

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1,4,6

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

Marknadsvärdebedömning

December 2022

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>Syfte:</i>	Syftet med 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 2022
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 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastigheternas marknadsvärde/byggrättsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 5.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Bebyggelse

Amhult 108:1

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

Amhult 108:4

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

Amhult 108:6

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig

mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsleden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klövern och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen

samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2023. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2023

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	0	950	9 600
Summa/snitt	99	0		950	

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

Under år 2023 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	1920
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 2022
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 2022-12-06

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/ tomt rätt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS). 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet. 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktas i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende. 2 Förutsättningar för värdeutlåtande 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsavtal, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta. 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.) 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga. 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.	4 Besiktning, tekniskt skick 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 5 Ansvar 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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 [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	35 160	36 566	37 298	38 044	38 805	39 581
+ 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	1 828	1 865	1 902	1 940	1 979

= Utgående hyra	34 352	35 707	36 422	37 150	37 893	38 651
		3,8%	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	29 904	30 502	31 112	31 734	32 369
(Driftnetto [kr/m ²])	1 541	1 608	1 640	1 673	1 706	1 740

Driftnettoutveckling: 4,2% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
- Realt [%]	-2,2	2,5	4,5	4,5	4,5	4,5

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,5

Driftnetto [tkr]	28 662	29 904	30 502	31 112	31 734	32 369
Nuvärde driftnetton	125 564	133 839	112 108	87 621	60 884	31 734

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 719 303

Nuvärde restvärde (sista året)	522 793	557 245	593 967	633 109	674 831	719 303
--------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

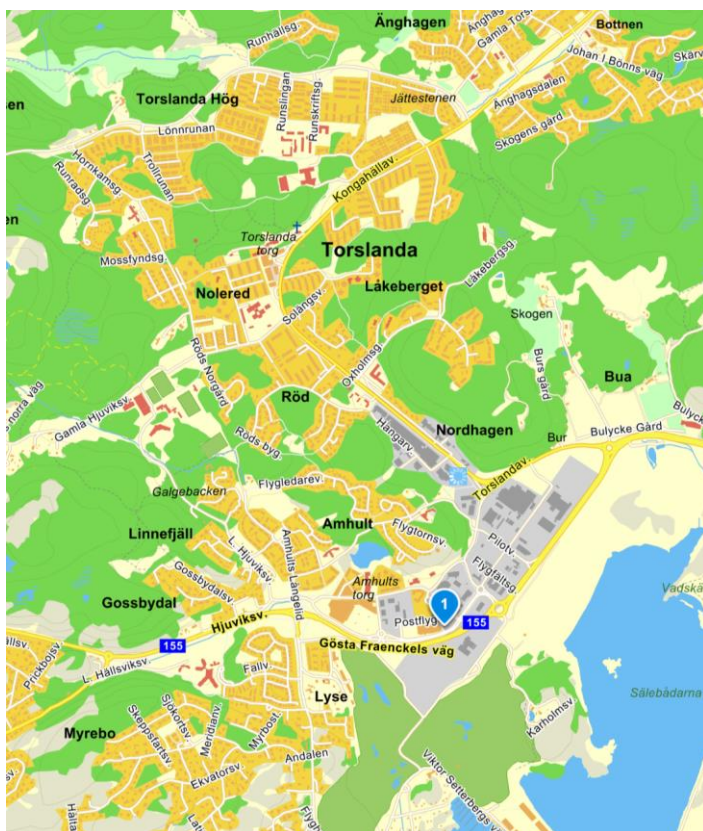
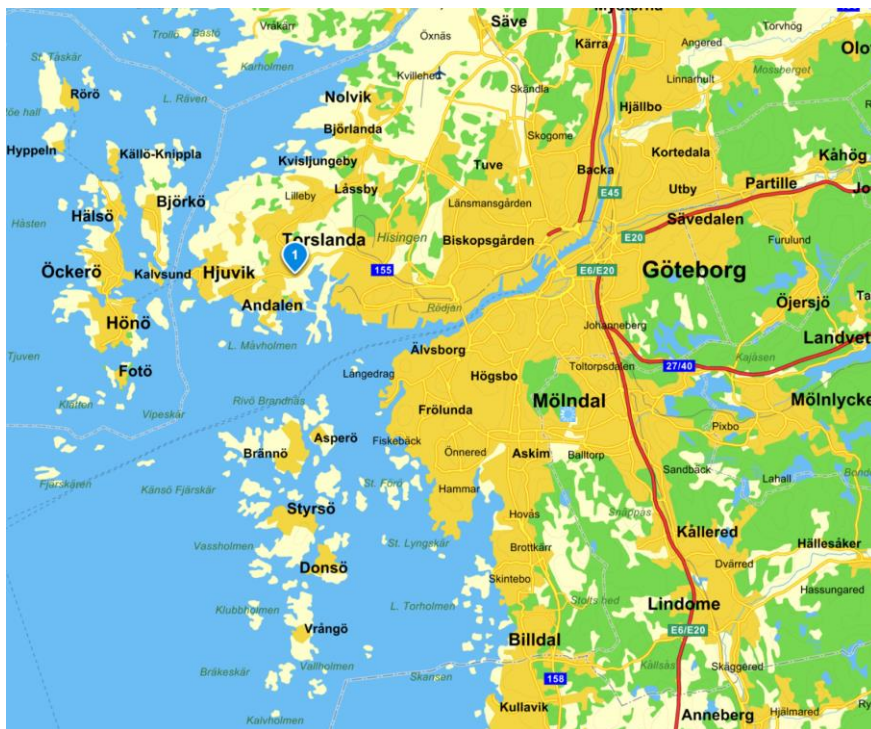
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]

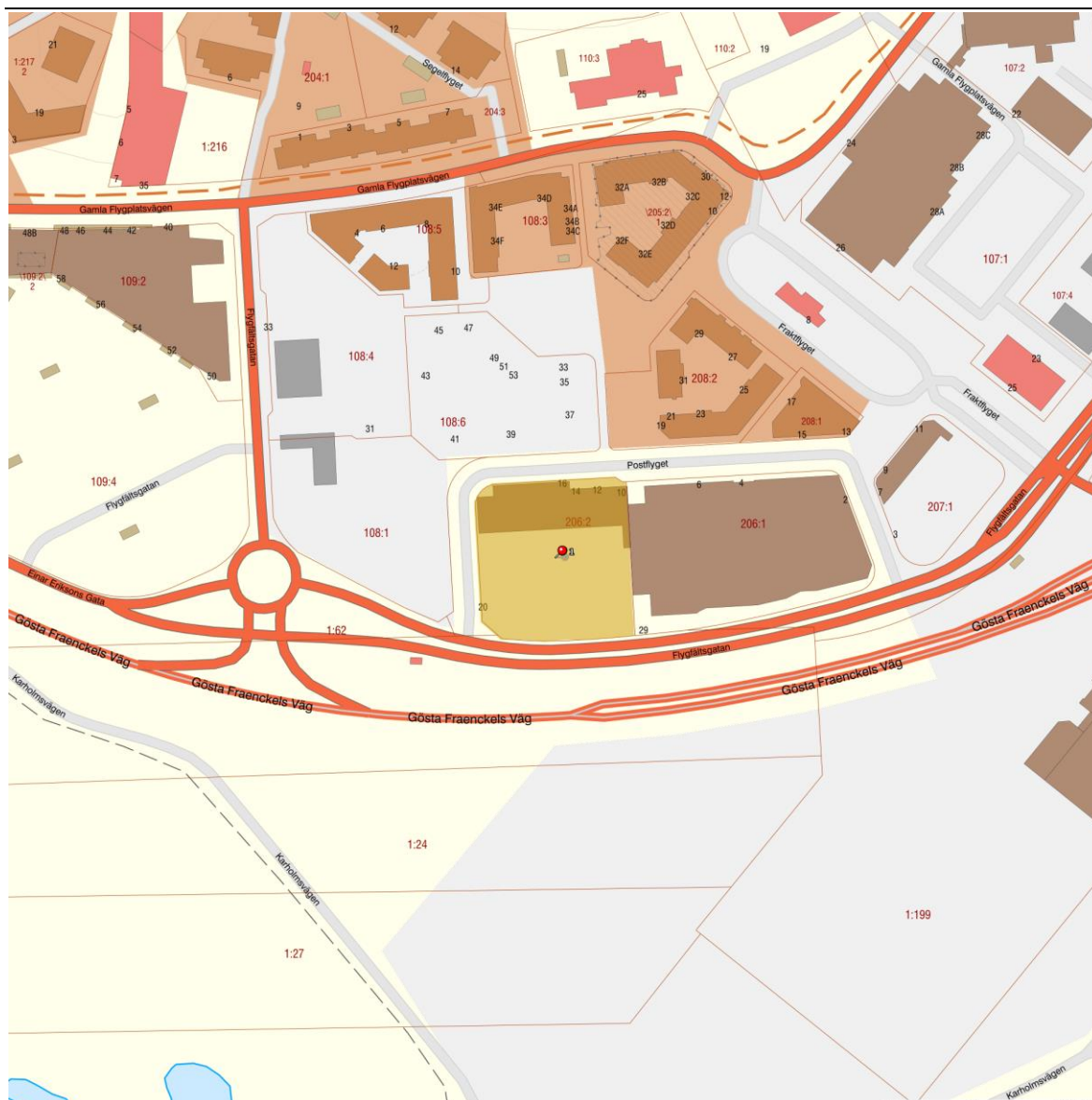
+ Nuvärde av driftnetton 125 564

+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut 522 793

= Bedömt värde avkastningsmetoden 648 357

BILAGA III KARTA





VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:3

Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

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>Syfte:</i>	Syftet med 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 2022
116 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
108 000 tkr - 124 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 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	360
Förråd	36	0	43
Summa/snitt	76	0	403

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-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	85 2 241
2 RoK	Bostad	243	dec-23	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-23	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 2022).

