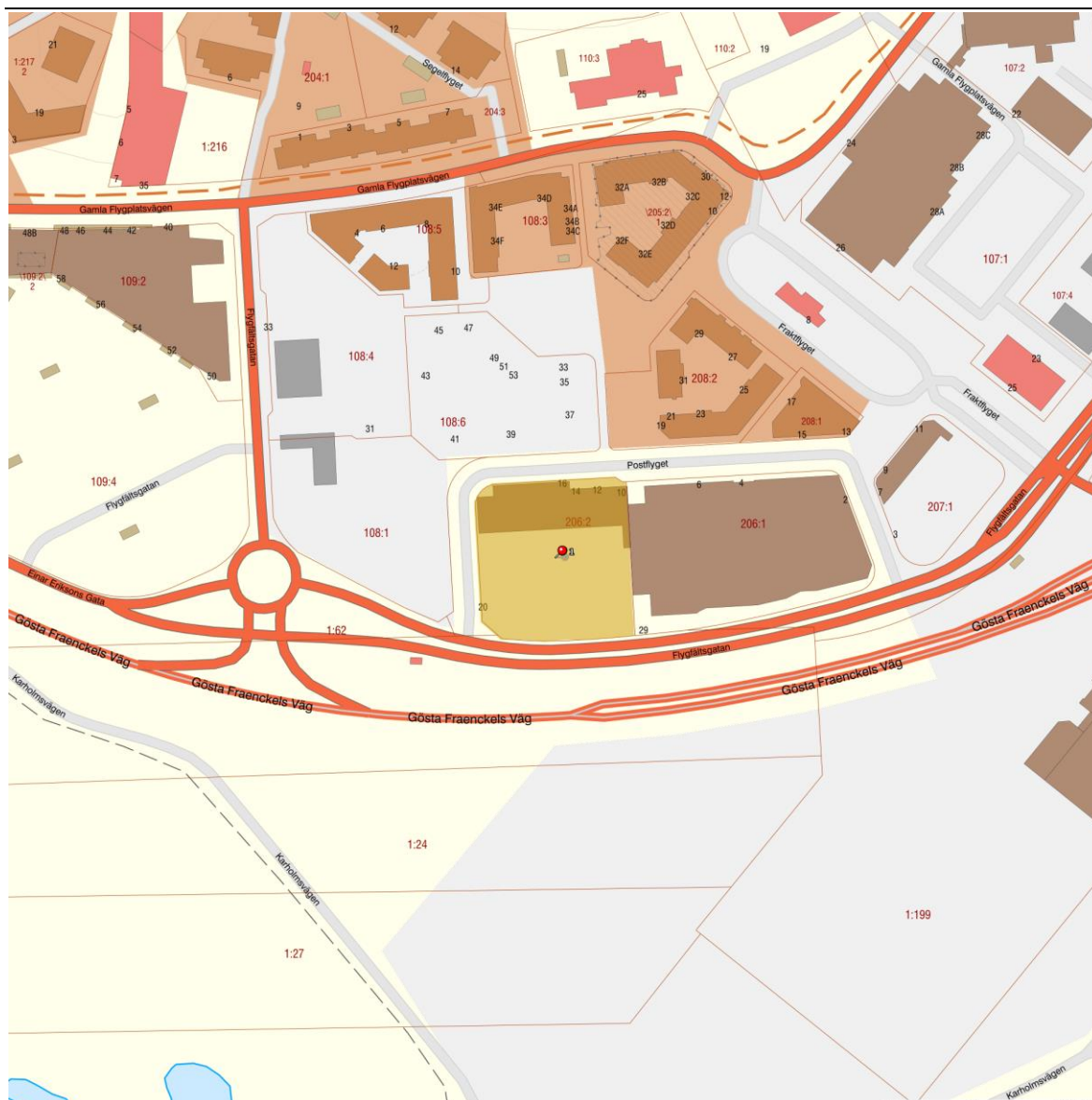
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 703 234

Nuvärde restvärde (sista året)	511 114	544 796	580 698	618 966	659 756	703 234
--------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	123 360
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	511 114
= Bedömt värde avkastningsmetoden	634 473

BILAGA III KARTA





VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:3

Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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 2021
124 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATJUGOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
118 000 tkr - 130 000 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 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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>	2019
<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 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 2 838 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA
Bostad	2 838
	2 838

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- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	38	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	85 2 241
2 RoK	Bostad	243	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	478 1 966
3 RoK	Bostad	1506,2	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 828 1 877
4 RoK	Bostad	1050,9	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 853 1 763
S:a/Snitt	2 838									5 244 1 848

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2020).

Typkod: 321

Värdeår: 2019

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	53 000	2 660	55 660
Mark	222 000	0	222 000
Taxeringsvärde	275 000	2 660	277 660

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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börser eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personbilar.

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	2 838	5 244	1 848	5 243	1 848	Ja	Ja
Summa/snitt	2 838	5 244	1 848	5 243	1 848		

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	2 838	0	0	851	300
Summa/snitt	2 838	0	0	851	300

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage	40	34	860
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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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]	2 713	2 713	2 713	2 767	2 767	2 767	2 823	2 823
Fastighetsskatt [tkr]	27	27	27	27	28	28	28	28
Summa fastighetsskatt [tkr]	27	27	27	27	28	28	28	28

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	2 838	41 000	116 362
Summa/snitt	2 838	41 000	116 362

Tillägg			
Garage	40		7 000
Förråd	36		1 000
Summa/snitt	76		124 362

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	5 243	851	27	0	4 365	1 538	3,75	116 397
Summa/snitt:	5 243	851	27	0	4 365	1 538	3,75	116 397

Tillägg								
Garage	346	34			311		4,5	6 916
Förråd	43	4			39		4,5	864
Summa/snitt:								7 780

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	124 362
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	124 176
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	124 269
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]:	124 269
Avrundning [tkr]:	-269
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	124 000

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 2022 – december 2026.

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.

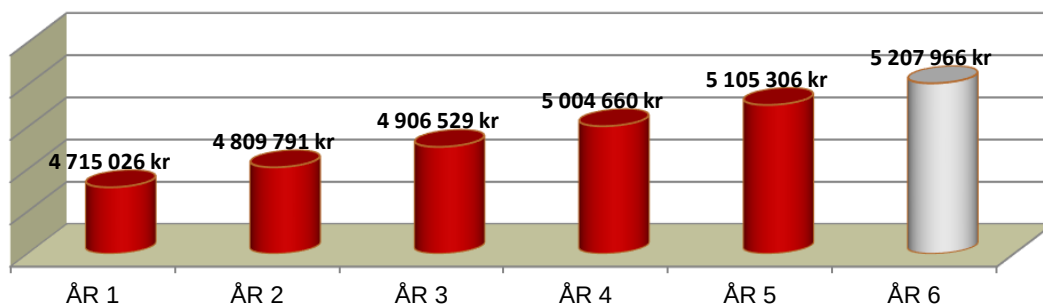
9.5 Kalkylränta

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 5,8 %.

