

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1 OCH 4
Flygfältsgatan, 423 37 Torslanda

Marknadsvärdebedömning

December 2023

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	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	10

BILAGOR

BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner
BILAGA II	Karta

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt: Göteborg Amhult 108:1 och 4

Adress: Flygfältsgatan, 423 37 Torslanda

Lagfaren ägare: Terrester AB

Uppdragsgivare: Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Fastighetstyp: Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

Syfte: Syftet med uppdraget är att bedöma fastigheternas marknads-
värde/byggrättsvärde inför bokslut.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknads-
värdet för fastigheterna Göteborg Amhult 108:1 och 4 bedömts till

Marknadsvärde per december 2023	
69 000 000 KRONOR	
SEXTIONIOMILJONER KRONOR	
Bedömt värdeintervall	
64 000 tkr - 74 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 och 4
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan, 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 8 005 kvm lägenheter.

Totalt	3.000 kvm butiksyta.
Totalt	8 005 kvm bostadsyta.
Total	6.000 kvm kontor
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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

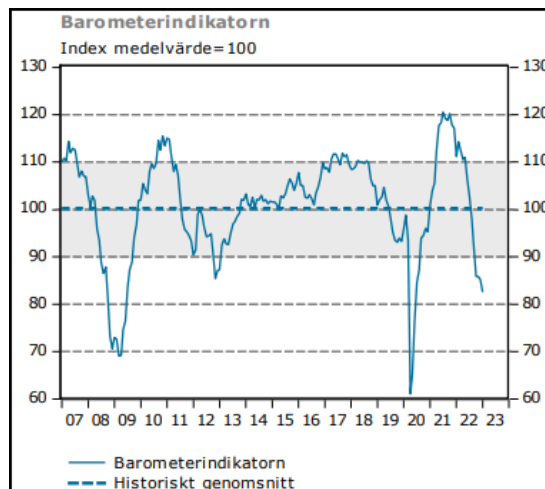
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2024

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostäder	8 005	16 010	2 000	16 010	2 000	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	17 705	34 260	1 935	34 260	1 935		

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 2024 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	8 005	0	0	3 202	400
Butiker	3 700	0	0	740	200
Kontor	6 000	0	0	1 200	200
Summa/snitt	17 705	0	0	5 142	290

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.

8 VÄRDERING

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

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

Byggmästarkalkyl/exploateringskalkyl.

Denna metod är inte tillämpar under rådande marknadsförutsättningar.

I detta utlåtande har värdet för Göteborg Amhult 108:1 och 4, bedömts via *ortsprisanalys* och analyser av förväntade framtida betalningsströmmar. Med stöd av redovisade förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms värdet till:

SEXTIONIOMILIONER (69 000 000) KRONOR

Bedömt värdeintervall 64 000 000- 74 000 000 tkr

Värde per BTA byggrätt bedöms till ca 4 500 -5 000 kr.

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 och 4 till:

Marknadsvärde per december 2023
69 000 000 KRONOR
SEXTIONIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
64 000 tkr - 74 000 tkr

RESERVATION

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

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 2023-12-18

VärderingsInstitutet

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Urban Lönn

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 (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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 KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:3

Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

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 2023
115 000 000 KRONOR
ETTHUNDRAFEMTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
107 000 tkr - 123 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 108:3
Adress:	Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2019
Värdeår:	2019
Ombyggnadsår:	-
Användning:	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 2 840 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

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

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

LGH-stolek	Antal	LGH-area [m ²]	Total-area [m ²]	Snitt-area [m ²]
1 RoK	1	39	39	39
2 RoK	4	52,5 - 69,3	244	61
3 RoK	20	72,5 - 81,3	1 506	75
4 RoK	11	91,1 - 97,4	1 051	96
S:a/Snitt	36		2 840	79

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och garage/förråd:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	1	101 913	2 633	8 493
2 RoK	4	527 647	2 165	10 993
3 RoK	20	2 990 922	1 986	12 462
4 RoK	11	1 956 941	1 862	14 825
36	5 577 422	1 964	12 911	

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage	40	0	418
Förråd	36	0	54
Summa/snitt	76	0	472

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	38,7	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	102 2 633
2 RoK	Bostad	243,7	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	528 2 165
3 RoK	Bostad	1506,2	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 991 1 986
4 RoK	Bostad	1050,9	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 957 1 862
S:a/Snitt		2 840								5 577 1 964

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödgheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

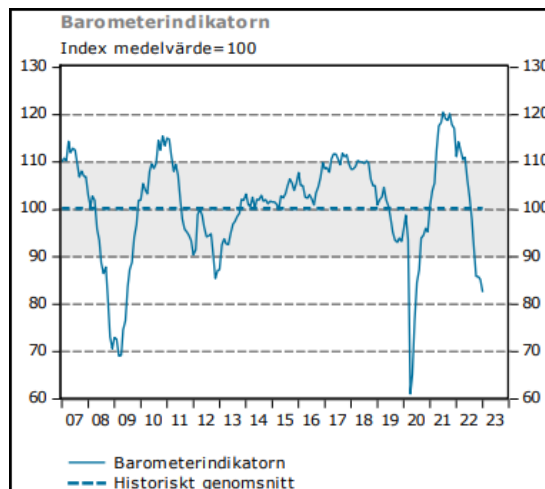
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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. 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	2 840	5 577	1 964	5 577	1 964	Ja	Ja
Summa/snitt	2 840	5 577	1 964	5 577	1 964		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage	40	0	0	418	10 440
Förråd	36	0	0	54	1 500
Summa/snitt	76	0		472	

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	2 840	0	0	923	325
Summa/snitt	2 840	0	0	923	325

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage	40	40	1000
Förråd	36	5	150
Summa/snitt:	76	45	

7.4 Fastighetsskatt

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

Areatyp / Kalenderår	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<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	2 840	37 000	105 062
Summa/snitt	2 840	37 000	105 062

Tillägg			
Garage	40		8 500
Förråd	36		1 000
Summa/snitt	76		114 562

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	5 577	923	31	0	4 624	1 628	4,4	105 080
Summa/snitt:	5 577	923	31	0	4 624	1 628	4,40	105 080

Tillägg								
Garage	418	40			378		4,4	8 582
Förråd	54	5			49		4,4	1 105
Summa/snitt:								9 686

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	114 562
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	114 766
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	114 664
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]:	114 664
Avrundning [tkr]:	336
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	115 000

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 2024 – december 2028.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0, 3,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,4 % 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.

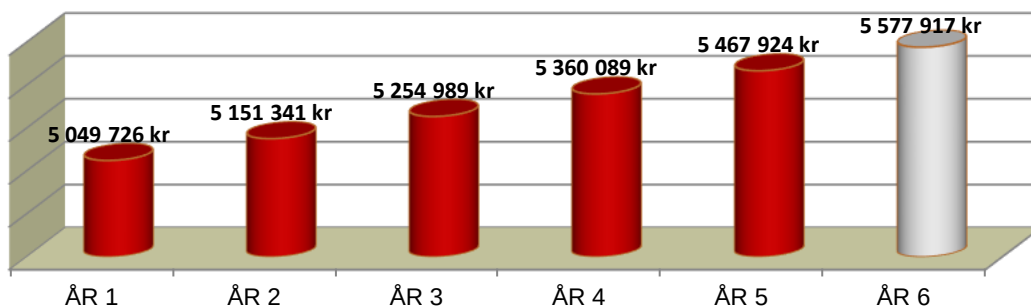
9.5 Kalkylränta

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 6,5 %.

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	21 797
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	92 571
= Bedömt värde avkastningsmetoden	114 368

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%		4,84 %	107 309	7 059	-6,6%
Inflation	+20%		2,40 %	117 906	-3 537	3,0%
Vakans	+10%		0,00 %	116 008	-1 640	1,4%
Hyra	-5%		1 866 kr/m ²	109 570	4 798	-4,4%
D o U	+5%		341 kr/m ²	114 859	-491	0,4%
	Max			117 906	7 059	3,0%
	Min			107 309	-3 537	-6,6%
	Intervall			10 596		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 108:3 till:

Marknadsvärde per december 2023
115 000 000 KRONOR
ETTHUNDRAFEMTONMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
107 000 tkr - 123 000 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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	5 113	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	465	5 689	5 803	5 919	6 037	6 158
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	6 049	6 170	6 293	6 419	6 548	6 679
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	923	941	960	979	999	1 019
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	31	31	31	32	32	32
= Operativa kostnader	999	1 019	1 038	1 059	1 080	1 101
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	5 050	5 151	5 255	5 360	5 468	5 578
(Driftnetto [kr/m ²])	1 778	1 814	1 851	1 888	1 926	1 964
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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
- Realt [%]	2,4	3,4	4,4	4,4	4,4	4,4

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,4

Driftnetto [tkr]	5 050	5 151	5 255	5 360	5 468	5 578
Nuvärde driftnetton	21 797	23 212	19 341	15 110	10 495	5 468

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 126 771

Nuvärde restvärde (sista året) 92 571 98 579 104 977 111 790 119 045 126 771

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	21 797
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	92 571
= Bedömt värde avkastningsmetoden	114 368

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3



038 Allmän+Taxering 2023-12-18

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

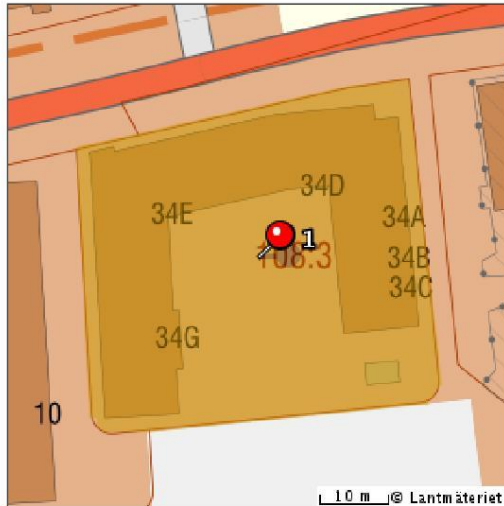
2023-12-15

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
Datavägen 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

Datum2011-11-29
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	Ägandetyp
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

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:5

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



Marknadsvärdebedömning

December 2023

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 2023
251 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFEMTIOENMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
241 000 tkr - 261 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 fjärrvärmnätet.