Typkod: 321

Värdeår: 2019

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	65 000	3 045	68 045
Mark	19 400	0	19 400
Taxeringsvärde	84 400	3 045	87 445

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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. Hyrorna för bostadslägenheterna 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	360	9 000
Förråd	36	0	0	43	1 200
Summa/snitt	76	0		403	

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. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspiktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Göm tomma Tillägg					Visa
Bostad	2 838	0	0	922	325
Summa/snitt	2 838	0	0	922	325

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<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]	3 106	3 106	3 106	3 168	3 168	3 168	3 231	3 231
Fastighetsskatt [tkr]	31	31	31	31	32	32	32	32
Summa fastighetsskatt [tkr]	31	31	31	31	32	32	32	32

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	38 000	107 848
Summa/snitt	2 838	38 000	107 848

Tillägg			
Garage	40		7 000
Förråd	36		1 000
Summa/snitt	76		115 848

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	922	31	0	4 290	1 512	4	107 250
Summa/snitt:	5 243	922	31	0	4 290	1 512	4,00	107 250

Tillägg								
Garage	360	34			326		4,0	8 140
Förråd	43	4			39		4,0	972
Summa/snitt:								9 112

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	115 848
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	116 362
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	116 105
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]:	116 105
Avrundning [tkr]:	-105
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	116 000

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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0, 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,0 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

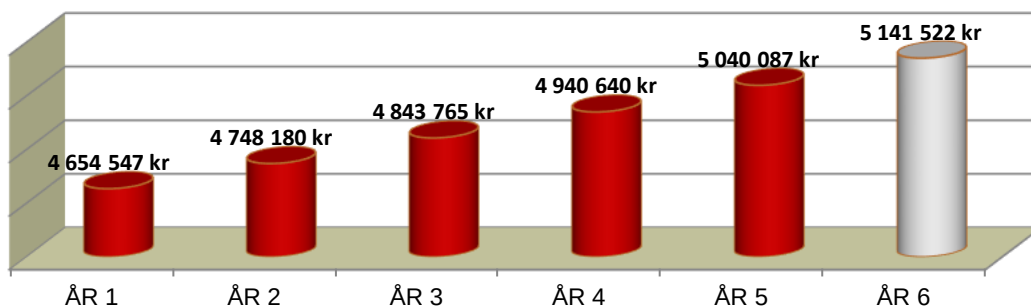
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

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

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	20 319
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	95 689
= Bedömt värde avkastningsmetoden	116 008

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%		4,40 %	107 309	8 699	-8,1%
Inflation	+20%		2,40 %	117 906	-1 897	1,6%
Vakans	+10%		0,00 %	116 008	0	0,0%
Hyra	-5%		1 755 kr/m ²	109 570	6 438	-5,9%
D o U	+5%		341 kr/m ²	114 859	1 149	-1,0%
	Max			117 906	8 699	1,6%
	Min			107 309	-1 897	-8,1%
	Intervall			10 596		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 108:3 till:

Marknadsvärde per december 2022
116 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
108 000 tkr - 124 000 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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	1 979	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	3 265	5 348	5 455	5 564	5 676	5 789
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	5 647	5 760	5 875	5 992	6 112	6 234
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	922	941	960	979	998	1 018
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	31	31	31	32	32	32
= Operativa kostnader	992	1 011	1 031	1 052	1 072	1 093
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	4 655	4 748	4 844	4 941	5 040	5 142
(Driftnetto [kr/m ²])	1 640	1 673	1 707	1 741	1 776	1 812
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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	-2,7	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,0

Driftnetto [tkr]	4 655	4 748	4 844	4 941	5 040	5 142
Nuvärde driftnetton	20 319	21 554	17 927	13 980	9 692	5 040

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 128 538

Nuvärde restvärde (sista året) 95 689 101 507 107 679 114 226 121 171 128 538

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	20 319
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	95 689
= Bedömt värde avkastningsmetoden	116 008

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

c7201f8b-822f-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

Nyckel:

140850386

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2018-02-09

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

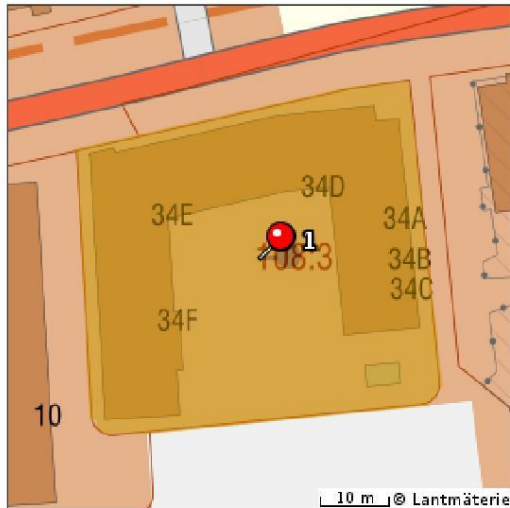
2022-12-16

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
2022	87.445.000 SEK	68.045.000 SEK	19.400.000 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 19.400.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 3 478 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301503699.

Taxeringsvärde 65.000.000 SEK	Bostadsyta 2 838 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.310.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019

Värderingsenhet lokaler 301503698.

Taxeringsvärde 3.045.000 SEK	Lokalyta 1 168 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 389.000 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
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

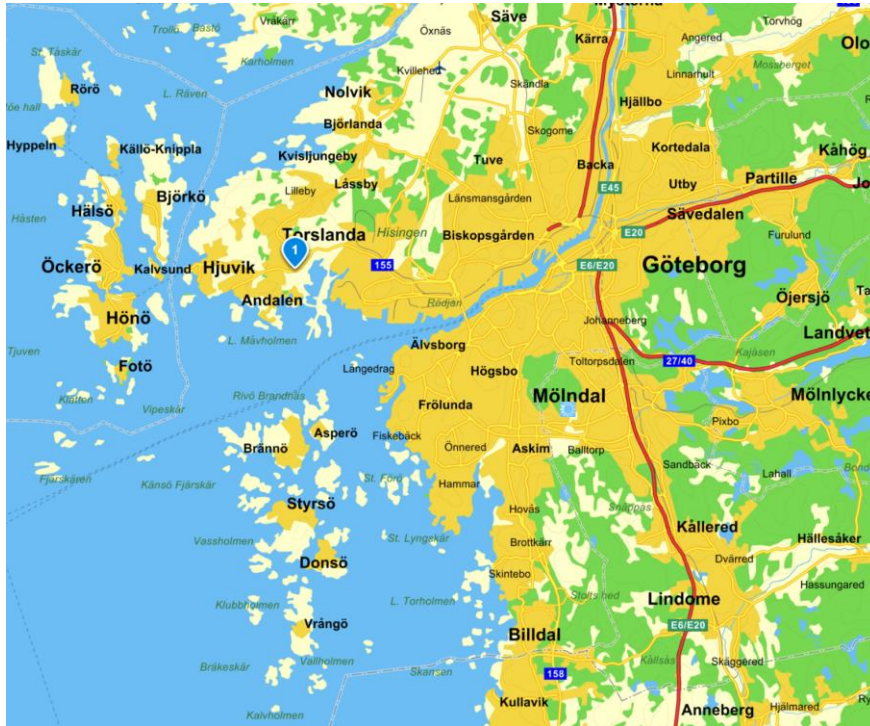
Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:5

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



Marknadsvärdebedömning

December 2022

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>Syfte:</i>	Syftet med 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 2022
251 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFEMTIOENMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
238 000 tkr - 264 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 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>	2021
<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 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 5 836 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	324
Förråd	90	0	108
Summa/snitt	126	0	432

Nedan redovisas en sammanställning av definierade areatyper med gällande kontraktstvillkor 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-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 612 2 354
2 RoK	Bostad	2068,3	dec-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	4 152 2 007
3 RoK	Bostad	2348,2	dec-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	4 362 1 858
4 RoK	Bostad	735,1	dec-23	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 2022).