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	20 582
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	96 926
= Bedömt värde avkastningsmetoden	117 508

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,40 %		105 966	11 542	-10,9%
Inflation	+20%	2,40 %		116 487	1 021	-0,9%
Vakans	+10%	0,00 %		114 558	2 950	-2,6%
Hyra	-5%	1 755 kr/m ²		108 253	9 255	-8,5%
D o U	+5%	315 kr/m ²		113 498	4 011	-3,5%
	Max			116 487	11 542	-0,9%
	Min			105 966	1 021	-10,9%
	Intervall			10 521		10,0%

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 2021
124 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATJUGOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
118 000 tkr - 130 000 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 2021-12-03

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	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	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	6 218
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	851	868	886	904	922	940
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	27	27	27	28	28	28

= Operativa kostnader	917	935	953	972	991	1 010
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

= Driftnetto [tkr]	4 715	4 810	4 907	5 005	5 105	5 208
(Driftnetto [kr/m²])	1 661	1 695	1 729	1 763	1 799	1 835
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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	4 715	4 810	4 907	5 005	5 105	5 208
Nuvärde driftnetton	20 582	21 834	18 159	14 161	9 817	5 105

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 130 199

Nuvärde restvärde (sista året) 96 926 102 819 109 071 115 702 122 737 130 199

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	20 582
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	96 926
= Bedömt värde avkastningsmetoden	117 508

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
108:3**UUID:**

c7201f8b-822f-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-11-19

Nyckel:

140850386

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2018-02-09

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

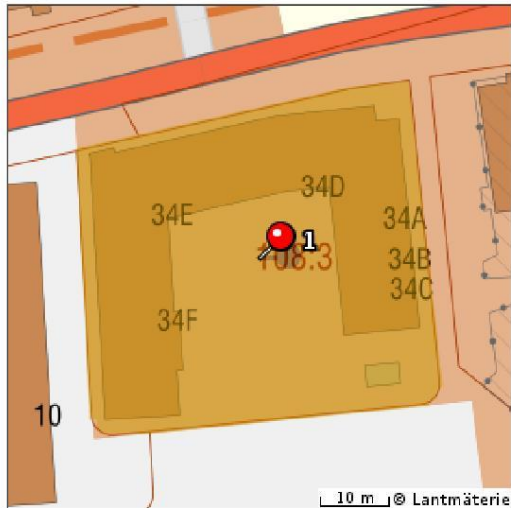
2021-12-17

Anmärkning: Ingår i
kvarteret
108-sjöflygplanet i
torslanda**Adress****Adress**Gamla Flygplatsvägen 34A-G
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6400996.6	308013.9



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 287 kvm	2 287 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 108:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 70.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.285.100 SEK	2013-06-11	13/16053

Innehavare: 13/16054 Swedbank Ab
Datavågen 6a 1tr 43632 Askim

2	67.714.900 SEK	2018-02-01	D-2018-00051905:1
---	----------------	------------	-------------------

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29

Laga kraft: 2012-01-02

Akt

1480K-II-5111

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
2020	77.860.000 SEK	55.660.000 SEK	22.200.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 300988904.

Taxeringsvärde 22.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 3 478 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301503699.

Taxeringsvärde 53.000.000 SEK	Bostadsyta 2 838 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.245.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019

Värderingsenhet lokaler 301503698.

Taxeringsvärde 2.660.000 SEK	Lokalyta 1 168 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 380.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:5

Sjöflyget 4,6,8,10,12 och 14, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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 108:5
<i>Adress:</i>	Sjöflyget 4,6,8,10,12 och 14, 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 2 st större flerbostadshus belägen i centrala Torslanda. Byggnaden inrymmer 95 bostadslägenheter och 36 garage platser i källaren.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:5 bedömts till

Marknadsvärde per december 2021
266 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRASEXTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
253 000 tkr - 279 000 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 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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 108:5
<i>Adress:</i>	Sjöflyget 4,6,8,10,12 och 14, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2021
<i>Värdeår:</i>	-9
<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 detaljplan 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 inteckningar till ett belopp av 164 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

På fastigheten finns 2 st byggnader uppförda innehållande 95 st hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, klinker, väggar målade, 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 2021
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 4 ½ -5 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 5 836 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA
Bostad	5 836
	5 836

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	19	31,1 - 40,5	685	36
2 RoK	38	40,6 - 65,3	2 068	54
3 RoK	30	68,2 - 91	2 348	78
4 RoK	8	85 - 110,8	735	92
S:a/Snitt	95		5 836	61

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	19	1 611 730	2 354	7 069
2 RoK	38	4 151 915	2 007	9 105
3 RoK	30	4 362 255	1 858	12 117
4 RoK	8	1 332 933	1 813	13 885
	95	11 458 833	1 963	10 052

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage	36	0	0	324	9 000
Förråd	90	0	0	75	833
Summa/snitt	126	0		399	

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	684,6	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 612 2 354
2 RoK	Bostad	2068,3	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	4 152 2 007
3 RoK	Bostad	2348,2	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	4 362 1 858
4 RoK	Bostad	735,1	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 333 1 813
S:a/Snitt		5 836								11 459 1 963

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2020).

Typkod:

Värdeår:

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	0
Mark	0	0	0
Taxeringsvärde	0	0	0

Typkod avser ej angiven fastighetstyp.

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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personbilar.

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	5 836	11 459	1 963	11 459	1 963	Ja	Ja
Summa/snitt	5 836	11 459	1 963	11 459	1 963		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage	36	0	0	324	9 000
Förråd	90	0	0	75	833
Summa/snitt	126	0		399	

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	5 836	0	0	1 751	300
Summa/snitt	5 836	0	0	1 751	300

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage	36	31	860
Förråd	90	11	120
Summa/snitt:	126	42	

7.4 Fastighetsskatt

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

Areatyp / Kalenderår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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]	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0	0	0	0

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	5 836	44 000	256 793
Summa/snitt	5 836	44 000	256 793

Tillägg			
Garage	36		7 000
Förråd	90		1 000
Summa/snitt	126		264 793

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	11 459	1 751	0	0	9 708	1 663	3,75	258 879
Summa/snitt:	11 459	1 751	0	0	9 708	1 663	3,75	258 879

Tillägg								
Garage	324	31			293		4,5	6 512
Förråd	75	11			64		4,5	1 426
Summa/snitt:								7 938

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	264 793
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	266 817
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	265 805
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]:	265 805
Avrundning [tkr]:	195
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	266 000

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 2022 – december 2026.

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.

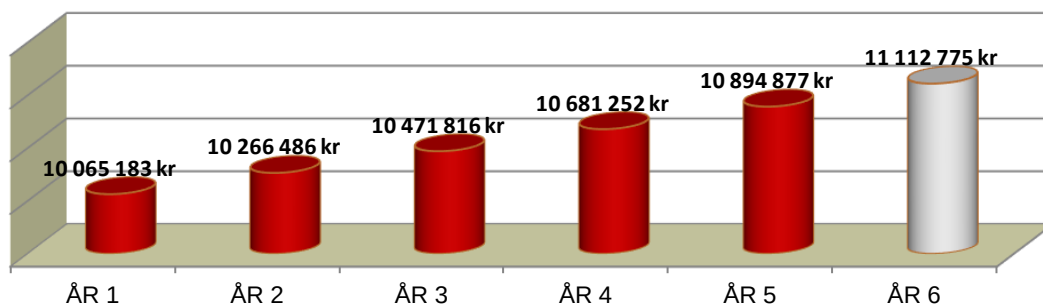
9.5 Kalkylränta

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 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	43 930
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	220 609
= Bedömt värde avkastningsmetoden	264 539

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,13 %		105 966	158 573	-149,6%
Inflation	+20%	2,40 %		116 487	148 052	-127,1%
Vakans	+10%	0,00 %		114 558	149 981	-130,9%
Hyra	-5%	1 865 kr/m ²		108 253	156 286	-144,4%
D o U	+5%	315 kr/m ²		113 498	151 041	-133,1%
	Max			116 487	158 573	-127,1%
	Min			105 966	148 052	-149,6%
	Intervall			10 521		22,5%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:5 till:

Marknadsvärde per december 2021
266 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRASEXTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
253 000 tkr - 279 000 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 2021-12-03

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	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	10 504	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	955	11 688	11 922	12 160	12 403	12 651
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	11 858	12 095	12 337	12 584	12 835	13 092
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 751	1 786	1 822	1 858	1 895	1 933
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Operativa kostnader	1 793	1 828	1 865	1 902	1 940	1 979
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

= Driftnetto [tkr]	10 065	10 266	10 472	10 681	10 895	11 113
(Driftnetto [kr/m ²])	1 725	1 759	1 794	1 830	1 867	1 904
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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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. [%] 3,8

Driftnetto [tkr]	10 065	10 266	10 472	10 681	10 895	11 113
Nuvärde driftnetton	43 930	46 601	38 757	30 223	20 952	10 895

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						296 341
Nuvärde restvärde (sista året)	220 609	234 022	248 251	263 344	279 356	296 341

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	43 930
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	220 609
= Bedömt värde avkastningsmetoden	264 539

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult
108:5

UUID:

6357e525-3d52-5d4f-e053-7e44ed8f2743

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-01-03

Nyckel:

140868999

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-11-14

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2021-12-17

Adress

Adress

Gamla Flygplatsvägen (36), (38)

Sjöflyget 4-14

423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

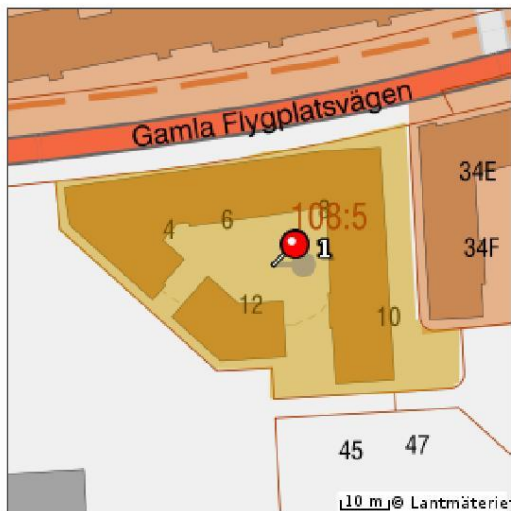
1

N (SWEREF 99 TM)

6400984.4

E (SWEREF 99 TM)

307960.3



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 962 kvm	2 962 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	05/11434
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 164.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	164.000.000 SEK	2019-11-06	D-2019-00484683:1

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 108:5

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, med saneringsbyggnad (311)

733803-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	92.680.000 SEK	47.000.000 SEK	45.680.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301709560.

Taxeringsvärde 44.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 7 000 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301709561.

Taxeringsvärde 1.680.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 600 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301709556.

Taxeringsvärde 31.000.000 SEK	Bostadsyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Värderingsenhet lokaler 301709557.

Taxeringsvärde 16.000.000 SEK	Lokalyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheterGemensamhetsanläggningar
Göteborg Amhult GA:88

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Anläggningsåtgärd

Datum

2018-01-23

Akt

1480K-2017F91

Ursprung

Göteborg Amhult 108:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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	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 2021
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 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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 205:1
<i>Adress:</i>	Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2014
<i>Värdeår:</i>	2014
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	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 fjärrvärmnätet.
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- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
	1 Lokal	87	dec-22	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	175	2 011
	2 Lokal	71	okt-22	9 mån	1 år	100	Ja	Nej	Nej	142	2 000
	3 Lokal	87	maj-24	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	181	2 080
S:a/Snitt		245								498	2 033

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: 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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personbilar.

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	498	2 033	498	2 032	Nej	Nej
Summa/snitt	245	498	2 033	498	2 032		

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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/m²]	Netto- kap. [%]	Del-värde [tkr]	
Lokal	498	18	66	0	413	1 686	4	10 330
Summa/snitt:	498	18	66	0	413	1 686	4,0	10 330

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]:	24 922
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	25 323
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]:	25 323
Avrundning [tkr]:	177
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 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 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.

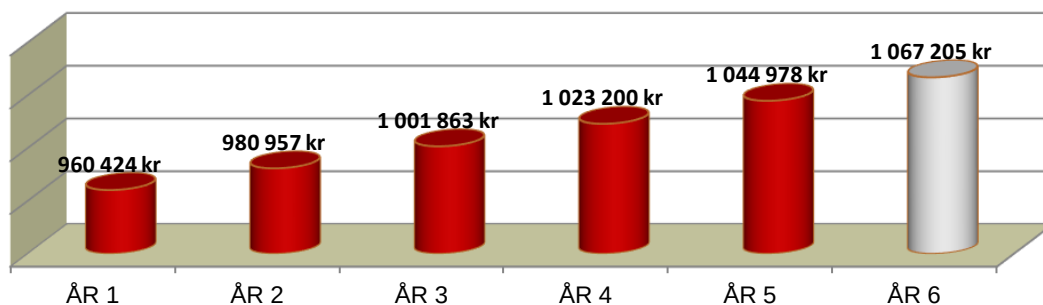
9.5 Kalkylränta

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	4 294
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	21 693
= Bedömt värde avkastningsmetoden	25 987

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	2 068	-8,6%
Inflation		+20%	2,40 %	26 111	-124	0,5%
Vakans		+10%	0,00 %	25 884	104	-0,4%
Hyra		-5%	1 931 kr/m ²	25 259	728	-2,9%
D o U		+5%	79 kr/m ²	25 859	128	-0,5%
	Max			26 111	2 068	0,5%
	Min			23 919	-124	-8,6%
	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 2021
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 2021-12-03

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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	498	457	188	64	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	0	51	330	464	539	550
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	600	612	624	637	649	662
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	1 106	1 128	1 151	1 174	1 197	1 221
		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	18	19	19	19	20	20
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- 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]	960	981	1 002	1 023	1 045	1 067
(Driftnetto [kr/m²])	3 920	4 004	4 089	4 176	4 265	4 356
<i>Driftnettoutveckling:</i>		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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	960	981	1 002	1 023	1 045	1 067
Nuvärde driftnetton	4 294	4 522	3 750	2 916	2 016	1 045
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						28 084
Nuvärde restvärde (sista året)	21 693	22 843	24 054	25 328	26 671	28 084
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						4 294
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						21 693
= Bedömt värde avkastningsmetoden						25 987

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
205:1**UUID:**

c7201f8b-822c-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2014-07-11

Nyckel:

140850383

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-06-16

3D-information

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

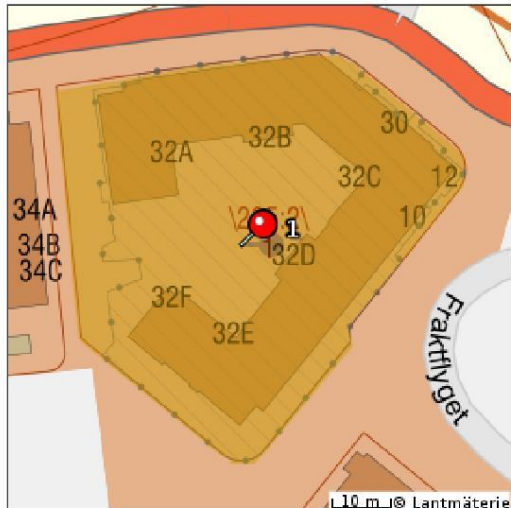
2021-12-17

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM)
1 6400996.9 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	05/11435
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 8.000.000 SEK

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Rättigheter

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

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

Värderingsenhet lokalmark 300988908.

Taxeringsvärde 686.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 245 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301099198.

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Göteborg Amhult GA:83, GA:86

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107
Anläggningsåtgärd	2012-11-19	1480K-2012F255
Anläggningsåtgärd	2014-07-11	1480K-2014F89

Avskild mark

Göteborg Amhult 205:2

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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 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 2021
327 000 000 KRONOR
TREHUNDRATJUGOSJUMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
310 000 tkr - 344 000 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 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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 206:1
Adress:	Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2015
Värdeår:	2015
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 2 våningar belägen i centrala Torslanda. Affärsområdet uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs 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 fjärrvärmnätet.
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/klinker. 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 9 206 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	9 206
	9 206

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	Uppsägnis ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
	1 Lokal	179	maj-23	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	375 2 095
	2 Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	2 417 1 551
	3 Lokal	5490	mar-26	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	10 798 1 967
	4 Lokal	1197	dec-21	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	3 052 2 550
	5 Lokal	782	dec-37	9 mån	5 år	100	Ja	Nej	Nej	1 786 2 284
S:a/Snitt		9 206								18 428 2 002

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	114 000	114 000
Mark	31 000	31 000
Basvärde	145 000	145 000
Taxeringsvärde	145 000	145 000

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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar.

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/exklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	9 206	18 428	2 002	18 428	2 002	Ja	Delvis
Summa/snitt	9 206	18 428	2 002	18 428	2 002		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	155	0	0	385	2 483
Summa/snitt	155	0		385	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts till 2%.