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 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	1 835 526	2 681	8 051
2 RoK	38	4 715 987	2 280	10 342
3 RoK	30	4 572 110	1 947	12 700
4 RoK	8	1 393 909	1 896	14 520
95	126	12 517 531	2 145	10 980

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage	36	0	334
Förråd	90	0	135
Summa/snitt	126	0	469

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	684,6	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 836 2 681
2 RoK	Bostad	2068,3	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	4 716 2 280
3 RoK	Bostad	2348,2	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	4 572 1 947
4 RoK	Bostad	735,1	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 394 1 896
S:a/Snitt		5 836								12 518 2 145

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödgheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

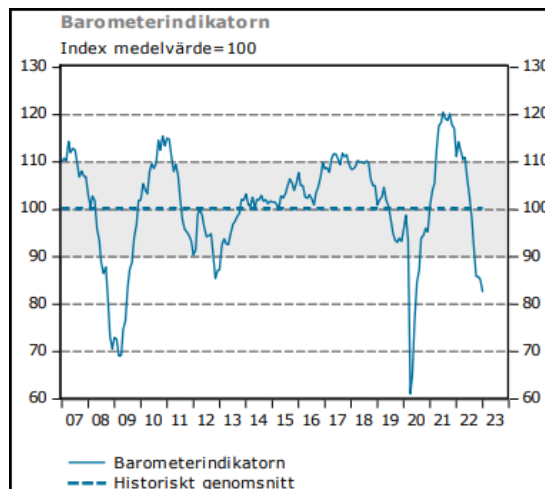
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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. 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	12 518	2 145	12 518	2 145	Ja	Ja
Summa/snitt	5 836	12 518	2 145	12 518	2 145		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage	36	0	0	334	9 280
Förråd	90	0	0	135	1 500
Summa/snitt	126	0		469	

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	1 897	325
Summa/snitt	5 836	0	0	1 897	325

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<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		3 000
Summa/snitt	126		251 702

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	12 518	1 897	32	0	10 589	1 814	4,4	240 651
Summa/snitt:	12 518	1 897	32	0	10 589	1 814	4,40	240 651

Tillägg								
Garage	334	31			303		4,5	6 736
Förråd	135	11			124		4,5	2 760
Summa/snitt:								9 496

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	251 702
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	250 147
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	250 925
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]:	250 925
Avrundning [tkr]:	75
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 2024 – december 2028.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0, 3,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,4 % 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.

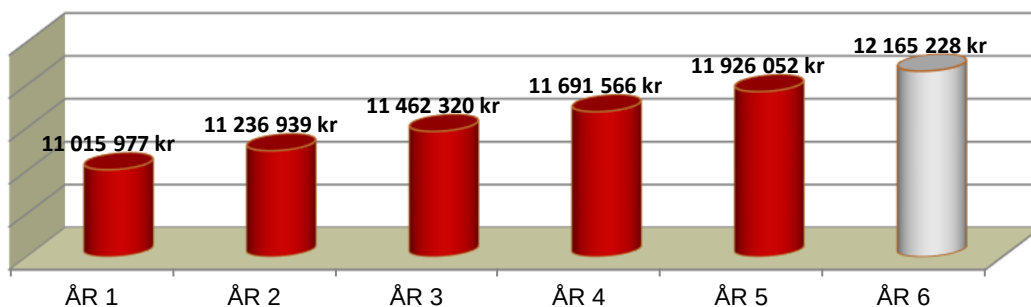
9.5 Kalkylränta

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 6,5 %.

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	47 546
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	201 894
= Bedömt värde avkastningsmetoden	249 440

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,84 %	232 020	17 419	-7,5%
Inflation		+20%	2,40 %	255 091	-5 651	2,2%
Vakans		+10%	0,00 %	250 828	-1 389	0,6%
Hyra		-5%	2 038 kr/m ²	237 050	12 390	-5,2%
D o U		+5%	341 kr/m ²	248 647	792	-0,3%
	Max			255 091	17 419	2,2%
	Min			232 020	-5 651	-7,5%
	Intervall			23 071		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 108:5 till:

Marknadsvärde per december 2023
251 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFEMTIOENMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
241 000 tkr - 261 000 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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	11 474	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	1 043	12 768	13 023	13 284	13 549	13 820
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	12 987	13 246	13 511	13 781	14 057	14 338
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 897	1 935	1 973	2 013	2 053	2 094
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	32	32	32	33	33	33
= Operativa kostnader	1 971	2 009	2 049	2 090	2 131	2 173
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	11 016	11 237	11 462	11 692	11 926	12 165
(Driftnetto [kr/m ²])	1 888	1 925	1 964	2 003	2 043	2 084
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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
- Realt [%]	2,4	3,4	4,4	4,4	4,4	4,4
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,4	

Driftnetto [tkr]	11 016	11 237	11 462	11 692	11 926	12 165
Nuvärde driftnetton	47 546	50 631	42 186	32 958	22 891	11 926

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]	276 482
Nuvärde restvärde (sista året)	201 894

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	47 546
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	201 894
= Bedömt värde avkastningsmetoden	249 440

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5



038 Allmän+Taxering 2023-12-18

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

2023-12-15

Adress

Adress

Gamla Flygplatsvägen (36), (38)

Sjöflyget 4-14

423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

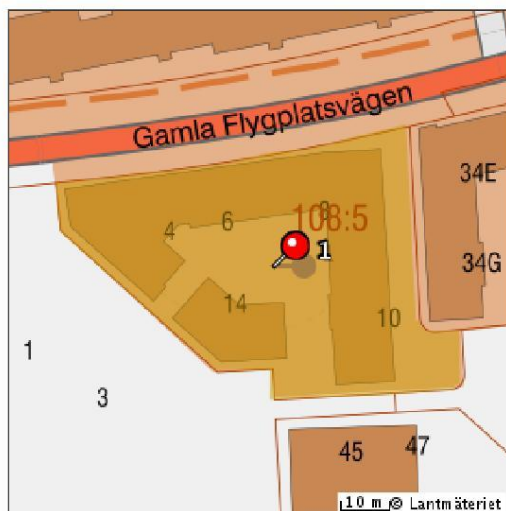
1

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 Laga kraft: 2012-01-02	1480K-II-5111
	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:

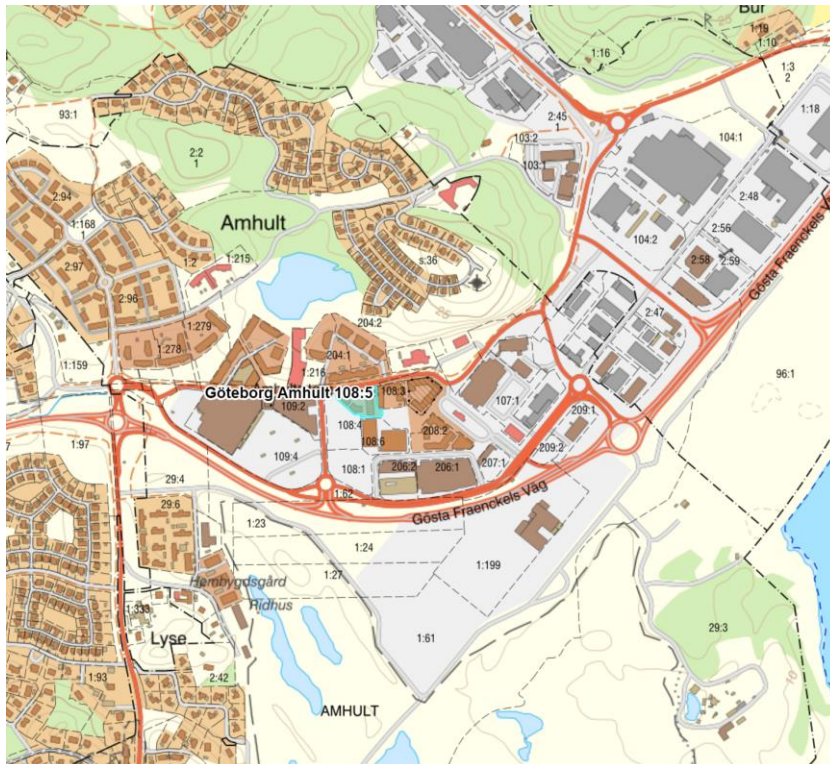
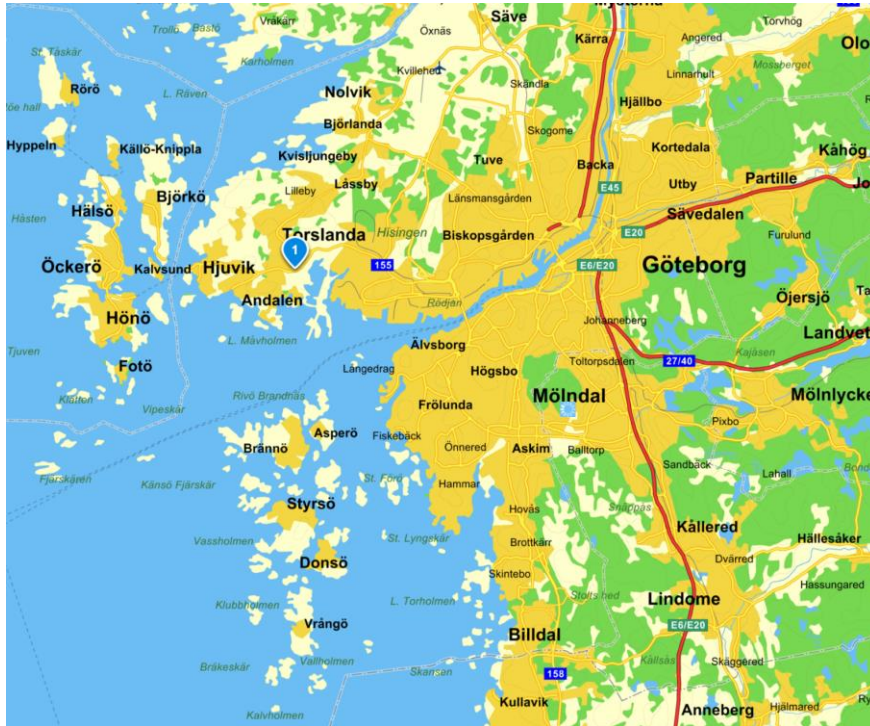
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:6