Typkod: 321

Värdeår: 2021

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	143 000	3 148	146 148
Mark	40 000	0	40 000
Taxeringsvärde	183 000	3 148	186 148

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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. Hyrorna för bostadslägenheterna 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	108	1 200
Summa/snitt	126	0		432	

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. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspiktiga 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<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]	3 211	3 211	3 211	3 275	3 275	3 275	3 341	3 341
Fastighetsskatt [tkr]	32	32	32	32	33	33	33	33
Summa fastighetsskatt [tkr]	32	32	32	32	33	33	33	33

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	41 500	242 202
Summa/snitt	5 836	41 500	242 202

Tillägg			
Garage	36		6 500
Förråd	90		2 000
Summa/snitt	126		250 702

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	32	0	9 676	1 658	4	241 897
Summa/snitt:	11 459	1 751	32	0	9 676	1 658	4,00	241 897

Tillägg								
Garage	324	31			293		4,5	6 512
Förråd	108	11			97		4,5	2 160
Summa/snitt:								8 672

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	250 702
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	250 569
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	250 635
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]:	250 635
Avrundning [tkr]:	365
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	251 000

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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0, 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,0 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

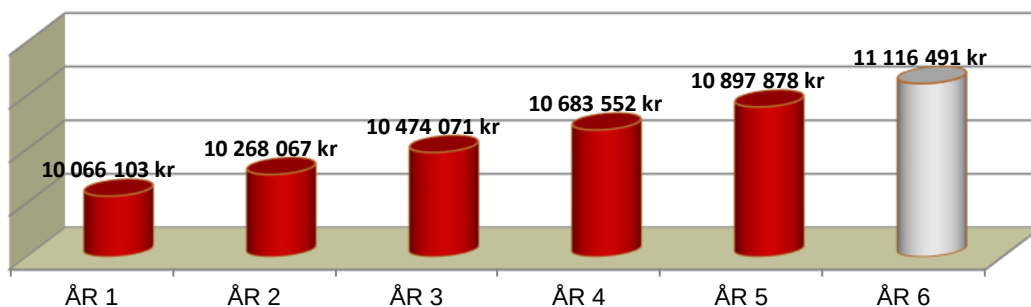
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

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

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	43 938
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	206 890
= Bedömt värde avkastningsmetoden	250 828

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,40 %	232 020	18 808	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	255 091	-4 263	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	250 828	0	0,0%
Hyra		-5%	1 865 kr/m ²	237 050	13 778	-5,8%
D o U		+5%	315 kr/m ²	248 647	2 181	-0,9%
	Max			255 091	18 808	1,7%
	Min			232 020	-4 263	-8,1%
	Intervall			23 071		9,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2022
251 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFEMTIOENMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
238 000 tkr - 264 000 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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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]	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	11 891	12 129	12 371	12 619	12 871	13 128
		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]	32	32	32	33	33	33
= Operativa kostnader	1 825	1 861	1 897	1 935	1 973	2 012
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	10 066	10 268	10 474	10 684	10 898	11 116
(Driftnetto [kr/m ²])	1 725	1 759	1 795	1 831	1 867	1 905
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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	-2,7	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,0

Driftnetto [tkr]	10 066	10 268	10 474	10 684	10 898	11 116
Nuvärde driftnetton	43 938	46 609	38 765	30 230	20 957	10 898

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 277 912

Nuvärde restvärde (sista året) 206 890 219 469 232 813 246 968 261 984 277 912

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	43 938
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	206 890
= Bedömt värde avkastningsmetoden	250 828

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

2022-12-16

Adress

Adress

Gamla Flygplatsvägen (36), (38)

Sjöflyget 4-14

423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

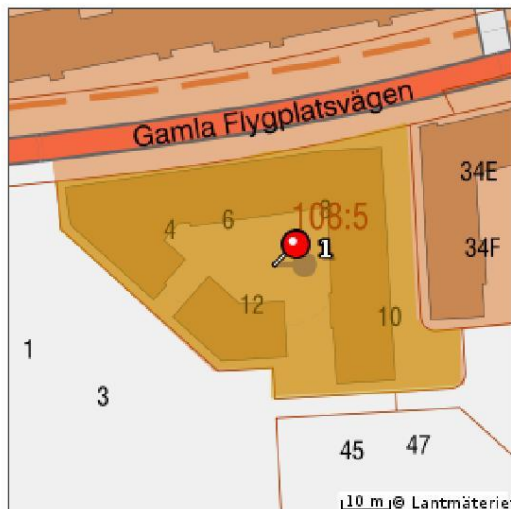
1

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, bostäder och lokaler (321)

733803-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	186.148.000 SEK	146.148.000 SEK	40.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301709560.

Taxeringsvärde 40.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 7 295 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301709556.

Taxeringsvärde 143.000.000 SEK	Bostadsyta 5 836 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 11.554.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår	Värdeår 2021

Värderingsenhet lokaler 301709557.

Taxeringsvärde 3.148.000 SEK	Lokalyta 1 040 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 392.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår	Värdeår 2021

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Göteborg Amhult GA:88

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2018-01-23	1480K-2017F91

Ursprung

Göteborg Amhult 108:1

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

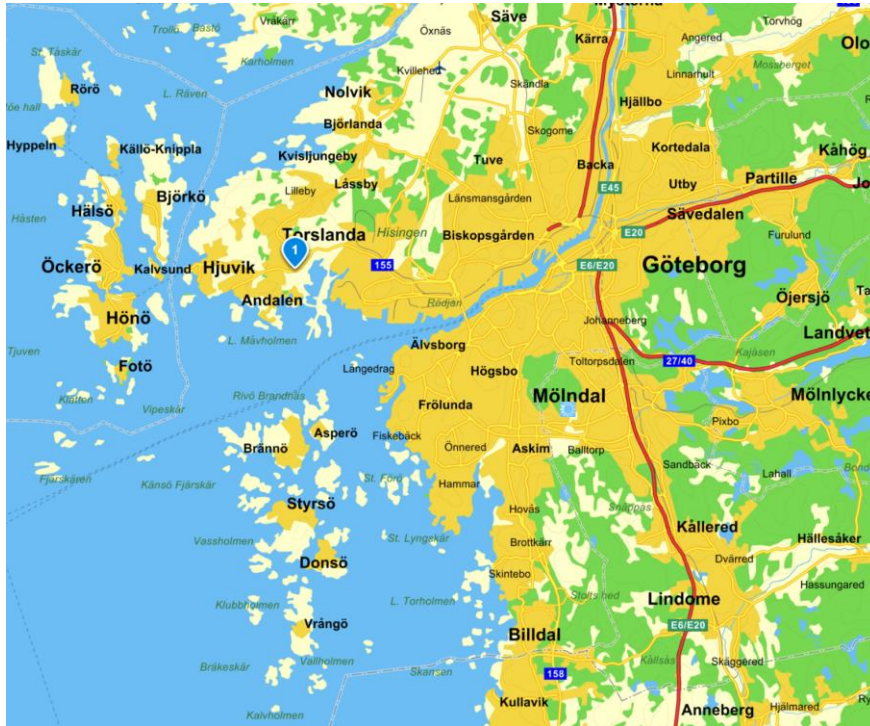
Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 205:1
<i>Adress:</i>	Fraktflyget 10-12, 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>Syfte:</i>	Syftet med 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 2022
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 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 1 inteckning till ett belopp av 8 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag. Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

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

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 245 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	245
	245

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägnis- ngs tid	För- längni- ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
	1 Lokal	87	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	199 2 287
	2 Lokal	71	okt-22	9 mån	1 år	100	Ja	Nej	Nej	162 2 282
	3 Lokal	87	maj-24	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	206 2 368
S:a/Snitt		245								567 2 314

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 2022).

Typkod: 325

Värdeår: 2014

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	7 800	7 800
Mark	465	465
Taxeringsvärde	8 265	8 265

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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. 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	567	2 314	567	2 315	Nej	Nej
Summa/snitt	245	567	2 314	567	2 315		

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. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspiktiga 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	8 265	8 430	8 430	8 430	8 599	8 599	8 599	8 771
Fastighetsskatt [tkr]	83	83	84	84	84	86	86	86
Summa fastighetsskatt [tkr]	83	83	84	84	84	86	86	86

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	567	18	74	0	475 1 938	4,25	11 169
Summa/snitt:	567	18	74	0	475 1 938	4,25	11 169

Tillägg							
Garage & p-platser	600	53			547	4,0	13 680
Summa/snitt:							13 680

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	25 725
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	24 849
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	25 287
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]:	25 287
Avrundning [tkr]:	213
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 9,0, 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,3 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

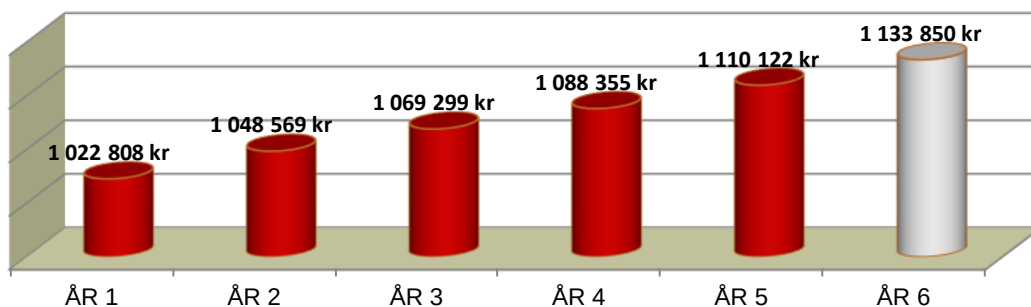
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 6,3 %.