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	9 206	0	0	1 841	200
Summa/snitt	9 206	0	0	1 841	200

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	155	43	280
Summa/snitt:	155	43	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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]	147 900	147 900	147 900	150 858	150 858	150 858	153 875	153 875
Fastighetsskatt [tkr]	1 479	1 479	1 479	1 479	1 509	1 509	1 509	1 539
Summa fastighetsskatt [tkr]	1 479	1 479	1 479	1 479	1 509	1 509	1 509	1 539

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	9 206	34 500	317 607
Summa/snitt	9 206	34 500	317 607

Tillägg			
Garage & p-platser	155		9 000
Summa/snitt	155		326 607

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	18 428	1 841	284	369	15 934 1 731	5	318 678
Summa/snitt:	18 428	1 841	284	369	15 934 1 731	5,0	318 678

Tillägg							
Garage & p-platser	385	43			341	5,0	6 829
Summa/snitt:							6 829

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	326 607
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	325 507
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	326 057
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]:	326 057
Avrundning [tkr]:	943
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	327 000

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 2022 – december 2026.

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.

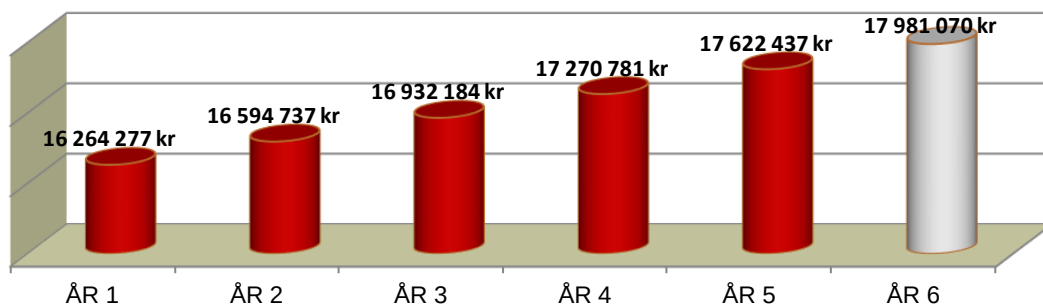
9.5 Kalkylränta

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		69 069
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		255 210
= Bedömt värde avkastningsmetoden		324 279

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,50 %		301 079	23 201	-7,7%
Inflation	+20%	2,40 %		329 817	-5 538	1,7%
Vakans	+10%	2,20 %		323 545	734	-0,2%
Hyra	-5%	1 902 kr/m ²		310 362	13 918	-4,5%
D o U	+5%	210 kr/m ²		322 446	1 833	-0,6%
	Max			329 817	23 201	1,7%
	Min			301 079	-5 538	-7,7%
	Intervall			28 739		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 2021
327 000 000 KRONOR
TREHUNDRATJUGOSJUMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
310 000 tkr - 344 000 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 2021-12-03

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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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 [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	15 122	15 429	15 607	15 705	3 881	1 972
+ Marknadshyra [tkr]	3 307	3 368	3 565	3 850	16 065	18 374

Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	385	393	400	408	417	425
+ [tkr]	0	0	0	0	0	0

+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	1 183	1 183	1 183	1 207	1 207	1 207
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

- Vakans- och hyresförlust [tkr]	369	376	383	391	399	407
----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

= Utgående hyra	19 628	19 996	20 372	20 779	21 171	21 570
		1,8%	1,8%	2,0%	1,8%	1,9%

- Drift och underhåll [tkr]	1 841	1 878	1 916	1 954	1 993	2 033
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	43	44	45	46	47	48
- [tkr]	0	0	0	0	0	0

- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 479	1 479	1 479	1 509	1 509	1 509
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------

= Operativa kostnader	3 364	3 401	3 440	3 509	3 549	3 589
		1,1%	1,1%	2,0%	1,1%	1,1%

= Driftnetto [tkr]	16 264	16 595	16 932	17 271	17 622	17 981
(Driftnetto [kr/m ²])	1 767	1 803	1 839	1 876	1 914	1 953
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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27

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]	16 264	16 595	16 932	17 271	17 622	17 981
Nuvärde driftnetton	69 069	73 973	61 806	48 421	33 725	17 622

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						359 621
---	--	--	--	--	--	----------------

Nuvärde restvärde (sista året)	255 210	273 330	292 737	313 521	335 781	359 621
--------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	69 069
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	255 210
= Bedömt värde avkastningsmetoden	324 279

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
206:1**UUID:**

c7201f8b-822b-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-11-02

Nyckel:

140850382

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2020-01-09

DistriktTorslanda
Anmärkning: Ingår i
kvarteret
206-radarflyget i
torslanda**Distriktskod**

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

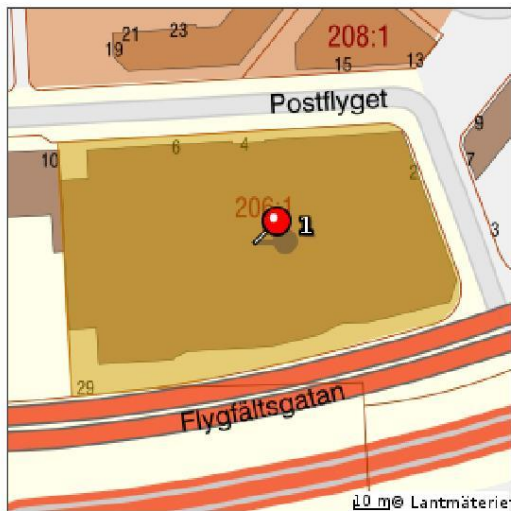
2021-12-17

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM)
1 6400848.8 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	05/11432
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 117.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11.130.800 SEK	2013-06-11	13/16124
2	98.869.200 SEK	2014-07-15	14/20065
3	7.000.000 SEK	2019-12-10	D-2019-00539122:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Kallvattenledning (diameter 300 mm), spillvattenledning (diameter 400 mm) med brunnar, dagvattenledning (diameter 300 mm) med brunnar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. för att se till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskräfferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefär med ledningarna i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är 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	1480K-II-5111
	Laga kraft: 2012-01-02	
	Genomf. start:	
	2012-01-03	
	Genomf. slut:	
	2022-01-02	

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
2021	145.000.000 SEK	114.000.000 SEK	31.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300965458.

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

Värderingsenhet lokaler 301205198.

Taxeringsvärde 114.000.000 SEK	Lokalyta 13 208 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 16.508.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 2016

Åtgärd

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

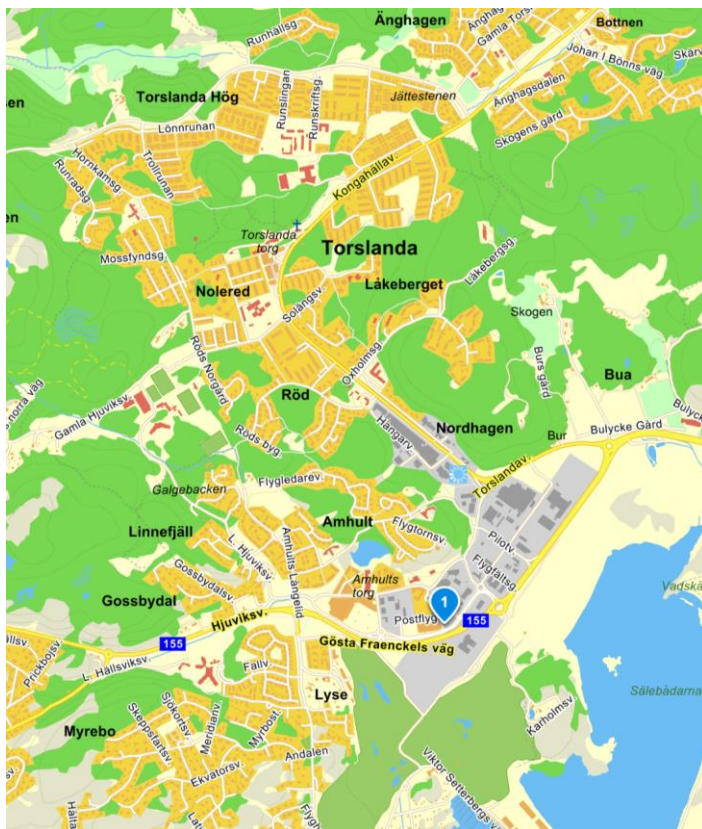
Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla Telefon: 0771-63 63 63
--------------	--

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:2

Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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	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

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 206:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Specialenhet, vårdbyggnad, typkod 8235
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 3 våningar och ett p-hus belägen i centrala Torslanda.