Postflyget 33-53, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning	6
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader	6
4.9	Taxeringsvärde	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS	8
6.1	Allmänt	8
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	11
9	KASSAFLÖDESMETODEN	12
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	12
9.2	Kalkylperiod	12
9.3	Inflationsantagande	12
9.4	Direktavkastning	12
9.5	Kalkylränta	12
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	12
9.7	Känslighetsanalys	13
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	14

BILAGOR

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

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 108:6
Adress:	Postflyget 33-53, 423 37 Torslanda
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Uppdragsgivare:	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
Fastighetstyp:	Hyreshus, bostäder, typkod 320
Syfte:	Syftet med uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av 2 st större flerbostadshus belägen i centrala Torslanda. Byggnaden inrymmer 80 bostadslägenheter med källare.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:6 bedömts till

Marknadsvärde per december 2023
225 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATJUGOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
205 000 tkr - 245 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 108:6
<i>Adress:</i>	Postflyget 33-53, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2023
<i>Värdeår:</i>	2023
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder, typkod 320

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 165 000 000 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 80 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 2023
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 2 ½ -4 ½ 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 5 574 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] BOA
Bostad	5 574
	5 574

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	40	40	40
2 RoK	42	42,5 - 67,5	2 219	53
3 RoK	20	74,5 - 87,4	1 605	80
4 RoK	12	89,5 - 99	1 154	96
5 RoK	5	111	555	111
S:a/Snitt	80		5 574	70

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och förråd:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m ²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	1	102 612	2 546	8 551
2 RoK	42	5 120 283	2 307	10 159
3 RoK	20	3 119 337	1 943	12 997
4 RoK	12	2 182 557	1 892	15 157
5 RoK	5	1 022 318	1 842	17 039
	80	11 547 108	2 072	12 028

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Förråd	122	0	183
Summa/snitt	122	0	183

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2023).

Typkod: 321

Värdeår:

	Bostäder [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	24 000	24 000
Mark	39 000	39 000
Taxeringsvärde	63 000	63 000

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödgheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

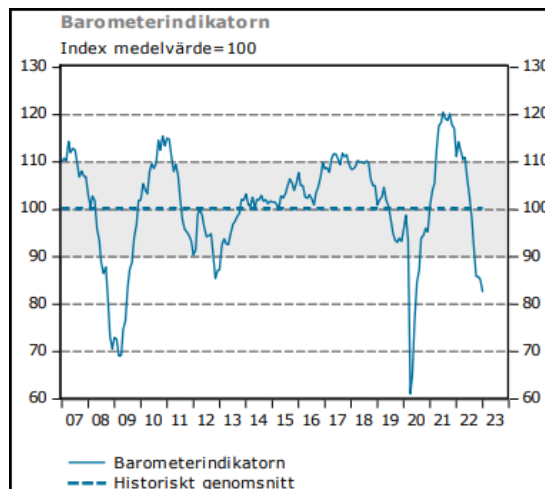
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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. 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	5 574	11 547	2 072	11 547	2 072	Ja	Ja
Summa/snitt	5 574	11 547	2 072	11 547	2 072		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	122	0	0	183	1 500
Summa/snitt	122	0		183	

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 momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	5 574	0	0	1 811	325
Summa/snitt	5 574	0	0	1 811	325

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Förråd	122	18	150
Summa/snitt:	122	18	

7.4 Fastighetsskatt

För nyproduktion utgår ingen fastighetsskatt under de första 15 åren.

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	5 574	40 000	222 944
Summa/snitt	5 574	40 000	222 944

Tillägg			
Förråd	122		3 500
Summa/snitt	122		226 444

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	11 547	1 811	0	0	9 736 1 747	4,4	221 266
Summa/snitt:	11 547	1 811	0	0	9 736 1 747	4,40	221 266

Tillägg							
Förråd	183	18			165	4,4	3 743
Summa/snitt:							3 743

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	226 444
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	225 009
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	225 726
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	225 726
Avrundning [tkr]:	-726
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	225 000

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

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

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2023 – december 2027.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0, 3,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,4 % 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.

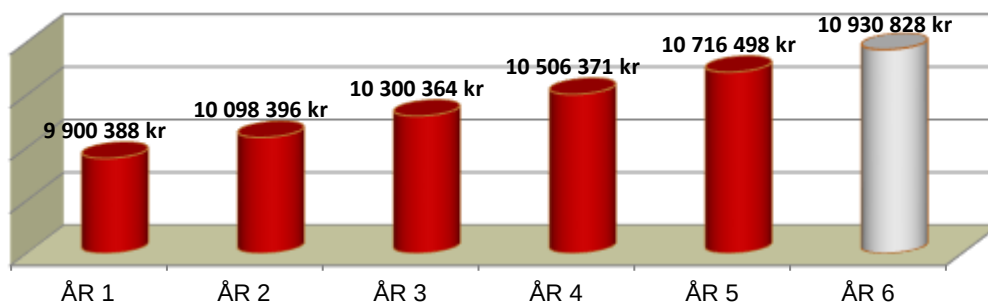
9.5 Kalkylränta

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 6,5 %.

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		42 727
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		181 408
= Bedömt värde avkastningsmetoden		224 135

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,84 %		107 309	116 826	-108,9%
Inflation	+20%	2,40 %		117 906	106 229	-90,1%
Vakans	+10%	0,00 %		116 008	108 127	-93,2%
Hyra	-5%	1 968 kr/m ²		109 570	114 565	-104,6%
D o U	+5%	341 kr/m ²		114 859	109 276	-95,1%
	Max			117 906	116 826	-90,1%
	Min			107 309	106 229	-108,9%
	Intervall			10 596		18,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:6 till:

Marknadsvärde per december 2023
225 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATJUGOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
205 000 tkr - 245 000 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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	10 585	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	962	11 778	12 014	12 254	12 499	12 749
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	11 730	11 965	12 204	12 448	12 697	12 951
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 811	1 848	1 885	1 922	1 961	2 000
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Operativa kostnader	1 830	1 866	1 904	1 942	1 981	2 020
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

=Driftnetto [tkr]	9 900	10 098	10 300	10 506	10 716	10 931
(Driftnetto [kr/m²])	1 776	1 812	1 848	1 885	1 923	1 961

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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
- Realt [%]	2,4	3,4	4,4	4,4	4,4	4,4

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,4

Driftnetto [tkr]	9 900	10 098	10 300	10 506	10 716	10 931
Nuvärde driftnetton	42 727	45 500	37 910	29 617	20 570	10 716

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 248 428

Nuvärde restvärde (sista året) 181 408 193 181 205 719 219 070 233 288 248 428

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	42 727
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	181 408
= Bedömt värde avkastningsmetoden	224 135

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:6



038 Allmän+Taxering 2023-12-18

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult
108:6

UUID:

6357e525-3d53-5d4f-e053-7e44ed8f2743

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-01-03

Nyckel:

140869000

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2022-03-17

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-12-15

Adress

Adress

Postflyget 33-53
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

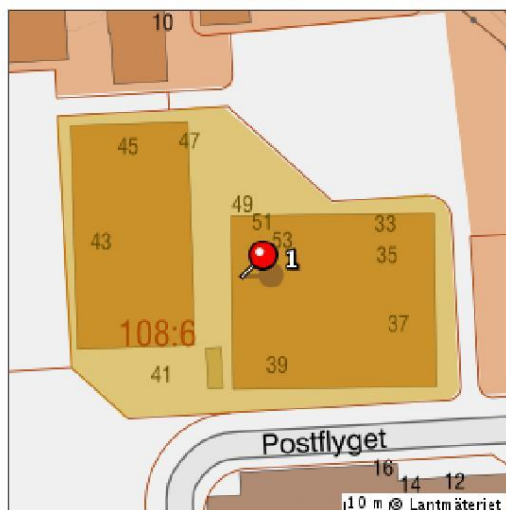
1

N (SWEREF 99 TM)

6400918.2

E (SWEREF 99 TM)

308001.1



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	4 854 kvm	4 854 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: 165.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	165.000.000 SEK	2022-03-08	D-2022-00098007:1

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 108:6

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

733802-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	63.000.000 SEK	24.000.000 SEK	39.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301831765.

Taxeringsvärde 39.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 6 992 kvm	Riktvärde byggrätt 5.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301831766.

Taxeringsvärde 24.000.000 SEK	Bostadsyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

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

Ajourforande inskrivningsmyndighet

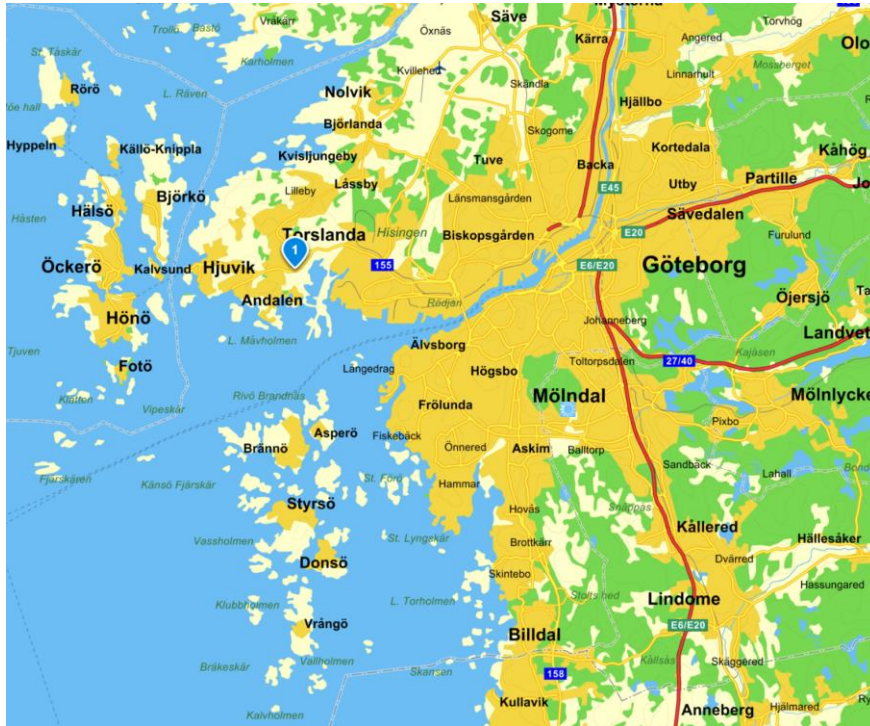
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla Telefon: 0771-63 63 63
--------------	--