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		4 446
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		19 619
= Bedömt värde avkastningsmetoden		24 065

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,68 %		22 282	1 784	-8,0%
Inflation	+20%	2,40 %		24 292	-227	0,9%
Vakans	+10%	0,00 %		24 057	8	0,0%
Hyra	-5%	2 199 kr/m ²		23 437	628	-2,7%
D o U	+5%	79 kr/m ²		24 044	22	-0,1%
	Max			24 292	1 784	0,9%
	Min			22 282	-227	-8,0%
	Intervall			2 010		8,9%

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 2022
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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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]	365	278	194	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	203	306	400	602	614	626
<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	1 177	1 205	1 228	1 248	1 273	1 298
		2,4%	1,8%	1,6%	2,0%	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]	83	84	84	84	86	86
= Operativa kostnader	154	157	158	160	163	165
		2,0%	0,9%	0,9%	2,0%	0,9%
=Driftnetto [tkr]	1 023	1 049	1 069	1 088	1 110	1 134
(Driftnetto [kr/m ²])	4 175	4 280	4 364	4 442	4 531	4 628
<i>Driftnettoutveckling:</i>		2,5%	1,9%	1,8%	2,0%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,3	6,3	6,3	6,3		6,3
- Realt [%]	-2,4	2,3	4,3	4,3		4,3
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						4,3
Driftnetto [tkr]	1 023	1 049	1 069	1 088	1 110	1 134
Nuvärde driftnetton	4 446	4 728	3 940	3 074	2 132	1 110
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						26 679
Nuvärde restvärde (sista året)	19 619	20 863	22 186	23 592	25 088	26 679
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						4 446
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						19 619
= Bedömt värde avkastningsmetoden						24 065

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

c7201f8b-822c-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

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

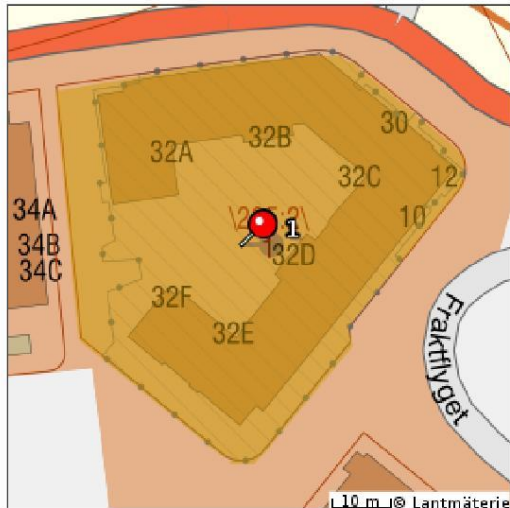
2022-12-16

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 angränsning 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.			

Anmärkning:

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
2022	8.265.000 SEK	7.800.000 SEK	465.000 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 465.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 245 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301099198.

Taxeringsvärde 7.800.000 SEK	Lokalyta 2 168 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.023.000 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
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

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

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

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>Syfte:</i>	Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

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

Värdebedömning

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

Marknadsvärde per december 2022
333 000 000 KRONOR
TREHUNDRATRETTIOTREMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
313 000 tkr - 353 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 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. Affärsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Hiss	2 st., Rulltrappor till butikslokalerna i plan 1.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Bostadslägenheter	11 uthyrningslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, väggar tapetserade, tak målade gips. Kökssnickerier med luckor i vitlack och köksmaskiner, glashäll, mikrougn, fläkt, diskmaskin, kyl, frys. Duschrum väggar och golv beklädda med kakel/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 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 9 216 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	9 216
	9 216

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 tid	För- längni ng	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	428 2 391
	2 Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	2 755 1 768
	3 Lokal	5490	mar-26	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	11 948 2 176
	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	2 003 2 561
	6 Lokal	10	aug-23	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	60 6 000
S:a/Snitt		9 216								20 246 2 197

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 2022).

Typkod: 325

Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	134 000	134 000
Mark	21 400	21 400
Basvärde	155 400	155 400
Taxeringsvärde	155 400	155 400

Typkod 325 avser hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

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

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

5.2 Värderingsmetod

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

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

5.3 Aktuell värderingsmetod

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

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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 lokalerna avser varmhypor 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	9 216	20 246	2 197	20 244	2 197	Ja	Delvis
Summa/snitt	9 216	20 246	2 197	20 244	2 197		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	155	0	0	262	1 690
Summa/snitt	155	0		262	

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. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspiktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	9 216	0	0	2 074	225
Summa/snitt	9 216	0	0	2 074	225

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<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]	158 508	158 508	158 508	161 678	161 678	161 678	164 912	164 912
Fastighetsskatt [tkr]	1 585	1 585	1 585	1 585	1 617	1 617	1 617	1 649
Summa fastighetsskatt [tkr]	1 585	1 585	1 585	1 585	1 617	1 617	1 617	1 649

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	9 216	35 000	322 560
Summa/snitt	9 216	35 000	322 560

Tillägg			
Garage & p-platser	155		9 000
Summa/snitt	155		331 560

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	20 244	2 074	397	405	17 368 1 885	5,25	330 826
Summa/snitt:	20 244	2 074	397	405	17 368 1 885	5,25	330 826

Tillägg								
Garage & p-platser	262	43			219		5,0	4 371
Summa/snitt:								4 371

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	331 560
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	335 197
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	333 378
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]:	333 378
Avrundning [tkr]:	-378
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	333 000

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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0 , 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,3 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

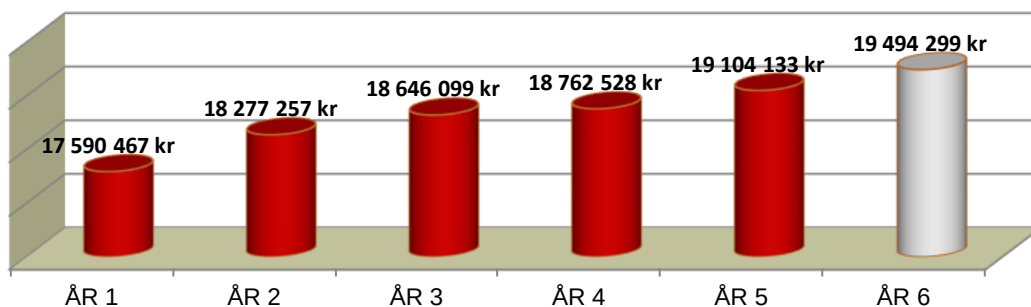
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 7,4 %.

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	74 827
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	260 337
= Bedömt värde avkastningsmetoden	335 164

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,78 %	326 889	8 275	-2,5%
Inflation		+20%	2,40 %	358 373	-23 209	6,5%
Vakans		+10%	2,20 %	351 234	-16 070	4,6%
Hyra		-5%	2 087 kr/m ²	336 091	-928	0,3%
D o U		+5%	236 kr/m ²	349 978	-14 814	4,2%
	Max			358 373	8 275	6,5%
	Min			326 889	-23 209	-2,5%
	Intervall			31 483		9,0%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

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

Marknadsvärde per december 2022
333 000 000 KRONOR
TREHUNDRATRETTIOTREMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
313 000 tkr - 353 000 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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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 [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	13 577	17 374	17 478	4 322	2 211	2 255
+ Marknadshyra [tkr]	6 669	3 611	3 922	17 245	19 745	20 140
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	262	267	273	278	284	289
+ [tkr]	0	0	0	0	0	0
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	1 189	1 189	1 189	1 213	1 213	1 213
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	405	420	428	431	439	448
= Utgående hyra	21 293	22 022	22 434	22 626	23 012	23 448
		3,3%	1,8%	0,8%	1,7%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	2 074	2 115	2 157	2 201	2 245	2 289
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	43	44	45	46	47	48
- [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 585	1 585	1 585	1 617	1 617	1 617
= Operativa kostnader	3 702	3 744	3 788	3 863	3 908	3 954
		1,1%	1,1%	2,0%	1,1%	1,2%
=Driftnetto [tkr]	17 590	18 277	18 646	18 763	19 104	19 494
(Driftnetto [kr/m ²])	1 909	1 983	2 023	2 036	2 073	2 115
Driftnettoutveckling:		3,8%	2,0%	0,6%	1,8%	2,0%

[illegible]

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

c7201f8b-822b-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

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

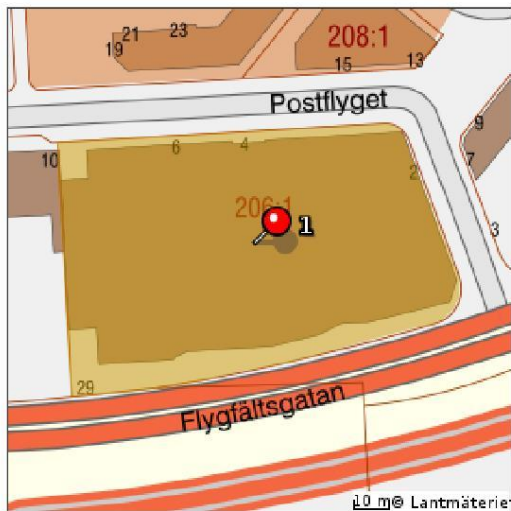
2022-12-16

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 attse till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskratterat 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.			

Anmärkning:

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 206:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	155.400.000 SEK	134.000.000 SEK	21.400.000 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 21.400.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 11 300 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301205198.