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

Byggnaden är uppförd år 2020.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 206:2 bedömts till

Marknadsvärde per december 2021
225 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATJUGOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
215 000 tkr - 235 000 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 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 av Urban Lönn och Arne Nethander.

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 206:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2020
<i>Värdeår:</i>	-
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Specialenhet, vårdbyggnad, typkod 823

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 3 våningar belägen i centrala Torslanda. Affärsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 115 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

Byggnadstyp	Hyreshusenhet uppförd i 3 plan.
Byggnadsår	2020
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt.
Bjälklag	Betong

Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö. Ett p-hus finns med uppfört på fastigheten.

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 5 421 m² BOA/LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²]
Handel	1 342
Lokal	4 079
	5 421

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]	
Lokal 1	Lokal	4079	aug-35	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	8 675	2 127
Lokal 2	Handel	185	aug-25	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	427	2 306
Lokal 3	Handel	900	sep-30	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	1 655	1 839
Lokal 4	Handel	257	sep-26	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	436	1 696
S:a/Snitt		5 421								11 193	2 065

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: 823
Värdeår: 0

	Totalt [tkr]
Byggnad	0
Mark	0
Taxeringsvärde	0

Typkod 823 avser specialenhet, vårdbyggnad.

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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar.

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
Handel	1 342	2 518	1 876	2 518	1 876	Ja	Ja
Lokal	4 079	8 675	2 127	8 676	2 127	Ja	Ja
Summa/snitt	5 421	11 193	2 065	11 194	2 065		

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage & p-platser	122	0	582
Summa/snitt	122	0	582

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts till 2%.

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]	
Handel	1 342	0	0	268	200
Lokal	4 079	0	0	1 836	450
Summa/snitt	5 421	0	0	2 104	388

Tillägg	Antal	Bedömd /st o år
Garage & p-platser	122	61
Summa/snitt:	122	61

7.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår inte för vårdbyggnader.

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]
Handel	1 342	39 500	53 009
Lokal	4 079	39 500	161 121
Summa/snitt	5 421	39 500	214 130

Tillägg			
Garage & p-platser	122		11 000
Summa/snitt	122		225 130

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]	
Handel	2 518	268	0	50	2 199	1 638	5,00	43 977
Lokal	8 676	1 836	0	174	6 667	1 634	3,90	170 948
Summa/snitt:	11 194	2 104	0	224	8 866	1 635	4,13	214 924

Tillägg								
Garage & p-platser	582	61			521		5,00	10 419
Summa/snitt:								10 419

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	225 130
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	225 343
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	225 236
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]:	225 236
Avrundning [tkr]:	-236
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	225 000

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 2022 – december 2026.

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.

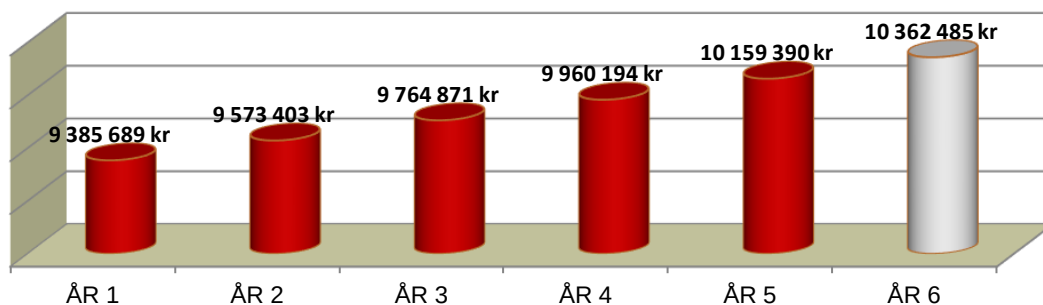
9.5 Kalkylränta

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 6,2 %.

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	40 818
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	185 647
= Bedömt värde avkastningsmetoden	226 464

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,54 %	209 587	16 877	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	230 221	-3 756	1,6%
Vakans		+10%	2,20 %	225 924	540	-0,2%
Hyra		-5%	1 962 kr/m ²	225 599	866	-0,4%
D o U		+5%	408 kr/m ²	223 926	2 538	-1,1%
	Max			230 221	16 877	1,6%
	Min			209 587	-3 756	-8,1%
	Intervall			20 633		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 206:2 till:

Marknadsvärde per december 2021
225 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATJUGOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
215 000 tkr - 235 000 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 2021-12-03

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	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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 [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	11 193	11 416	11 645	11 689	11 496	11 405
+ Marknadshyra [tkr]	0	0	0	189	619	952
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	582	594	605	618	630	643
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	224	228	233	238	242	247
= Utgående hyra	11 551	11 782	12 017	12 258	12 503	12 753
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	2 104	2 146	2 189	2 233	2 277	2 323
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	61	62	63	65	66	67
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Operativa kostnader	2 165	2 208	2 252	2 297	2 343	2 390
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

=Driftnetto [tkr]	9 386	9 573	9 765	9 960	10 159	10 362
(Driftnetto [kr/m²])	1 731	1 766	1 801	1 837	1 874	1 912
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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
- Realt [%]	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,1

Driftnetto [tkr]	9 386	9 573	9 765	9 960	10 159	10 362
Nuvärde driftnetton	40 818	43 353	36 076	28 149	19 526	10 159

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 250 908

Nuvärde restvärde (sista året) 185 647 197 175 209 420 222 425 236 237 250 908

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	40 818
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	185 647
= Bedömt värde avkastningsmetoden	226 464

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
206:2**UUID:**

c7201f8b-822e-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2012-11-02

Nyckel:

140850385

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2021-02-09

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

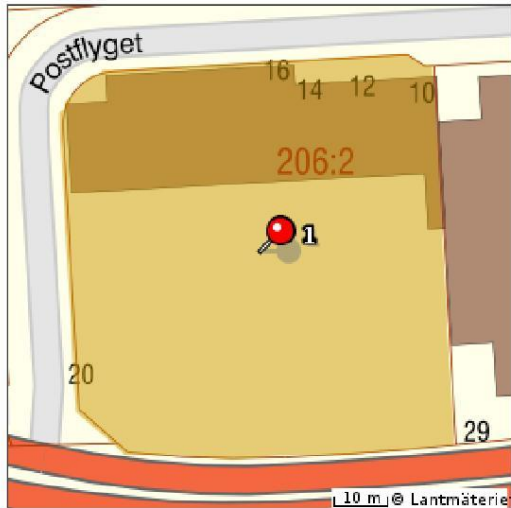
2021-12-17

Anmärkning: Ingår i
kvarteret
206-radarflyget i
torslanda**Adress****Adress**Postflyget 10-16, 20
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6400842.3	308028.5



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 996 kvm	4 996 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

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Övrigt bostäder i fastigheten har anordnats med stöd enligt förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer	2021-02-08	D-2021-00050933:1

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 115.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.974.200 SEK	2013-06-11	13/16064

Innehavare: 13/16065 Swedbank Ab
Datavågen 6a 1tr 43632 Askim

2	110.025.800 SEK	2019-05-14	D-2019-00227040:1
---	-----------------	------------	-------------------

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 diagonalskräfferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefär med ledningarna i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är 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	1480K-II-5111
Genomf. start: 2012-01-03 Genomf. slut: 2022-01-02		

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Specialenhet, vårdbyggnad (823)