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:6

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

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 2023
24 500 000 KRONOR
TJUGOFYRAMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR
Bedömt värdeintervall
23 500 tkr - 25 500 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

4.5 Bebyggelse

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

Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Bjälklag	Betong
Utvändig plåtbeslagning	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Uppvärmning	Vattenburen värme via 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]	Kontrakterat t o m	Uppsägnings tid	För-längning	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	212 2 437
	2 Lokal	71	okt-23	9 mån	1 år	100	Ja	Nej	Nej	162 2 282
	3 Lokal	87	maj-24	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	219 2 517
S:a/Snitt		245								593 2 420

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

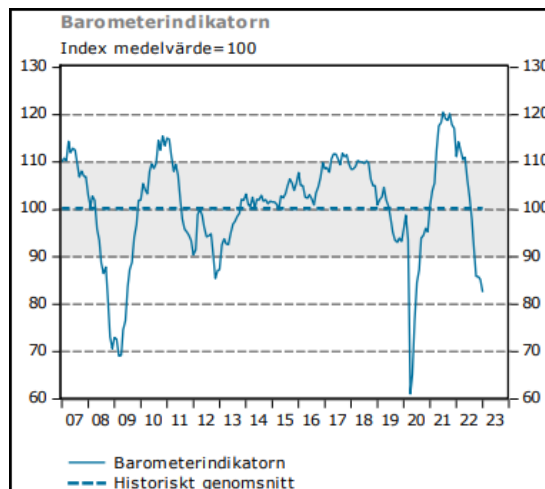
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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	593	2 420	593	2 420	Nej	Nej
Summa/snitt	245	593	2 420	593	2 420		

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 momspliktiga hyresgäster.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	245	0	0	18	75
Summa/snitt	245	0	0	18	75

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<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	593	18	74	0	500 2 043	4,5	11 122
Summa/snitt:	593	18	74	0	500 2 043	4,50	11 122

Tillägg							
Garage & p-platser	600	53			547	4,5	12 160
Summa/snitt:							12 160

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	25 725
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	23 282
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	24 504
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]:	24 504
Avrundning [tkr]:	-4
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	24 500

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 4,0 3,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,5 % 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.

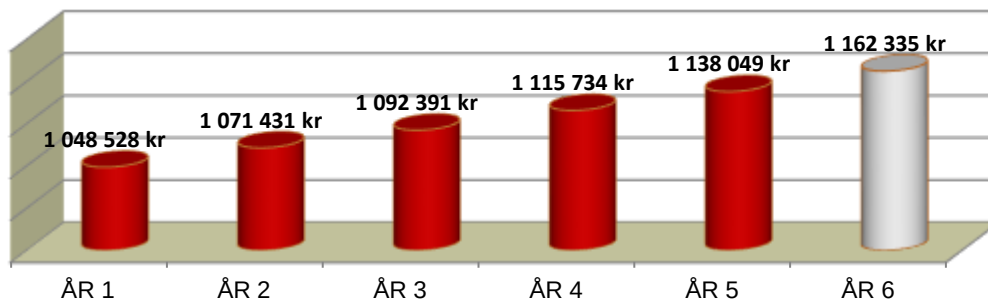
9.5 Kalkylränta

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 6,6 %.

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	4 520
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	18 773
= Bedömt värde avkastningsmetoden	23 293

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,95 %	22 282	1 012	-4,5%
Inflation		+20%	2,40 %	24 292	-998	4,1%
Vakans		+10%	0,00 %	24 057	-764	3,2%
Hyra		-5%	2 299 kr/m ²	23 437	-144	0,6%
D o U		+5%	79 kr/m ²	24 044	-750	3,1%
	Max			24 292	1 012	4,1%
	Min			22 282	-998	-4,5%
	Intervall			2 010		8,7%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2023
24 500 000 KRONOR
TJUGOFYRAMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR
Bedömt värdeintervall
23 500 tkr - 25 500 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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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

Till och med:	ÅR 1 dec-24	ÅR 2 dec-25	ÅR 3 dec-26	ÅR 4 dec-27	ÅR 5 dec-28	ÅR 6 dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	245	200	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	349	407	617	629	642	655
<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	1 202	1 228	1 251	1 276	1 301	1 327
		2,1%	1,8%	1,9%	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]	1 049	1 071	1 092	1 116	1 138	1 162
(Driftnetto [kr/m ²])	4 280	4 373	4 459	4 554	4 645	4 744
Driftnettoutveckling:		2,1%	1,9%	2,1%	2,0%	2,1%
Till och med:	ÅR 1 dec-24	ÅR 2 dec-25	ÅR 3 dec-26	ÅR 4 dec-27	ÅR 5 dec-28	ÅR 6 dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
- Realt [%]	2,5	3,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						4,5
Driftnetto [tkr]	1 049	1 071	1 092	1 116	1 138	1 162
Nuvärde driftnetton	4 520	4 818	4 018	3 141	2 183	1 138
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						25 830
Nuvärde restvärde (sista året)	18 773	20 010	21 329	22 735	24 233	25 830
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]					
+ Nuvärde av driftnetton						4 520
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						18 773
= Bedömt värde avkastningsmetoden	23 293					

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1



038 Allmän+Taxering 2023-12-19

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

2023-12-18

Anmärkning: Ingår i

kvarteret

205-luftseglaren i

torslanda

Adress**Adress**

Fraktflyget 10-12

423 37 Torslanda

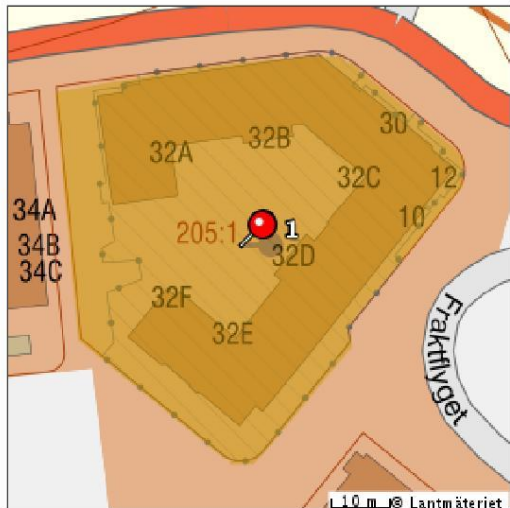
Gamla Flygplatsvägen 30, 32A-F

423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Läge, karta

Område 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 inteckningar: 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	Försvägar	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 aktilaga be6			
Väg	Last	Officialservitut	1480K-2014F89.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet inom markerat område f för angörning till lägenheter via innergård, se aktilaga 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 iaktbilaga 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 aktilaga be7-fasad utmed parkering och soprum i plan 2-4, se rosamarkerad sträcka i aktilaga 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	1480K-II-5111
	Laga kraft: 2012-01-02	
	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:

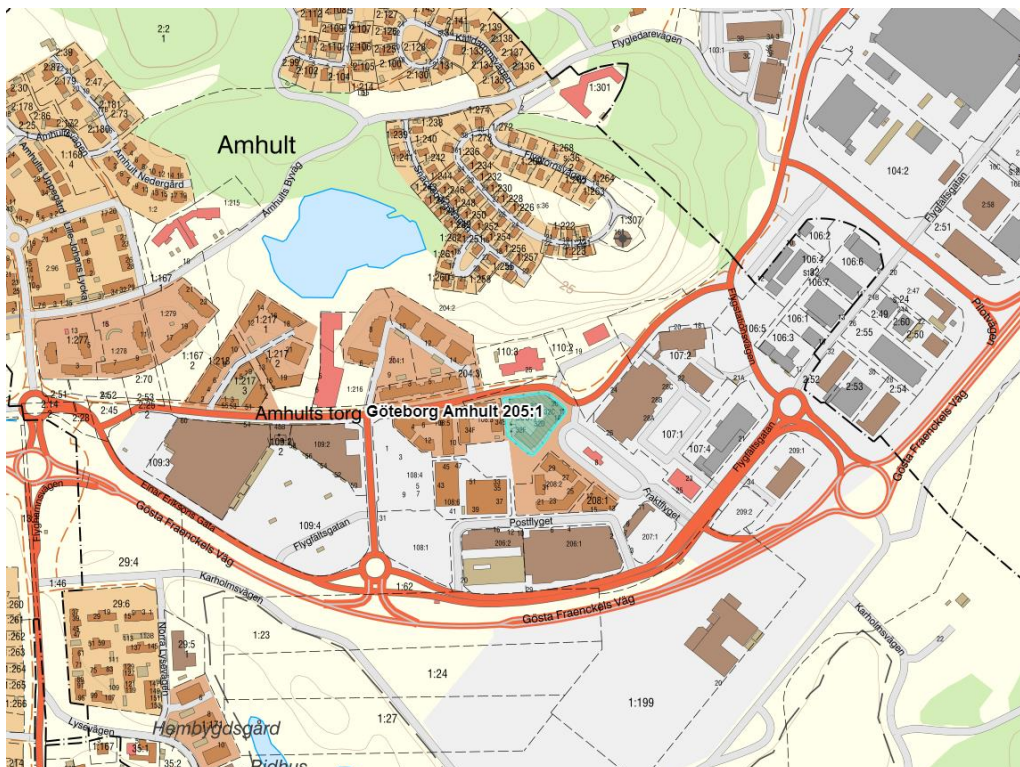
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

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 2023
334 000 000 KRONOR
TREHUNDRATRETTIOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
319 000 tkr - 349 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 2 våningar belägen i centrala Torslanda. Affärsområdet uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Hiss	2 st., Rulltrappor till butikslokalerna i plan 1.
Uppvärmning	Vattenburen värme via 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 UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 9 277 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	9 277
	9 277