Taxeringsvärde 134.000.000 SEK	Lokalyta 13 208 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 17.604.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2016	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 2016

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2012-08-14	1480K-2012F107
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

Ursprung

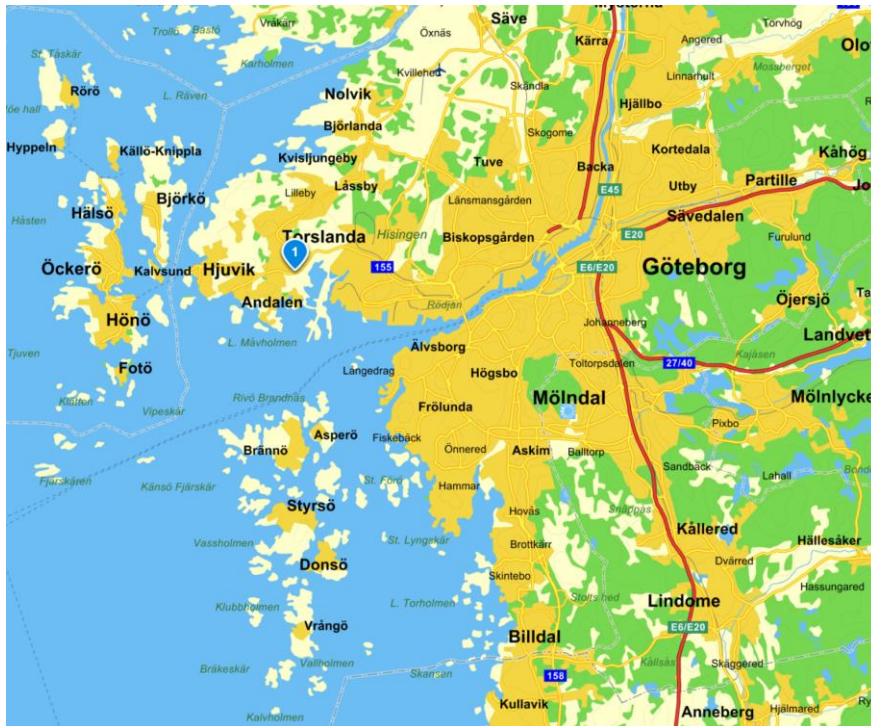
Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:2

Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

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 206:2
<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>Syfte:</i>	Syftet med 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 utgöres 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 2022
230 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATTRETTIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
218 000 tkr - 242 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 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 206:2
Adress:	Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2020
Värdeår:	2021
Ombyggnadsår:	-
Användning:	Specialenhet, vårdbyggnad, typkod 823 och Hyreshusenhet, parkeringshus/garage, typkod 324

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 fjärrvärmnätet.
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 uppfört på fastigheten. Stommar och bjälklag av betong.

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 5 421 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	Uppsägnis tid	För- längni- ng	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	9 887	2 424
Lokal 2	Handel	185	aug-25	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	465	2 514
Lokal 3	Handel	900	sep-30	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	1 744	1 938
Lokal 4	Handel	257	sep-26	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	436	1 696
S:a/Snitt		5 421								12 532	2 312

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 2022).

Typkod: 823

Värdeår: 0

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	7 000	7 000
Mark	10 800	10 800
Basvärde	17 800	17 800
Taxeringsvärde	17 800	17 800

Typkod: 324

Värdeår: 0

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

Typkod 823 avser specialenhet, vårdbyggnad och typkod 324 avser hyreshusenhet, parkeringshus/garage.

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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 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	2 645	1 971	2 645	1 971	Ja	Ja
Lokal	4 079	9 887	2 424	9 887	2 424	Ja	Ja
Summa/snitt	5 421	12 532	2 312	12 533	2 312		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	195	0	0	741	3 798
Summa/snitt	195	0		741	

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	195	68	350
Summa/snitt:	195	68	

7.4 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår inte för vårdbyggnader. 1.0 % utgår för p-huset.

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	40 000	53 680
Lokal	4 079	40 000	163 160
Summa/snitt	5 421	40 000	216 840

Tillägg			
Garage & p-platser	195		13 500
Summa/snitt	195		230 340

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	2 645	268	38	53	2 286	1 704	5,00	45 726
Lokal	9 887	1 836	140	198	7 714	1 891	4,50	171 417
Summa/snitt:	12 533	2 104	178	251	10 000	1 845	4,61	217 143

Tillägg								
Garage & p-platser	741	68			672		5,00	13 447
Summa/snitt:								13 447

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	230 340
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	230 590
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	230 465
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]:	230 465
Avrundning [tkr]:	-465
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	230 000

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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,6 % 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.

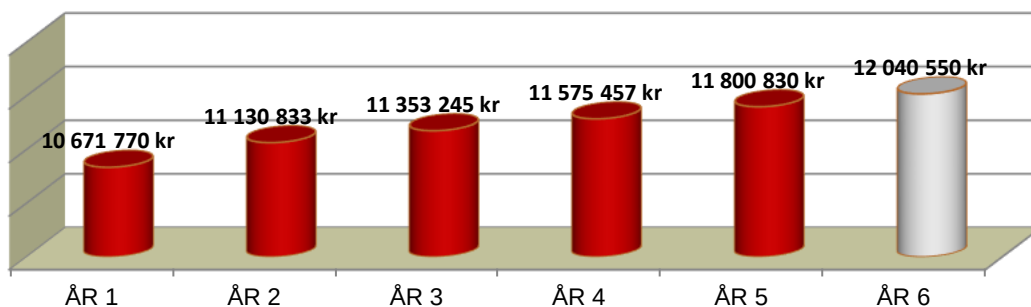
9.5 Kalkylränta

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 6,7 %.

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		46 588
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		188 853
= Bedömt värde avkastningsmetoden		235 441

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,07 %	243 319	-7 878	3,2%
Inflation		+20%	2,40 %	268 373	-32 932	12,3%
Vakans		+10%	2,20 %	262 313	-26 872	10,2%
Hyra		-5%	2 196 kr/m ²	261 987	-26 546	10,1%
D o U		+5%	408 kr/m ²	260 390	-24 950	9,6%
	Max			268 373	-7 878	12,3%
	Min			243 319	-32 932	3,2%
	Intervall			25 055		9,0%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

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

Marknadsvärde per december 2022
230 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATTRETTIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
218 000 tkr - 242 000 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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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]	12 532	13 033	13 088	12 899	12 837	13 093
+ Marknadshyra [tkr]	0	0	202	648	975	995
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	741	755	771	786	802	818
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	251	261	266	271	276	282
= Utgående hyra	13 022	13 528	13 795	14 062	14 337	14 624
		3,7%	1,9%	1,9%	1,9%	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]	68	70	71	72	74	75
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	178	182	182	182	185	185
= Operativa kostnader	2 350	2 397	2 442	2 487	2 536	2 583
		2,0%	1,8%	1,8%	2,0%	1,8%

=Driftnetto [tkr]	10 672	11 131	11 353	11 575	11 801	12 041
(Driftnetto [kr/m ²])	1 969	2 053	2 094	2 135	2 177	2 221
<i>Driftnettoutveckling:</i>		4,1%	2,0%	1,9%	1,9%	2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
- Realt [%]	-2,1	2,6	4,6	4,6	4,6	4,6

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,6

Driftnetto [tkr]	10 672	11 131	11 353	11 575	11 801	12 041
Nuvärde driftnetton	46 588	49 709	41 653	32 567	22 635	11 801

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 261 183

Nuvärde restvärde (sista året) 188 853 201 506 215 007 229 412 244 783 261 183

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	46 588
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	188 853
= Bedömt värde avkastningsmetoden	235 441

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

c7201f8b-822e-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

Nyckel:

140850385

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2021-02-09

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

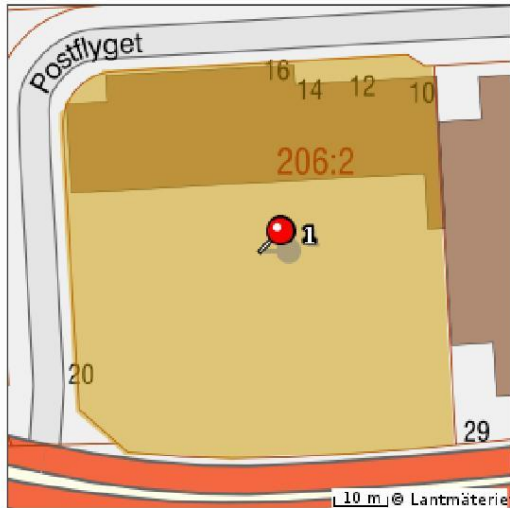
2022-12-16

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
Datavägen 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 att se till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskafferat 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.			

Anmärkning:

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 del av registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2022

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

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, parkeringshus/garage (324)

746177-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde****därav
byggnadsvärde****därav markvärde**

2022

17.800.000 SEK

7.000.000 SEK

10.800.000 SEK

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

Värderingsenhet lokalmark 301783999.**Taxeringsvärde**

10.800.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

5 778 kvm

Riktvärde byggrätt

1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301783998.**Taxeringsvärde**

7.000.000 SEK

Lokalyta

2 425 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

882.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2021

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2021

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsåtgärd	2012-08-14	1480K-2012F107
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 207:1

Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

<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>Syfte:</i>	Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

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

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

Byggnaden är uppförd under år 2016.