729230-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2019

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

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Ledningsåtgärd

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

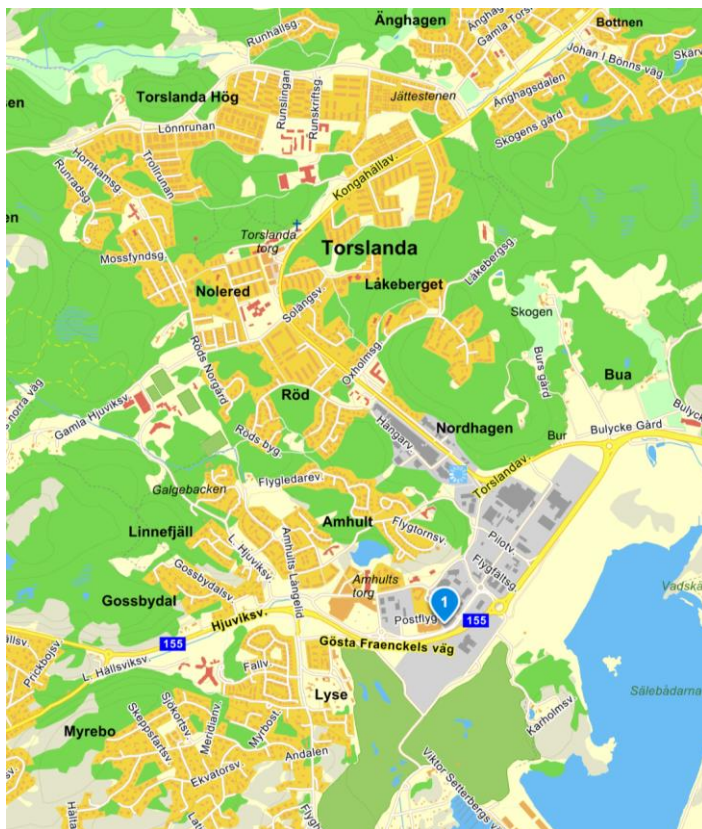
Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 207:1

Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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	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

<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 2021
55 000 000 KRONOR
FEMTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
53 000 tkr - 57 000 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 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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 207:1
Adress:	Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Amhults Centrumparkering AB
Nybyggnadsår:	2016
Värdeår:	2016
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer företagslägenheter, kontor och restaurang med en LOA om 1.368 kvm. 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 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	368	dec-25	9 mån	5 år	100	Nej	Nej	Nej	1 184 3 217
	2 Kontor	248	dec-22	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	372 1 500
	3 Hotell	478	dec-22	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440 3 013
S:a/Snitt		1 094								2 996 2 739

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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar.

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	1 184	3 217	1 184	3 217	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	2 996	2 739	2 996	2 739		

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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	50 000	54 700
Bedömt värde areametoden:			54 700

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	1 184	74	53	0	1 057 2 873	4,75	22 259
Kontor	372	50	17	0	306 1 233	4,75	6 437
Hotell	1 440	72	64	0	1 304 2 728	5	26 082
Summa/snitt:	2 996	195	134	0	2 667 2 438	4,87	54 778

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	54 700
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	54 778
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	54 739
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]:	54 739
Avrundning [tkr]:	261
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	55 000

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 2022 – december 2026.

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.

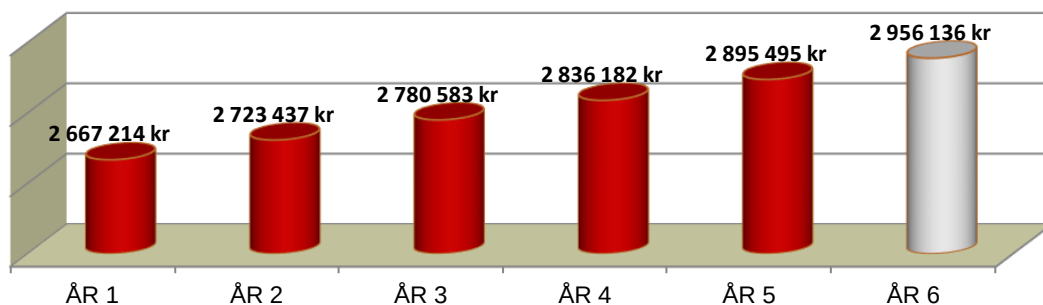
9.5 Kalkylränta

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	11 379
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	43 340
= Bedömt värde avkastningsmetoden	54 718

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,36 %		50 778	3 940	-7,8%
Inflation	+20%	2,40 %		55 704	-986	1,8%
Vakans	+10%	0,00 %		54 718	0	0,0%
Hyra	-5%	2 602 kr/m ²		51 935	2 783	-5,4%
D o U	+5%	187 kr/m ²		54 519	199	-0,4%
	Max			55 704	3 940	1,8%
	Min			50 778	-986	-7,8%
	Intervall			4 926		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 2021
55 000 000 KRONOR
FEMTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
53 000 tkr - 57 000 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 2021-12-03

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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	2 845	1 208	1 232	1 152	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	151	1 848	1 885	2 028	3 243	3 308
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	3 082	3 142	3 203	3 267	3 330	3 395
		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]	2 667	2 723	2 781	2 836	2 895	2 956
(Driftnetto [kr/m²])	2 438	2 489	2 542	2 592	2 647	2 702

Driftnettoutveckling: 2,1% 2,1% 2,0% 2,0% 2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	2 667	2 723	2 781	2 836	2 895	2 956
Nuvärde driftnetton	11 379	12 172	10 167	7 962	5 543	2 895

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 60 701

Nuvärde restvärde (sista året) 43 340 46 360 49 592 53 048 56 746 60 701

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	11 379
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	43 340
= Bedömt värde avkastningsmetoden	54 718

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult
207:1

UUID:

909a6a68-4aef-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-03-23

Nyckel:

140289147

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-11-13

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2021-12-17

Adress

Adress

Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

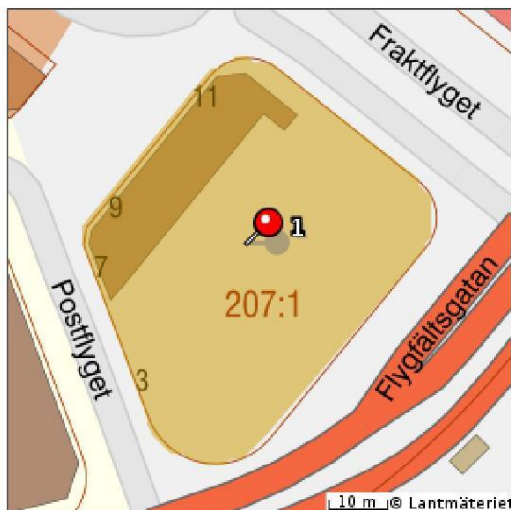
1

N (SWEREF 99 TM)

6400875.9

E (SWEREF 99 TM)

308202.1



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

<

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 Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556904-1865 Amhults Centrumparkering AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

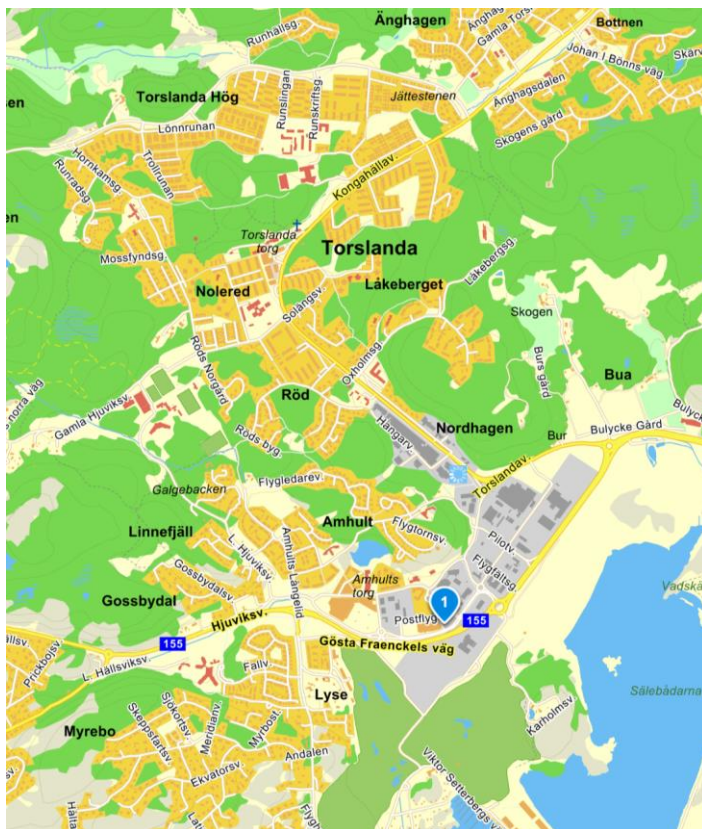
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2021

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	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

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

Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i 8 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten 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 2021
176 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASJUTTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
167 000 tkr - 185 000 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 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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 fjärrvärmnätet.