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontraktstid	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
	1 Lokal	179	maj-23	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	456 2 547
	2 Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	2 837 1 821
	3 Lokal	5490	mar-26	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	12 560 2 288
	4 Lokal	1258	dec-21	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	3 208 2 550
	5 Lokal	782	dec-37	9 mån	5 år	100	Ja	Nej	Nej	1 589 2 032
	6 Lokal	10	aug-23	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	63 6 300
S:a/Snitt		9 277								20 713 2 233

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

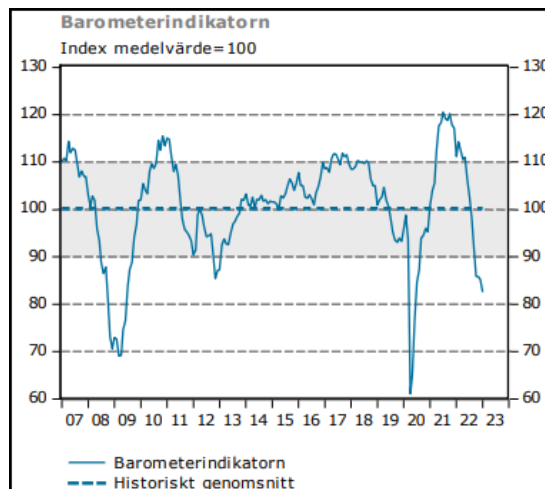
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 % år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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	9 277	20 713	2 233	20 714	2 233	Ja	Delvis
Summa/snitt	9 277	20 713	2 233	20 714	2 233		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	155	0	0	285	1 838
Summa/snitt	155	0		285	

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	9 277	0	0	2 087	225
Summa/snitt	9 277	0	0	2 087	225

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<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

1183 tsek debiteras ut utöver hyra.

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	9 277	35 000	324 695
Summa/snitt	9 277	35 000	324 695

Tillägg			
Garage & p-platser	155		9 000
Summa/snitt	155		333 695

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	20 714	2 087	402	414	17 810 1 920	5,4	329 823
Summa/snitt:	20 714	2 087	402	414	17 810 1 920	5,40	329 823

Tillägg							
Garage & p-platser	285	43			241	5,0	4 830
Summa/snitt:							4 830

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	333 695
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	334 653
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	334 174
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]:	334 174
Avrundning [tkr]:	-174
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	334 000

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 4,0, 3,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,4 % 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.

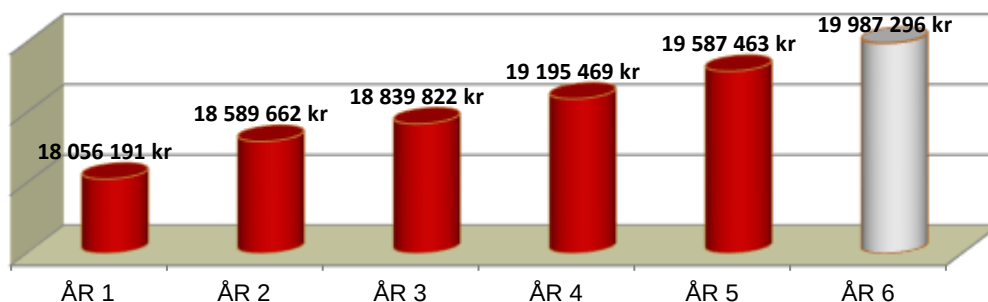
9.5 Kalkylränta

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 7,5 %.

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		76 045
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		257 701
= Bedömt värde avkastningsmetoden		333 746

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,94 %	304 788	28 958	-9,5%
Inflation		+20%	2,40 %	333 344	402	-0,1%
Vakans		+10%	2,20 %	326 932	6 814	-2,1%
Hyra		-5%	2 121 kr/m ²	311 844	21 902	-7,0%
D o U		+5%	236 kr/m ²	325 794	7 952	-2,4%
	Max			333 344	28 958	-0,1%
	Min			304 788	402	-9,5%
	Intervall			28 556		9,4%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2023
334 000 000 KRONOR
TREHUNDRATRETTIOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
319 000 tkr - 349 000 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 2023-12-18

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

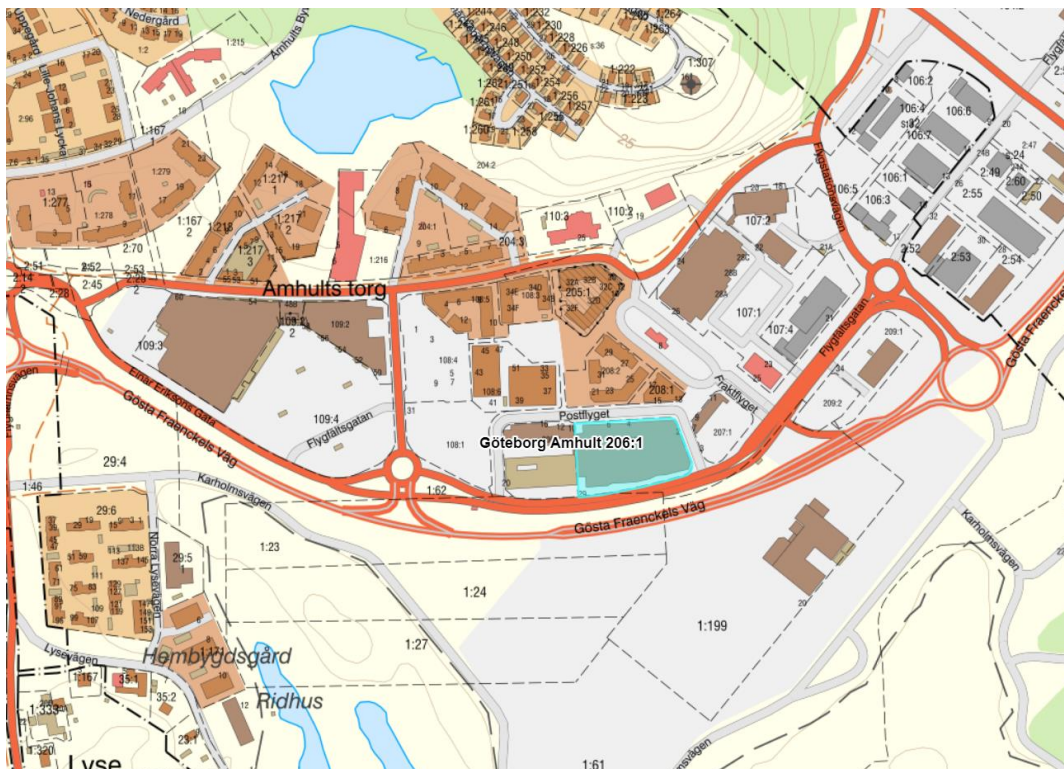
1 Värdeutlåtandets omfattning 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS). 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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	9 972	17 252	3 869	1 703	1 737	1 772
+ Marknadshyra [tkr]	10 740	4 043	17 720	20 296	20 702	21 116
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	285	291	296	302	308	315
+ [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]	414	426	432	440	449	458
= Utgående hyra	21 772	22 348	22 642	23 073	23 511	23 957
		2,6%	1,3%	1,9%	1,9%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	2 087	2 129	2 172	2 215	2 259	2 305
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	43	44	45	46	47	48
- [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 585	1 585	1 585	1 617	1 617	1 617
= Operativa kostnader	3 716	3 758	3 802	3 878	3 923	3 969
		1,1%	1,1%	2,0%	1,2%	1,2%
=Driftnetto [tkr]	18 056	18 590	18 840	19 195	19 587	19 987
(Driftnetto [kr/m ²])	1 946	2 004	2 031	2 069	2 111	2 154
Driftnettoutveckling:		2,9%	1,3%	1,9%	2,0%	2,0%
	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
- Realt [%]	3,4	4,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						5,4
Driftnetto [tkr]	18 056	18 590	18 840	19 195	19 587	19 987
Nuvärde driftnetton	76 045	81 756	68 484	53 641	37 415	19 587
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						370 135
Nuvärde restvärde (sista året)	257 701	277 054	297 861	320 230	344 280	370 135
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						76 045
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						257 701
= Bedömt värde avkastningsmetoden						333 746

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:2

Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

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 2023
234 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATRETTIOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
222 000 tkr - 246 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö. Ett p-hus finns 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 t o m	Uppsägnis tid	För- längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
Lokal 1	Lokal	4079	aug-35	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	10 532	2 582
Lokal 2	Handel	185	aug-25	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	495	2 676
Lokal 3	Handel	900	sep-30	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	2 059	2 288
Lokal 4	Handel	257	sep-26	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	583	2 268
S:a/Snitt		5 421								13 669	2 521

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: 324

Värdeår: 2021

	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: 823

Värdeår: 0

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

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

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

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

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

5.2 Värderingsmetod

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

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

5.3 Aktuell värderingsmetod

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

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

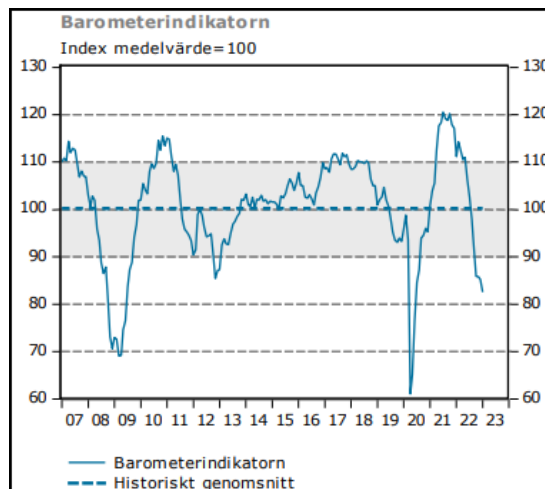
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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	3 137	2 338	3 137	2 338	Ja	Ja
Lokal	4 079	10 532	2 582	10 532	2 582	Ja	Ja
Summa/snitt	5 421	13 669	2 521	13 669	2 522		

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage & p-platser	195	0	866
Summa/snitt	195	0	866

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	88
Summa/snitt:	195	88

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	40 500	54 351
Lokal	4 079	40 500	165 200
Summa/snitt	5 421	40 500	219 551

Tillägg			
Garage & p-platser	195		13 500
Summa/snitt	195		233 051

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	3 137	268	41	63	2 765 2 060	5,25	52 669
Lokal	10 532	1 836	137	211	8 349 2 047	5,00	166 973
Summa/snitt:	13 669	2 104	178	273	11 114 2 050	5,06	219 642

Tillägg								
Garage & p-platser	866	88			778		5,00	15 565
Summa/snitt:								15 565

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	233 051
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	235 207
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	234 129
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]:	234 129
Avrundning [tkr]:	-129
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	234 000

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 2024 – december 2028.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0 3,0 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.