Värdebedömning

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

Marknadsvärde per december 2022
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 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer företagslägenheter, kontor och restaurang med en LOA om 1.368 kvm. Omgivande bebyggelse utgörs 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- längni ng	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	1 349	3 666
	2 Kontor	248	dec-23	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	372	1 500
	3 Hotell	478	dec-23	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440	3 013
S:a/Snitt		1 094								3 161	2 889

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 2022).

Typkod: 325

Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	12 000	12 000
Mark	13 200	13 200
Taxeringsvärde	25 200	25 200

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klövern och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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 varmhypor exklusive fastighetsskatt. För kontor är det en totalhyra där värme och fastighetsskatt ingår. Kallhyra för hotellet inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	368	1 349	3 666	1 349	3 666	Nej	Nej
Kontor	248	372	1 500	372	1 500	Ja	Ja
Hotell	478	1 440	3 013	1 440	3 013	Ja	Ja
Summa/snitt	1 094	3 161	2 889	3 161	2 890		

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 momspiktiga 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	56	225
Hotell	478	0	0	72	150
Summa/snitt	1 094	0	0	201	184

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	25 200	25 704	25 704	25 704	26 218	26 218	26 218	26 742
Fastighetsskatt [tkr]	252	252	257	257	257	262	262	262
Summa fastighetsskatt [tkr]	252	252	257	257	257	262	262	262

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/m ²]		Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	1 349	74	57	0	1 218	3 311	5	24 366
Kontor	372	56	16	0	300	1 211	5	6 009
Hotell	1 440	72	61	0	1 307	2 735	5,25	24 904
Summa/snitt:	3 161	201	134	0	2 826	2 583	5,11	55 279

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	54 700
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	55 279
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	54 989
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]:	54 989
Avrundning [tkr]:	11
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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0, 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,1 % 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.

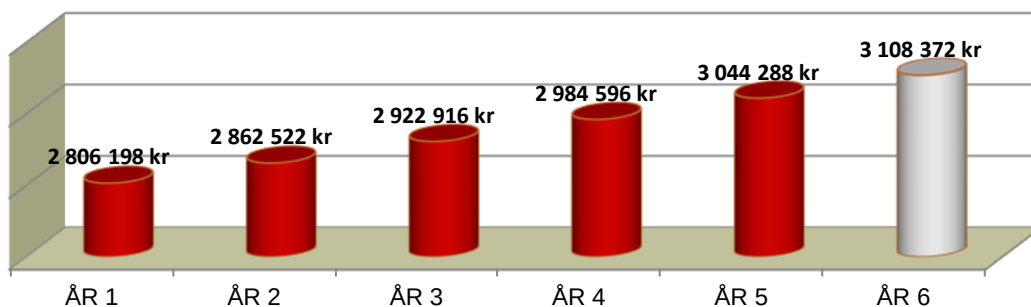
9.5 Kalkylränta

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 7,2 %.

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	11 892
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	43 052
= Bedömt värde avkastningsmetoden	54 943

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,61 %	50 778	4 165	-8,2%
Inflation		+20%	2,40 %	55 704	-761	1,4%
Vakans		+10%	0,00 %	54 718	225	-0,4%
Hyra		-5%	2 745 kr/m ²	51 935	3 008	-5,8%
D o U		+5%	193 kr/m ²	54 519	424	-0,8%
	Max			55 704	4 165	1,4%
	Min			50 778	-761	-8,2%
	Intervall			4 926		9,6%

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 2022
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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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]	3 010	1 376	1 287	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	151	1 848	2 002	3 355	3 422	3 490
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	3 259	3 325	3 389	3 455	3 524	3 593
		2,0%	1,9%	1,9%	2,0%	1,9%

- Drift och underhåll [tkr]	201	205	209	213	218	222
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	252	257	257	257	262	262
= Operativa kostnader	453	462	466	470	480	484
		2,0%	0,9%	0,9%	2,0%	0,9%

=Driftnetto [tkr]	2 806	2 863	2 923	2 985	3 044	3 108
(Driftnetto [kr/m ²])	2 565	2 617	2 672	2 728	2 783	2 841
Driftnettoutveckling:		2,0%	2,1%	2,1%	2,0%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
- Realt [%]	-1,7	3,1	5,1	5,1	5,1	5,1

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 5,1

Driftnetto [tkr]	2 806	2 863	2 923	2 985	3 044	3 108
Nuvärde driftnetton	11 892	12 748	10 657	8 356	5 824	3 044

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 60 948

Nuvärde restvärde (sista året) 43 052 46 151 49 474 53 036 56 855 60 948

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	11 892
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	43 052
= Bedömt värde avkastningsmetoden	54 943

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult
207:1

UUID:

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

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

Nyckel:

140289147

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-11-13

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2022-12-16

Adress

Adress

Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

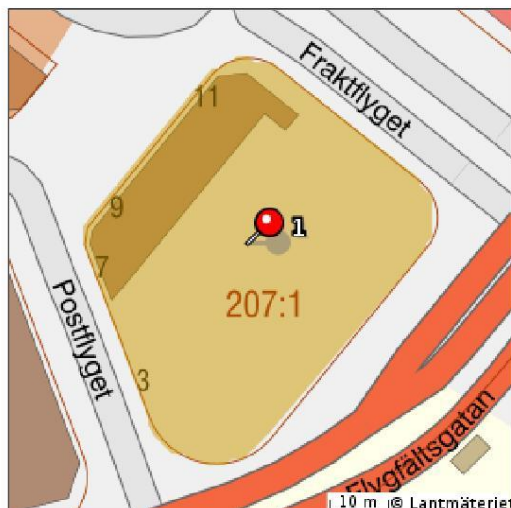
1

N (SWEREF 99 TM)

6400875.9

E (SWEREF 99 TM)

308202.1



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Areal

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

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-1865	1/1	2013-02-19	13/4636
Amhults Centrumparkering AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2012-12-13

Köpeskilling: 745.400 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Skatt beslutad 13/16131

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2			
Totalt belopp: 18.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.579.000 SEK	2013-06-11	13/16122
Innehavare: 13/16123 Swedbank Ab(publ)			
Datavägen 6a 1 Tr 43632 Askim			
2	13.421.000 SEK	2015-11-03	D-2015-00503311:1

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 207:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

554580-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	25.200.000 SEK	12.000.000 SEK	13.200.000 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 13.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 7 000 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301243402.

Taxeringsvärde 12.000.000 SEK	Lokalyta 1 094 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.591.000 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
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

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

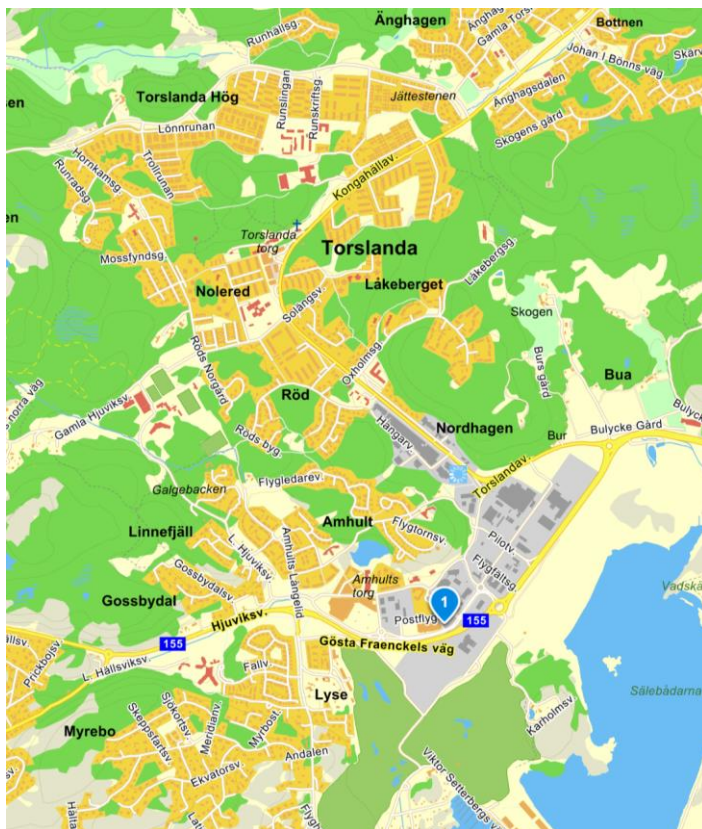
Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

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	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 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>Syfte:</i>	Syftet med 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 2022
168 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOÅTTAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
155 000 tkr - 181 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Syftet

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

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

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

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

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

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och förråden:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/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-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	399 2 000
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 040 1 875
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-23	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-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	529 1 950
	1 Butik	330	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	849 2 573
	2 Lager	150	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	194 1 293
S:a/Snitt		4 290								8 117 1 892

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har haft ca 900 tsek i driftskostnader under den senaste 12 månaders perioden.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2022).