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 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/m²]	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 [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	199,3	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	399 2 000
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 040 1 875
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 818 1 827
4 RoK	Bostad	708,9	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 288 1 817
5 RoK	Bostad	271,1	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	529 1 950
	1 Butik	330	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	770 2 333
	2 Lager	150	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	120 800
S:a/Snitt		4 290								7 964 1 856

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har haft ca 700 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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personbilar.

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 exklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	3 810	7 074	1 857	7 074	1 857	Ja	Ja
Butik	330	770	2 333	770	2 333	Ja	Nej
Lager	150	120	800	120	800	Ja	Nej
Summa/snitt	4 290	7 964	1 856	7 964	1 856		

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<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]	7 658	7 658	7 658	7 811	7 811	7 811	7 968	7 968
Fastighetsskatt [tkr]	77	77	77	77	78	78	78	80
Summa fastighetsskatt [tkr]	77	77	77	77	78	78	78	80

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	41 280 177 090
Bedömt värde areametoden:		177 090

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	3,75	158 163
Butik	770	50	0	0	720	2 183	5	14 408
Lager	120	15	0	0	105	700	5	2 100
Summa/snitt:	7 964	1 208	0	0	6 757	1 575	3,87	174 671

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

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	177 090
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	175 895
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	176 492
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]:	176 492
Avrundning [tkr]:	-492
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	176 000

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 2022 – december 2026.

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 3,9 % 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.

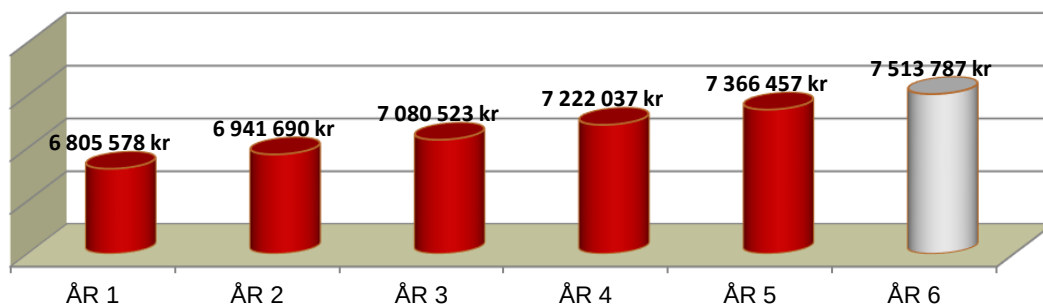
9.5 Kalkylränta

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 6,0 %.

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	29 810
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	145 426
= Bedömt värde avkastningsmetoden	175 236

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,26 %	154 229	21 007	-13,6%
Inflation		+20%	2,40 %	169 581	5 655	-3,3%
Vakans		+10%	0,00 %	166 672	8 564	-5,1%
Hyra		-5%	1 764 kr/m ²	157 282	17 953	-11,4%
D o U		+5%	296 kr/m ²	165 198	10 038	-6,1%
	Max			169 581	21 007	-3,3%
	Min			154 229	5 655	-13,6%
	Intervall			15 352		10,3%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2021
176 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASJUTTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
167 000 tkr - 185 000 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 2021-12-03

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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	7 375	908	926	157	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	590	7 216	7 360	8 294	8 620	8 793
Tillägg						
+ Förråd [tkr]	61	62	64	65	66	68
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	77	77	77	78	78	78
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 102	8 262	8 426	8 595	8 765	8 939
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

- 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]	77	77	77	78	78	78
= Operativa kostnader	1 296	1 321	1 346	1 373	1 398	1 425
		1,8%	1,8%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	6 806	6 942	7 081	7 222	7 366	7 514
(Driftnetto [kr/m ²])	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751
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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
- Realt [%]	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					3,9	
Driftnetto [tkr]	6 806	6 942	7 081	7 222	7 366	7 514
Nuvärde driftnetton	29 810	31 583	26 252	20 459	14 175	7 366
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						194 155
Nuvärde restvärde (sista året)	145 426	154 079	163 247	172 960	183 251	194 155
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton					29 810	
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut					145 426	
= Bedömt värde avkastningsmetoden					175 236	

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

Fastighet**Beteckning**Göteborg Amhult
208:1**UUID:**

c7201f8b-8227-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-03-23

Nyckel:

140850378

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-10-20

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

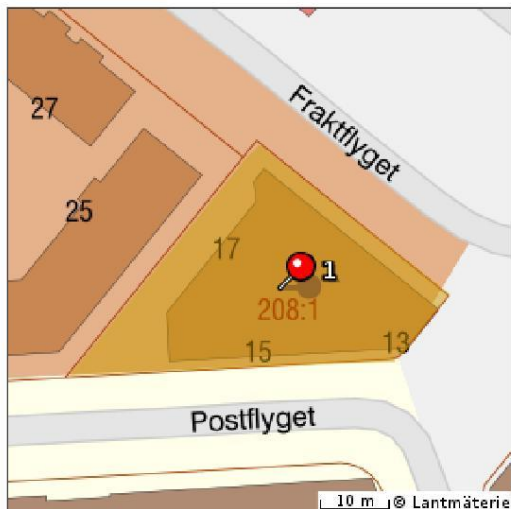
2021-12-17

Anmärkning: Ingår i
kvarteret
208-signalflyget i
torslanda**Adress****Adress**Postflyget 13-17
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM)
1 6400908.4 308144.3



Areal

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

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	05/11432
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 76.000.000 SEK

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29

Laga kraft: 2012-01-02

Akt

1480K-II-5111

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 Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	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	
Ärtal 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	
Ärtal för hyresnivå	Hyra 923.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Åtgärd

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

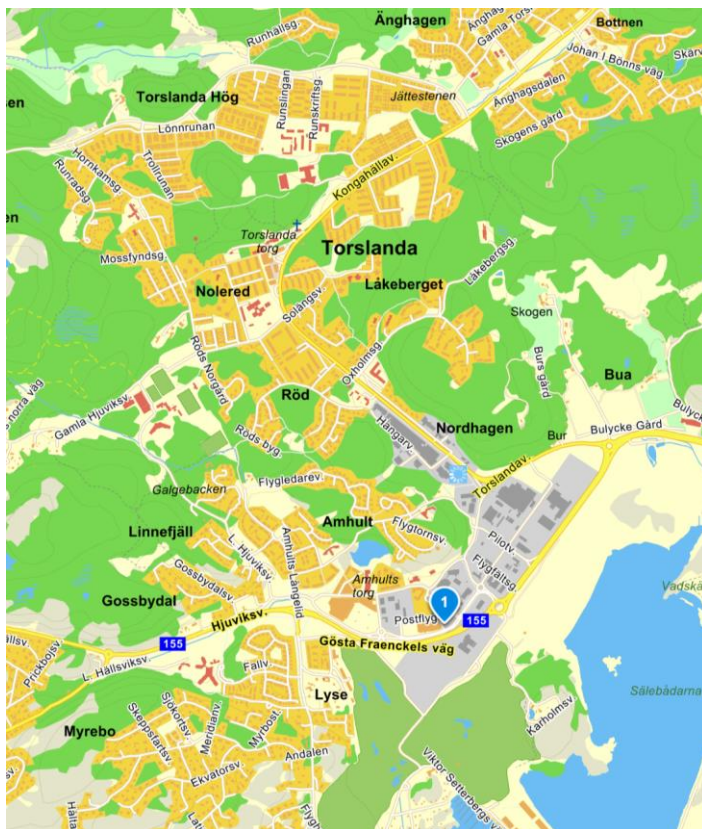
Uddevalla

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 2021

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

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 2021
207 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRASJUMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
197 000 tkr - 217 000 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 2021.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2021-12-03 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-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	79	2 200
2 RoK	Bostad	1141,3	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 244	1 966
3 RoK	Bostad	2150,3	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	3 987	1 854
4 RoK	Bostad	1428,2	dec-22	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

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det är det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Det som drivit denna volym år 2020 bedöms vara flera stora transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Sammanlagt genomfördes ca 460 - 470 fastighetsaffärer med en snittstorlek på ca 400 miljoner kr.

Bostäder har varit det mest eftertraktade delsegmentet (ca 33 %) följt av logistik (ca 18 %) och kontor (ca 16 %). I år förväntas värdet av fastighetsaffärerna i Sverige fortsatt vara starkt och kanske komma upp i en nivå mellan 150 – 200 miljarder kr. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2020 och stod för ca 27 % av transaktionsvolymen. Av detta utgjordes ca hälften av nordiska köpare men även tyska och amerikanska investerare mfl.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020 pga av pandemin, vilket även har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2019 om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 6 % högre än år 2018. Ca 57 000 st småhus och 120 000 st bostadsrätter såldes år 2020. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter år 2020 med ca 6 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex kan det makroekonomiska läget nämnas med den låga räntan som gör fastigheter till attraktiva investeringsalternativ mot tex börsen eller andra placeringar. Vidare bedöms det institutionella kapitalet öka mot fastigheter som borde innebära större strukturaffärer. 2020 års största affär i Sverige var när Veidekke sålde sin fastighetsutvecklingsverksamhet för 5,4 miljarder kronor till Fredensborg med flera. Den näst största affären var när SBB köpte Sveafastigheter och dess bostadsportfölj för 5 miljarder kronor. Den 6 november 2020 offentliggjorde SBB förvärv av 100 % av aktierna i Sveafastigheter Bostad. Den 3:e största affären var när Balder köpte Masmästaren och bolagets fastigheter inom bostäder, kontor, handel, logistik och samhällsfastigheter för 5 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 5 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagens och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. Efter Covid-19 utbrottet våren 2020 nåddes den lägsta nivån på mycket lång tid. Se diagram intill.

Efter den kraftiga inbromsningen till följd av covid-19-pandemin det andra kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat det tredje kvartalet 2020 när smittspridningen bedarrade. Den andra vågen av smittspridning som nu drabbar bland annat Sverige och övriga Europa innebär dock att återhämtningen bröts det fjärde kvartalet 2020. De positiva signalerna om att vaccination av befolkningen börjat inledas redan i början av 2021 borde innebära att återhämtningen tar fart igen det andra kvartalet 2021. Lågkonjunkturen förblir ändå djup under 2021 och arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 9 % enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2020 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka.

Enligt Arbetsförmedlingens prognos från mitten av 2020 beräknas arbetslösheten öka till ca till 11,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2020 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla reporäntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2023 - 2024. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

Det stora orosmolnet just nu är naturligtvis Covid-19 utbrottet som sedan den 11 mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Att det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är redan ett faktum. Det som är oklart är bara hur mycket. Världens börser är sig inte lika med kraftfulla nedgångar varierat med större uppgångar. På Wall Street noterades det största raset sedan svarta måndagen 1987. Karantänliknande förhållande har införts i många länder, men som lättas på i vissa länder samtidigt som de delvis återinförs i vissa länder.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, som fortsatt kommer vara en bristvara. I en lågkonjunktur kommer troligtvis hyresbostaden att vara ett än mer attraktivt boendeanternativ medan det kan bli tuffare för nyproducerade bostäder upplåtna med ägande- eller bostadsrätt. För fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger spås en tuffare framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder, men även de inhemska restriktionerna i Sverige inom snar framtid.

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 2020 till 583 056 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,1 år, jämfört med riket på 41,4 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,3 % år 2020. I hela landet var andelen 28,9 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2019 var ca 303 tkr/år mot rikets 296 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2020, 9,4 % jämfört med rikets 8,5 %.

Kommunen är den största arbetsgivaren. Största privata arbetsgivare är Volvo personbilar.

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	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	41 000	194 980
Summa/snitt	4 756	41 000	194 980

Tillägg			
Garage & p-platser	55		9 500
Förråd	64		1 500
Summa/snitt	119		205 980

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	75	0	7 324 1 540	3,75	195 299
Summa/snitt:	8 825	1 427	75	0	7 324 1 540	3,75	195 299

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]:	205 980
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	207 719
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	206 849
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]:	206 849
Avrundning [tkr]:	151
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	207 000

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 2022 – december 2026.

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.

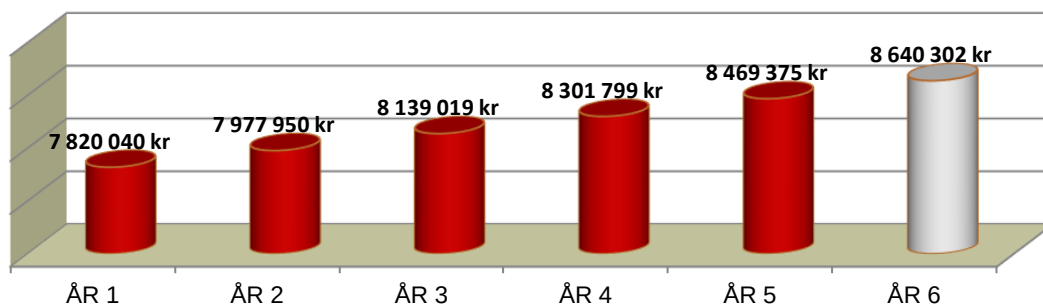
9.5 Kalkylränta

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 5,8 %.

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	34 377
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	173 562
= Bedömt värde avkastningsmetoden	207 939

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,13 %	180 328	27 611	-15,3%
Inflation		+20%	2,40 %	198 195	9 744	-4,9%
Vakans		+10%	0,00 %	194 946	12 992	-6,7%
Hyra		-5%	1 763 kr/m ²	184 334	23 604	-12,8%
D o U		+5%	315 kr/m ²	193 169	14 769	-7,6%
	Max			198 195	27 611	-4,9%
	Min			180 328	9 744	-15,3%
	Intervall			17 867		10,4%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

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

Marknadsvärde per december 2021
207 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRASJUMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
197 000 tkr - 217 000 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 2021-12-03

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 förklarad 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-22	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27
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]	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%

2021-12-03

Till och med:	ÅR 1 dec-22	ÅR 2 dec-23	ÅR 3 dec-24	ÅR 4 dec-25	ÅR 5 dec-26	ÅR 6 dec-27
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
- Realt [%]	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					3,8	
Driftnetto [tkr]	7 820	7 978	8 139	8 302	8 469	8 640
Nuvärde driftnetton	34 377	36 381	30 226	23 545	16 305	8 469
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]					230 408	
Nuvärde restvärde (sista året)	173 562	183 680	194 389	205 722	217 715	230 408
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton					34 377	
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut					173 562	
= Bedömt värde avkastningsmetoden					207 939	

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2021-12-20

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

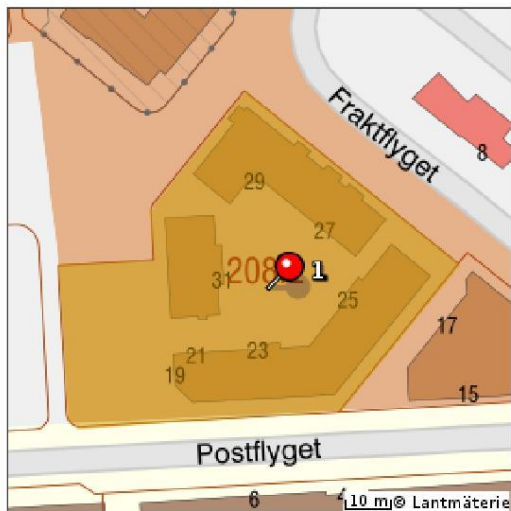
2021-12-17

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 Datavågen 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

Datum

2011-11-29

Laga kraft: 2012-01-02

Akt

1480K-II-5111

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

Värderingsenhet bostadsmark 301457863.

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

Värderingsenhet bostadsmark 301557769.

Taxeringsvärde 4.512.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 705 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

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