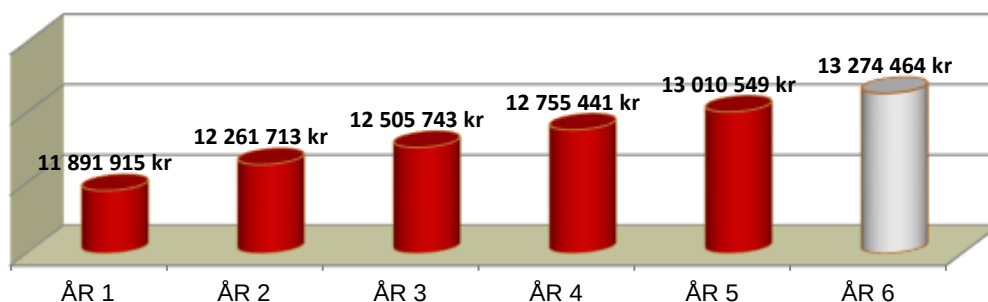
9.5 Kalkylränta

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 7,1 %.

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		50 901
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		186 174
= Bedömt värde avkastningsmetoden		237 075

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,57 %	220 223	16 852	-7,7%
Inflation		+20%	2,40 %	241 556	-4 481	1,9%
Vakans		+10%	2,20 %	236 651	424	-0,2%
Hyra		-5%	2 395 kr/m ²	236 252	823	-0,3%
D o U		+5%	408 kr/m ²	235 106	1 970	-0,8%
	Max			241 556	16 852	1,9%
	Min			220 223	-4 481	-7,7%
	Intervall			21 333		9,5%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2023
234 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATRETTIOFYRAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
222 000 tkr - 246 000 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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	13 669	13 867	13 636	13 493	13 763	14 038
+ Marknadshyra [tkr]	0	210	717	1 144	1 167	1 190

Tillägg

+ Garage & p-platser [tkr]	866	883	901	919	937	956
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	273	282	287	293	299	305

= Utgående hyra	14 262	14 679	14 968	15 263	15 568	15 879
		2,8%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	2 104	2 146	2 189	2 233	2 277	2 323
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tillägg (DoU-kostnad)

- Garage & p-platser [tkr]	88	90	91	93	95	97
----------------------------	----	----	----	----	----	----

- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	178	182	182	182	185	185
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

= Operativa kostnader	2 370	2 417	2 462	2 507	2 558	2 605
		2,0%	1,8%	1,8%	2,0%	1,8%

=Driftnetto [tkr]	11 892	12 262	12 506	12 755	13 011	13 274
(Driftnetto [kr/m ²])	2 194	2 262	2 307	2 353	2 400	2 449

Driftnettoutveckling: 3,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29

Kalkylränta

- Nominellt [%]	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1
- Realt [%]	3,0	4,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 5,1

Driftnetto [tkr]	11 892	12 262	12 506	12 755	13 011	13 274
Nuvärde driftnetton	50 901	54 515	45 649	35 758	24 903	13 011

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 262 341

Nuvärde restvärde (sista året) 186 174 199 392 213 549 228 711 244 950 262 341

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning [tkr]

+ Nuvärde av driftnetton 50 901

+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut 186 174

= Bedömt värde avkastningsmetoden 237 075

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2



038 Allmän+Taxering 2023-12-19

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

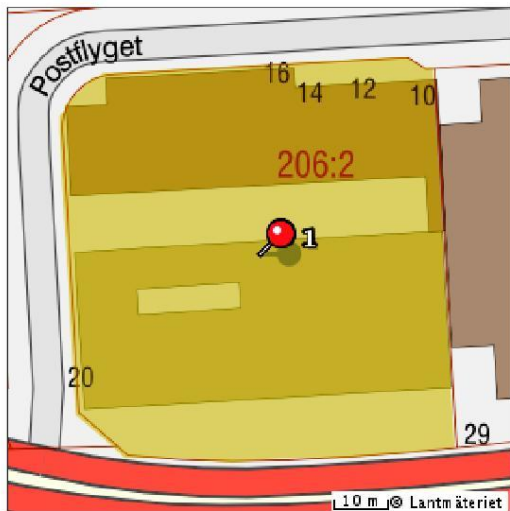
2023-12-18

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 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	2005-04-13	05/11435

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 attse till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna uppläts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskräfferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna uppläts 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 uppläts 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**

2022

Taxeringsvärde

17.800.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

7.000.000 SEK

därav markvärde

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

2021

Hyra

882.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2021

Tillbyggnadsår

2021

Värdeår

2021

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Ledningsåtgärd

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Gränsutmärkning fullföljd

2022-06-27

1480K-2012F107GU

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

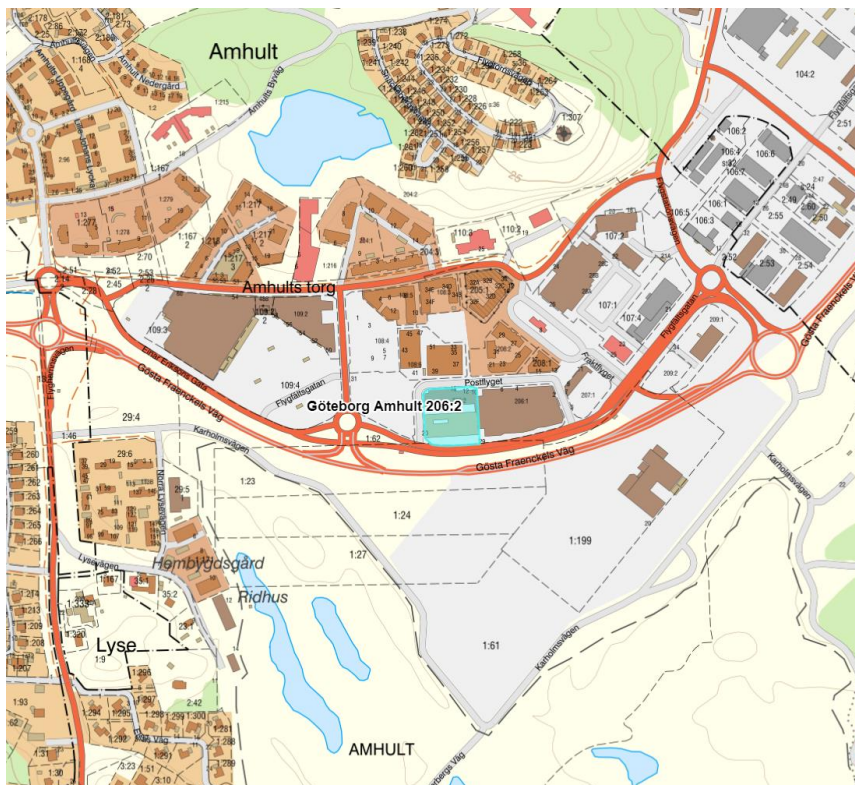
Kontorbeteckning:

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 2023

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 2023
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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer företagslägenheter, kontor och restaurang med en LOA om 1.368 kvm. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, butiker och restauranger. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 18 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag. Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

4.5 Bebyggelse

Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 3 plan och vindsplan. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	2016
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.

Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 1 094 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

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

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt t o m	Uppsägnings tid	För- längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
1	Lokal	368	dec-25	9 mån	5 år	100	Nej	Nej	Nej	1 437	3 905
2	Kontor	248	dec-24	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	402	1 621
3	Hotell	478	dec-24	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440	3 013
S:a/Snitt		1 094								3 279	2 997

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

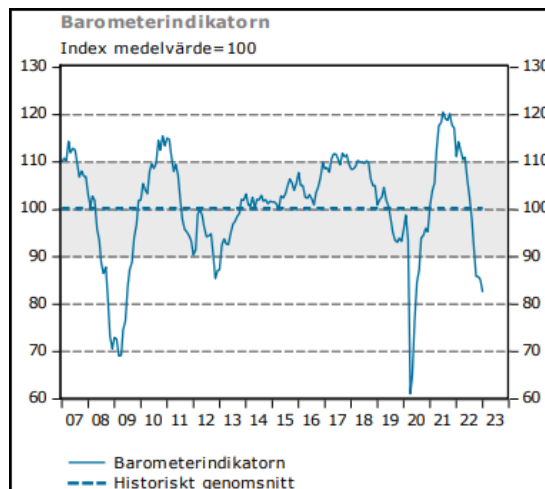
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 % år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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 och hotellet är det en totalhyra där värme och fastighetsskatt ingår.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	368	1 437	3 905	1 437	3 905	Ja	Nej
Kontor	248	402	1 621	402	1 621	Ja	Ja
Hotell	478	1 440	3 013	1 440	3 013	Ja	Ja
Summa/snitt	1 094	3 279	2 997	3 279	2 997		

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<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

100 tsek debiteras ut utöver hyran.

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	1 437	74	59	0	1 305	3 545	5,5	23 722
Kontor	402	56	16	0	330	1 330	5,5	5 996
Hotell	1 440	72	59	0	1 310	2 740	5,5	23 812
Summa/snitt:	3 279	201	134	0	2 944	2 691	5,50	53 530

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	54 700
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	53 530
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	54 115
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]:	54 115
Avrundning [tkr]:	885
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 2024 – december 2028.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0, 3,0 och 2,0 % under kalkylperioden.

Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,5 % 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.