Typkod: 321

Värdeår: 2017

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	88 000	7 200	95 200
Mark	26 000	752	26 752
Taxeringsvärde	114 000	7 952	121 952

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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. 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	849	2 573	849	2 573	Ja	Nej
Lager	150	194	1 293	194	1 293	Ja	Nej
Summa/snitt	4 290	8 117	1 892	8 117	1 892		

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

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

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

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	3 810	0	0	1 238	325
Butik	330	0	0	58	175
Lager	150	0	0	19	125
Summa/snitt	4 290	0	0	1 315	306

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<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]	8 111	8 111	8 111	8 273	8 273	8 273	8 439	8 439
Fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	81	83	83	83	84
Summa fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	81	83	83	83	84

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	3 810	39 000 148 590
Butik	330	39 000 12 870
Lager	150	39 000 5 850
Summa/snitt	4 290	39 000 167 310

Tillägg		
Förråd	51	1 200
Summa/snitt	51	168 510

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

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

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]	Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Bostad	7 074	1 238	0	0	5 836 1 532	4	145 897
Butik	849	58	0	0	791 2 398	5	15 827
Lager	194	19	0	0	175 1 168	5	3 504
Summa/snitt:	8 117	1 315	0	0	6 802 1 586	4,12	165 228

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

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	168 510
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	166 452
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	167 481
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]:	167 481
Avrundning [tkr]:	519
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	168 000

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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0, 4,0 och 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.

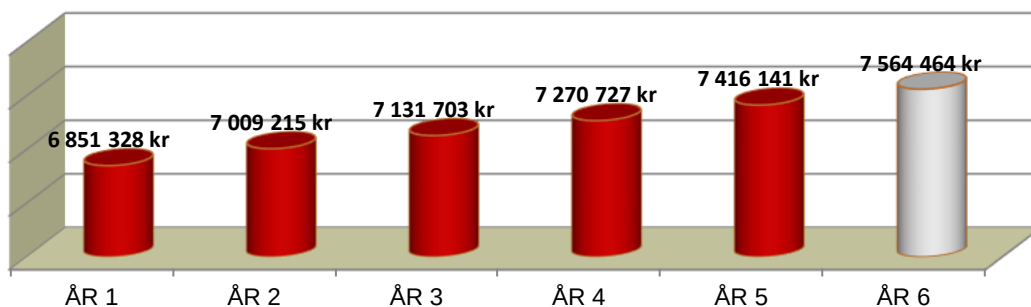
9.5 Kalkylränta

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 6,0 %.

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	30 032
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	137 523
= Bedömt värde avkastningsmetoden	167 555

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,53 %	155 053	12 502	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	170 483	-2 928	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	167 555	0	0,0%
Hyra		-5%	1 798 kr/m ²	157 980	9 575	-6,1%
D o U		+5%	322 kr/m ²	165 948	1 607	-1,0%
	Max			170 483	12 502	1,7%
	Min			155 053	-2 928	-8,1%
	Intervall			15 430		9,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2022
168 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOÅTTAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
155 000 tkr - 181 000 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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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]	6 239	1 085	184	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	1 878	7 216	8 264	8 614	8 786	8 962
Tillägg						
+ Förråd [tkr]	61	62	64	65	66	68
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	83	83	83
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 259	8 444	8 593	8 762	8 935	9 112
		2,2%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%

- Drift och underhåll [tkr]	1 315	1 341	1 368	1 395	1 423	1 452
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Förråd [tkr]	12	12	13	13	13	14
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	81	81	81	83	83	83
= Operativa kostnader	1 408	1 435	1 462	1 491	1 519	1 548
		1,8%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	6 851	7 009	7 132	7 271	7 416	7 564
(Driftnetto [kr/m ²])	1 597	1 634	1 662	1 695	1 729	1 763
Driftnettoutveckling:		2,3%	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
- Realt [%]	-2,8	1,9	3,9	3,9	3,9	3,9
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,1	
Driftnetto [tkr]	6 851	7 009	7 132	7 271	7 416	7 564
Nuvärde driftnetton	30 032	31 819	26 453	20 601	14 270	7 416
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						183 603
Nuvärde restvärde (sista året)	137 523	145 706	154 375	163 561	173 293	183 603
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]						
+ Nuvärde av driftnetton						30 032
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						137 523
= Bedömt värde avkastningsmetoden						167 555

BILAGA III FASTIGHETS DATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

c7201f8b-8227-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

Nyckel:

140850378

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2015-10-20

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

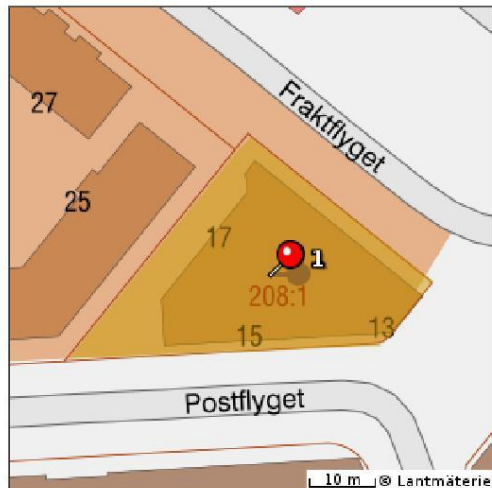
2022-12-16

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 teckningar: 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
	2022	121.952.000 SEK	95.200.000 SEK	26.752.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet bostadsmark 301277757.

Taxeringsvärde 26.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 4 763 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301277758.

Taxeringsvärde 752.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 396 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301243414.

Taxeringsvärde 88.000.000 SEK	Bostadsyta 3 810 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.230.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Värderingsenhet lokaler 301243413.

Taxeringsvärde 7.200.000 SEK	Lokalyta 480 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 932.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

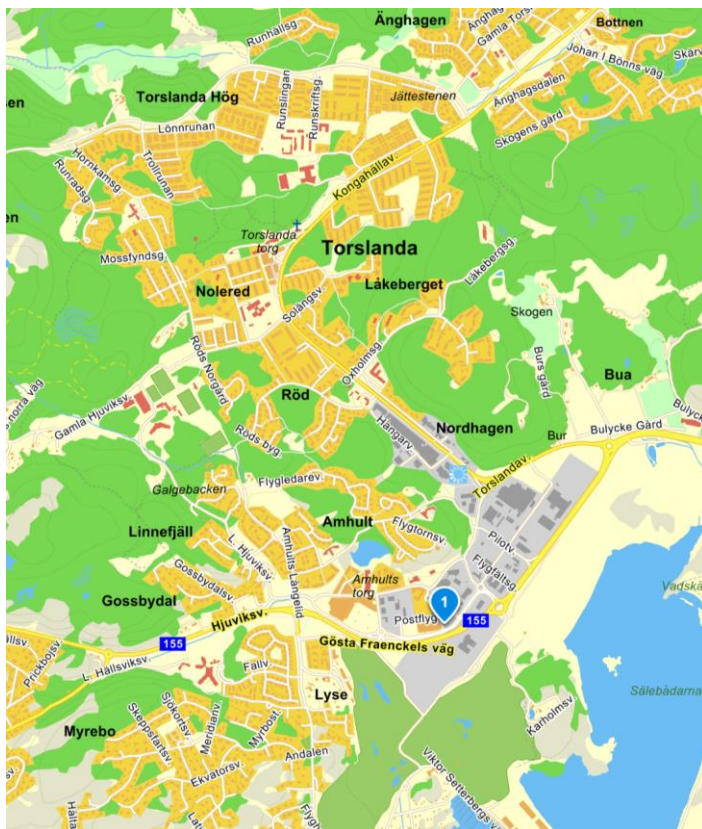
Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:2

Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2022

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	6
4.9	Taxeringsvärde	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS	8
6.1	Allmänt	8
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 208:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Syfte:</i>	Syftet med 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 2022
192 000 000 KRONOR
ETTHUNDRANITTITVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
180 000 tkr - 204 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2022-12-06 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>	2018
<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 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 4 756 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	457	8 309
Förråd	64	0	0	77	1 200
Summa/snitt	119	0		534	

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]	
1 RoK	Bostad	35,8	dec-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	79	2 200
2 RoK	Bostad	1141,3	dec-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 244	1 966
3 RoK	Bostad	2150,3	dec-23	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	3 987	1 854
4 RoK	Bostad	1428,2	dec-23	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 ca 1,0 miljoner i driftskostnader för det sista 12 månaderna.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2022).

Typkod: 321

Värdeår: 2018

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	109 400	4 329	113 729
Mark	32 948	0	32 948
Taxeringsvärde	142 348	4 329	146 677

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

Trots pandemin blev transaktionsåret 2021 ett nytt rekordår. Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 424 miljarder kr har genomförts på den svenska fastighetsmarknaden år 2021. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, där ca 21 % utgjordes av utländska köpare. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr. Det som gör att beloppen skiljer sig mellan de olika bolagen är vilken beloppsgräns (miljoner kr) de använder sig av på genomförda transaktioner samt om uppköp och sammanslagningar ingår eller ej.

Det mest populära segmentet är bostäder (32 %) följt av lager/industri/logistik (26 %), kontor (23 %) och handelsfastigheter (11 %) utifrån den sista kända statistiken. Det man kan se i siffrorna ovan är en ökad volym inom segmentet för industri-/lager- och logistik. En del av förändringen kan troligen förklaras av den stora efterfrågan på logistikfastigheter utifrån e-handels utveckling. Det är också intressant att andelen affärer inom lokalsegmentet med kontor, butiker och hotell ökar något.

Statistik från flera fastighetskonsulter visar att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till ca 188 miljarder kronor under år 2020. Det var det 3:e starkaste fastighetsåret någonsin trots pandemin och dess påverkan. Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 226 miljarders gränsen. Däremot anger fastighetsinformationsbolaget Datscha att transaktionsvolym år 2020 landade på hela 231 miljarder kronor fördelat på ca 650 fastighetsaffärer (transaktioner över 40 miljoner kr). 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.

Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln samt hotell- och restaurangverksamheter under år 2020/2021 pga 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 för att sedan sjunka år 2020, omsättningen för 2021 är okänd. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11 000) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 13 % respektive 7 % år 2021, men variationen mellan länen var stor.

År 2021 har haft en 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.

2021 års största affär i Sverige var när Castellum förvärvade Kungsliden för ca 43,2 miljarder. Den näst största affären var när Heimstaden köpte Akelius svenska bestånd för 33,3 miljarder kronor. Den 3:e största affären var när Corem tog över Klöver och bolagets fastigheter för 29,3 miljarder kronor. De två nästkommande affärerna låg även de runt 14 - 17 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 inbroms-

ningen till följd av covid-19-pandemin det tredje och fjärde kvartalet 2020 återhämtade sig den svenska ekonomin mer än väntat under 2020/2021. De positiva signalerna om att vaccinationen av befolkningen samt lättade pandemirestriktioner bedöms ha inneburit återhämtningen. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är att när smittvågen ebbar ut under våren 2022 och ekonomin börjar växa snabbare igen (efter nedgången i december och januari) och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar dock efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 7,5 % år 2022 och 6,7 % år 2023 enligt Konjunkturinstitutet. Trots den mycket expansiva finanspolitiken år 2021 för att stödja ekonomin under pandemin och rekordstora budgeterade ofinansierade åtgärder för 2021 bedöms de offentliga finanserna fortfarande starka. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från hösten 2021 beräknas arbetslösheten minska till ca 7,1 % i slutet av år 2022 och till ca 6,8 % år 2022. Vid Riksbankens senaste möte år 2022 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 0,25 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger något under 2 % om 3 år. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den nu kraftigt stigande inflationen som stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet.

Det stora orosmolnet en längre tid har naturligtvis varit Covid-19 utbrottet som den 11 mars 2020 klassades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi". Hur länge det kommer att påverka fastighetsbranschen och världsekonomin är oklart.

De bolag som bedöms klara sig bäst genom denna kris är bolag med ett större innehav av bostäder och samhällsfastigheter, men även industri- och logistikfastigheter som fortsatt kommer vara en bristvara. Fastighetsägare med ett stort inslag av hotell, handel och restauranger har haft en tuff tid, men även en jobbig framtid om inte karantänsrestriktionerna lättas på i andra länder inom snar framtid som man i februari 2022 gjort i Sverige.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland följas noggrant den kommande tiden då stora osäkerheter kan dyka upp.

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 2021 till 587 549 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,2 år, jämfört med riket på 41,6 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 37,9 % år 2021. I hela landet var andelen 29,6 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2020 var ca 309 tkr/år mot rikets 304 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 8,9 % jämfört med rikets 7,9 %.

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. Hyrorna för bostadslägenheterna 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	457	8 309
Förråd	64	0	0	77	1 200
Summa/snitt	119	0		534	

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. Driftkostnaderna är redovisade exklusive moms för lokaler och inklusive moms för bostäder och ej momspiktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	4 756	0	0	1 546	325
Summa/snitt	4 756	0	0	1 546	325

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]	4 416	4 416	4 416	4 504	4 504	4 504	4 594	4 594
Fastighetsskatt [tkr]	44	44	44	44	45	45	45	46
Summa fastighetsskatt [tkr]	44	44	44	44	45	45	45	46

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	38 000	180 713
Summa/snitt	4 756	38 000	180 713

Tillägg			
Garage & p-platser	55		9 500
Förråd	64		1 500
Summa/snitt	119		191 713

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

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

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh- skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m²]	Netto- kap. [%]	Del- värde [tkr]
Bostad	8 825	1 546	75	0	7 205 1 515	4	180 121
Summa/snitt:	8 825	1 546	75	0	7 205 1 515	4,00	180 121

Tillägg								
Garage & p-platser	457	48			409		4,0	10 237
Förråd	77	8			69		4,0	1 728
Summa/snitt:								11 965

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	191 713
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	192 086
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	191 899
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]:	191 899
Avrundning [tkr]:	101
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	192 000

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 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 9,0 , 4,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,0 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

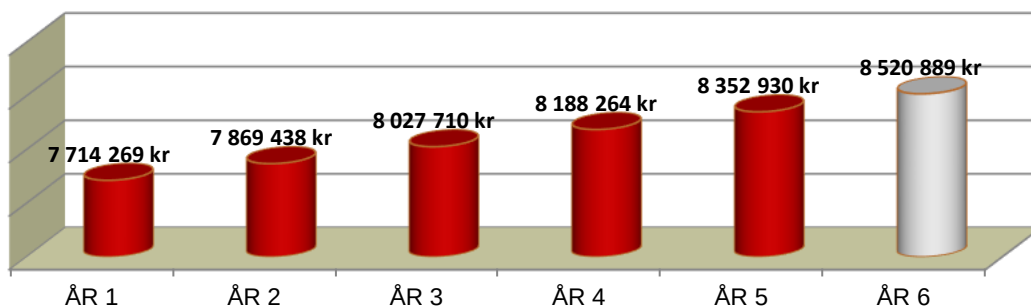
9.5 Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I detta utlåtande utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Den teoretiska utgångspunkten för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som beror av värderingsobjektets typ, storlek, läge, alternativa användningsmöjligheter m m.

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

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	33 675
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	158 583
= Bedömt värde avkastningsmetoden	192 258

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,40 %	177 842	14 417	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	195 455	-3 197	1,6%
Vakans		+10%	0,00 %	192 258	0	0,0%
Hyra		-5%	1 763 kr/m ²	181 646	10 612	-5,8%
D o U		+5%	341 kr/m ²	190 333	1 925	-1,0%
	Max			195 455	14 417	1,6%
	Min			177 842	-3 197	-8,1%
	Intervall			17 613		9,7%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2022
192 000 000 KRONOR
ETTHUNDRANITTIVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
180 000 tkr - 204 000 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 2022-12-06

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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28
Inflation	9,0	4,0	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]	8 090	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	735	9 002	9 182	9 366	9 553	9 744

Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	457	466	475	485	495	505
+ 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	9 359	9 546	9 737	9 932	10 131	10 333
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 546	1 576	1 608	1 640	1 673	1 706
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	48	48	49	50	51	52
- Förråd [tkr]	8	8	8	8	8	8

- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	44	44	44	45	45	45
---	----	----	----	----	----	----

= Operativa kostnader	1 645	1 677	1 710	1 744	1 778	1 812
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	7 714	7 869	8 028	8 188	8 353	8 521
(Driftnetto [kr/m²])	1 622	1 655	1 688	1 722	1 756	1 792
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-23	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28

Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	-2,7	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						4,0
--	--	--	--	--	--	-----

Driftnetto [tkr]	7 714	7 869	8 028	8 188	8 353	8 521
Nuvärde driftnetton	33 675	35 722	29 711	23 170	16 062	8 353

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						213 022
Nuvärde restvärde (sista året)	158 583	168 225	178 453	189 303	200 813	213 022

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						33 675
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						158 583
= Bedömt värde avkastningsmetoden						192 258

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-12-19

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

c7201f8b-822d-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

Nyckel:

140850384

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2017-04-21

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

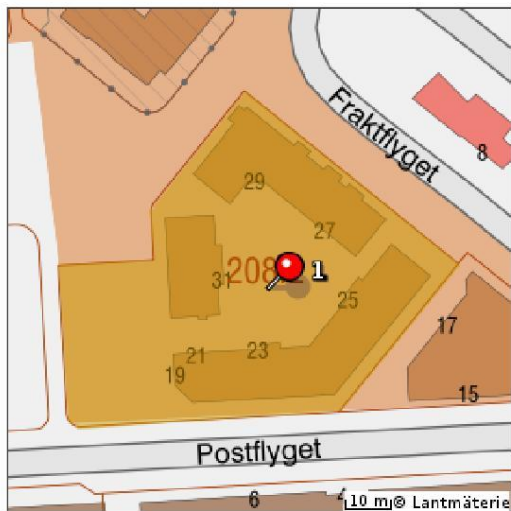
2022-12-16

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
2022	146.677.000 SEK	113.729.000 SEK	32.948.000 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 29.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 5 240 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 301557769.

Taxeringsvärde 3.948.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 705 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301457862.

Taxeringsvärde 96.000.000 SEK	Bostadsyta 4 192 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.842.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018

Värderingsenhet bostäder 301503696.

Taxeringsvärde 13.400.000 SEK	Bostadsyta 564 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.103.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018

Värderingsenhet lokaler 301503697.

Taxeringsvärde 4.329.000 SEK	Lokalyta 2 372 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 553.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107
Gränsutmärkning fullföljd	2022-06-27	1480K-2012F107GU

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA