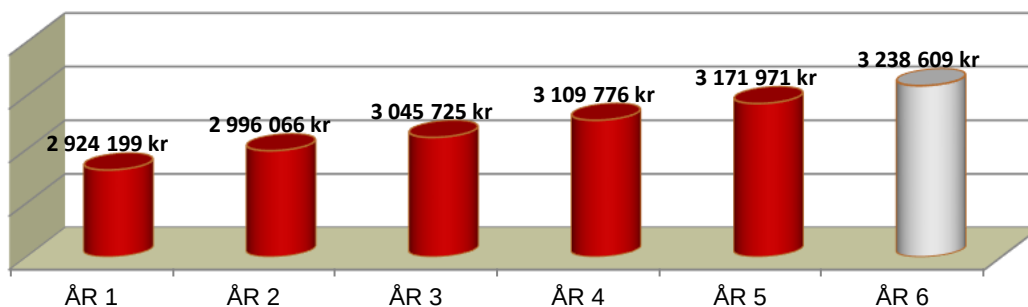
9.5 Kalkylränta

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 7,6 %.

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	12 266
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	40 807
= Bedömt värde avkastningsmetoden	53 073

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	6,05 %		51 220	1 853	-3,6%
Inflation	+20%	2,40 %		56 125	-3 052	5,4%
Vakans	+10%	0,00 %		55 134	-2 061	3,7%
Hyra	-5%	2 848 kr/m ²		52 243	830	-1,6%
D o U	+5%	193 kr/m ²		54 938	-1 865	3,4%
	Max			56 125	1 853	5,4%
	Min			51 220	-3 052	-3,6%
	Intervall			4 905		9,1%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2023
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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	3 126	1 357	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	154	2 001	3 412	3 480	3 550	3 621
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	3 377	3 458	3 512	3 580	3 652	3 723
		2,3%	1,5%	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]	2 924	2 996	3 046	3 110	3 172	3 239
(Driftnetto [kr/m ²])	2 673	2 739	2 784	2 843	2 899	2 960
Driftnettoutveckling:		2,4%	1,6%	2,1%	2,0%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6
- Realt [%]	3,5	4,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					5,5	

Driftnetto [tkr]	2 924	2 996	3 046	3 110	3 172	3 239
Nuvärde driftnetton	12 266	13 200	11 057	8 675	6 057	3 172

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]	58 884
Nuvärde restvärde (sista året)	40 807

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	12 266
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	40 807
= Bedömt värde avkastningsmetoden	53 073

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1



038 Allmän+Taxering 2023-12-20

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

2023-12-19

Adress

Adress

Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

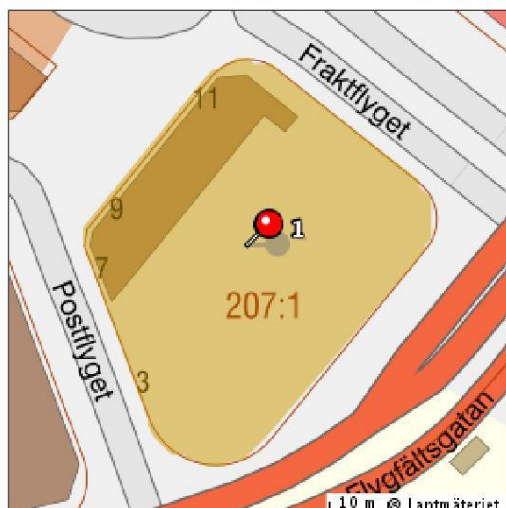
1

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:

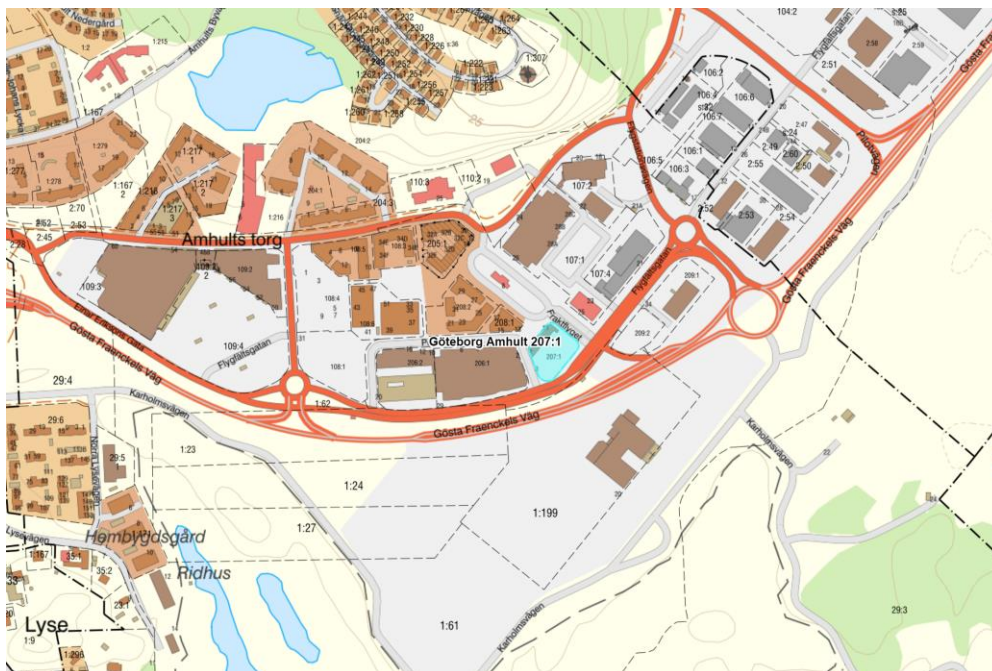
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

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 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 2023
160 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
153 000 tkr - 167 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

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

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

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

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

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och förråden:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m ²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	6	458 390	2 300	6 367
2 RoK	19	2 137 420	1 964	9 375
3 RoK	19	2 829 450	1 834	12 410
4 RoK	7	1 267 235	1 788	15 086
5 RoK	2	460 870	1 700	19 203
53	7 153 365	1 878	11 247	

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Förråd	51	0	77
Summa/snitt	51	0	77

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 RoK	Bostad	199,3	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	458 2 300
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 137 1 964
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-22	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 829 1 834
4 RoK	Bostad	708,9	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 267 1 788
5 RoK	Bostad	271,1	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	461 1 700
	1 Butik	330	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	923 2 797
	2 Lager	150	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	157 1 047
S:a/Snitt		4 290								8 233 1 919

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

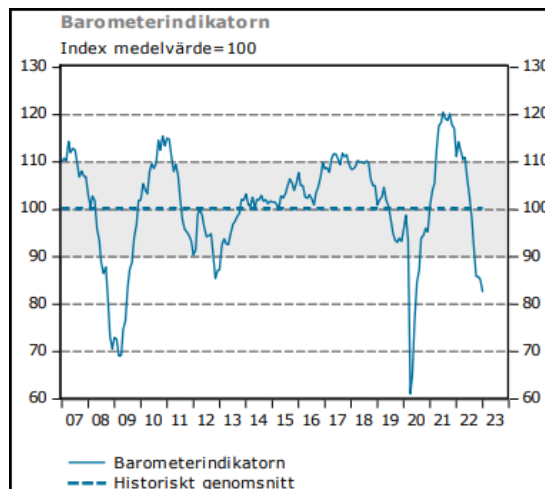
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

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

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	3 810	7 153	1 878	7 153	1 878	Ja	Ja
Butik	330	923	2 797	923	2 797	Ja	Nej
Lager	150	157	1 047	157	1 047	Ja	Nej
Summa/snitt	4 290	8 233	1 919	8 233	1 919		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	51	0	0	77	1 500
Summa/snitt	51	0		77	

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	8	150
Summa/snitt:	51	8	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<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 vetenskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Area [m²]	Delvärde [kr/m²] / [tkr]
Bostad	3 810	36 500 139 065
Butik	330	36 500 12 045
Lager	150	36 500 5 475
Summa/snitt	4 290	36 500 156 585

Tillägg		
Förråd	51	1 600
Summa/snitt	51	158 185

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	7 153	1 238	0	0	5 915	1 553	4,3	137 561
Butik	923	58	0	0	865	2 622	5	17 305
Lager	157	19	0	0	138	922	5	2 766
Summa/snitt:	8 233	1 315	0	0	6 919	1 613	4,39	157 632

Tillägg					
Förråd	77	8	69	4,4	1 565
Summa/snitt:					1 565

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	158 185
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	159 197
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	158 691
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]:	158 691
Avrundning [tkr]:	1 309
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	160 000

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 2024 – december 2028.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0, 3,0 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.

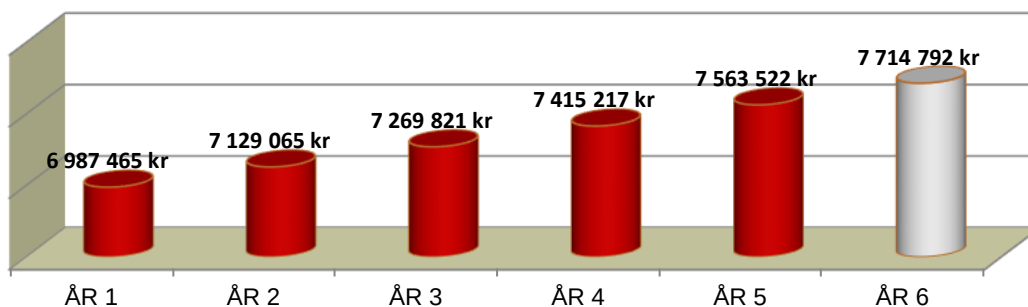
9.5 Kalkylränta

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 6,4 %.

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	30 240
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	131 629
= Bedömt värde avkastningsmetoden	161 869

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,73 %	155 053	6 816	-4,4%
Inflation		+20%	2,40 %	170 483	-8 614	5,1%
Vakans		+10%	0,00 %	167 555	-5 686	3,4%
Hyra		-5%	1 823 kr/m ²	157 980	3 889	-2,5%
D o U		+5%	322 kr/m ²	165 948	-4 078	2,5%
	Max			170 483	6 816	5,1%
	Min			155 053	-8 614	-4,4%
	Intervall			15 430		9,4%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2023
160 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
153 000 tkr - 167 000 tkr

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

Halmstad 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	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]	1 978	185	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	6 255	8 214	8 566	8 737	8 912	9 090
Tillägg						
+ Förråd [tkr]	77	78	80	81	83	84
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	83	83	83
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 391	8 559	8 727	8 901	9 078	9 258
		2,0%	1,9%	2,0%	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]	8	8	8	8	8	8
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	81	81	81	83	83	83
= Operativa kostnader	1 404	1 430	1 457	1 486	1 514	1 543
		1,8%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	6 987	7 129	7 270	7 415	7 564	7 715
(Driftnetto [kr/m ²])	1 629	1 662	1 695	1 728	1 763	1 798
Driftnettoutveckling:		2,0%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
- Realt [%]	2,3	3,3	4,3	4,3	4,3	4,3
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,3	
Driftnetto [tkr]	6 987	7 129	7 270	7 415	7 564	7 715
Nuvärde driftnetton	30 240	32 173	26 794	20 922	14 524	7 564

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]	179 414
Nuvärde restvärde (sista året)	131 629
	140 040
	148 989
	158 509
	168 638
	179 414

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	30 240
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	131 629
= Bedömt värde avkastningsmetoden	161 869

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1



038 Allmän+Taxering 2023-12-20

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

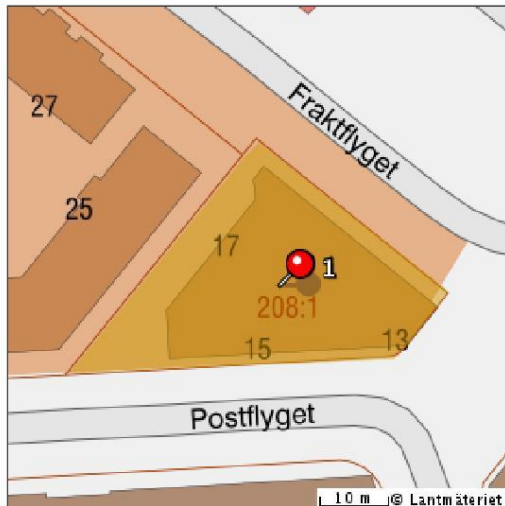
2023-12-19

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Läge, karta

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



Areal

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

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 76.000.000 SEK

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29

Laga kraft: 2012-01-02

Akt

1480K-II-5111

Genomf. start:

2012-01-03

Genomf. slut:

2022-01-02

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729223-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
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:

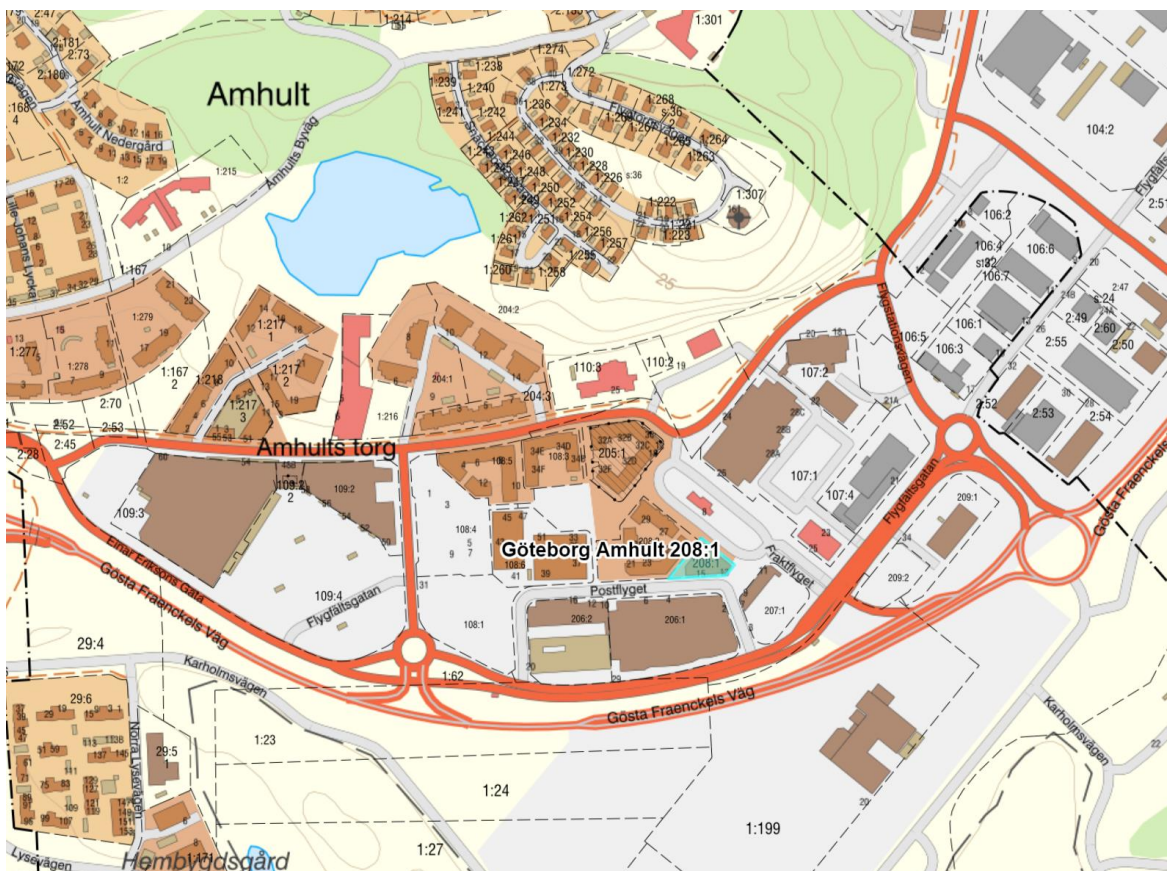
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:2

Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag	2
2.3	Värdetidpunkt	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Inskrivningar	4
4.5	Bebyggelse	4
4.6	Areor	5
4.7	Kontraktssammanställning	5
4.8	Redovisade drift- och underhållskostnader	6
4.9	Taxeringsvärde	6
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
5.1	Begreppet marknadsvärde	7
5.2	Värderingsmetod	7
5.3	Aktuell värderingsmetod	7
6	MARKNADSANALYS	8
6.1	Allmänt	8
6.2	Göteborgs Kommun	9
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
7.1	Areor och hyror	10
7.2	Vakanser och hyresförluster	10
7.3	Drift- och underhållskostnader	10
7.4	Fastighetsskatt	10
8	ORTSPRISMETODER	11
8.1	Areametoden	11
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	11
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

<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 2023
185 000 000 KRONOR
ETTHUNDRAÅTTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
175 000 tkr - 195 000 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 2023.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2023-11-27 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 208:2
Adress:	Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2018
Värdeår:	2018
Ombyggnadsår:	-
Användning:	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	80 550	2 250	6 713
2 RoK	20	2 276 985	1 995	9 487
3 RoK	28	3 989 168	1 855	11 873
4 RoK	15	2 545 231	1 782	14 140
	64	8 891 934	1 870	11 578

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	541	9 836
Förråd	64	0	0	96	1 500
Summa/snitt	119	0		637	

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-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	81	2 250
2 RoK	Bostad	1141,3	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 277	1 995
3 RoK	Bostad	2150,3	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	3 989	1 855
4 RoK	Bostad	1428,2	dec-24	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 545	1 782
S:a/Snitt		4 756								8 892	1 870

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

Fastighetsåret 2022 tuffade på i hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, blev det tvärnit och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 backade med ca 60 % jämfört med samma period föregående år. Ett stort antal transaktioner sköts upp på grund av bristande finansiering och/eller en allmän marknadsosäkerhet. Tex har de börsnoterade fastighetsbolagen minskat sina nettoförvärv markant sista halvåret 2022 och deras sista 12-månaderssiffra ligger på ca 6,5 miljarder kronor, jämfört med ca 39 miljarder kronor samma period år 2021.

Siffror från bla Datscha tyder på att transaktioner för ca 380 miljarder kr skedde år 2021, men ca 208 miljarder år 2022. Pangea hävdar att den svenska transaktionsmarknaden uppgick till ca 35 miljarder euro år 2021, och ca 19,3 miljarder euro år 2022, vilket är en minskning med ca 40 %. Slutligen så säger SVEFA att transaktionsvolymen blev ca 290 miljarder kr år 2021 och ca 200 miljarder år 2022, vilket är en minskning med ca 30 %. 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 man kan konstatera är att bostäder år 2022 blev "kalla" mot år 2021 då bostäder var glödgheta, och då i synnerhet nyproduktion. Investerarintresset sjönk drastiskt och segmentet utgjorde ca 23 % (32 % år 2021) av den totala volymen år 2022. Av de övriga segmenten är det framförallt lager/industri/logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på drygt 10 % ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler. Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 5 %. Även stigande vakanser i kölvattnet av den kommande troliga recessionen i ekonomin kommer dock att vara en faktor som fastighetsägare måste följa noggrant. Detta innebär att många säljare och köpare står för långt ifrån varandra i bedömningen av marknadsvärdet för objekt. Slutligen så innebär högre marknadsräntor och därmed högre finansieringskostnader i kombination med ökat behov av eget kapital i fastighetstransaktioner slår negativt på marknadens avkastningskrav vilket troligen kommer fortsätta att påverka värderingar negativt i alla segment i takt med att detta troligen kommer bekräftas av genomförda transaktioner framöver.

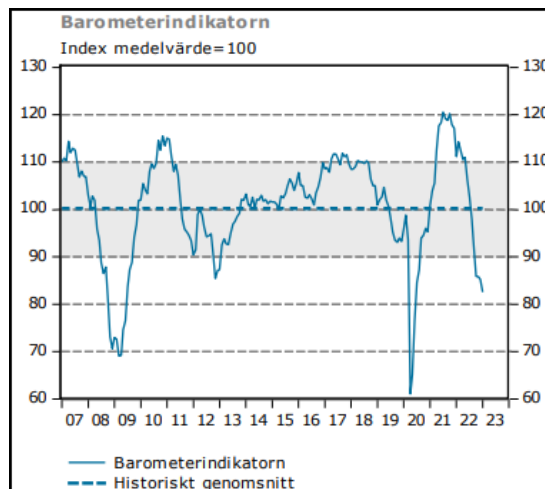
Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå 2021 för att sedan dyka år 2022. Ca 75 895 st småhus (+8 %) såldes år 2021 enligt Lantmäteriet och ca 132 000 st bostadsrätter (+11) såldes år 2021 enligt Mäklarstatistik. Under år 2022 såldes ca 53 000 småhus (- 11 %) och ca 110 000 bostadsrätter (- 16 %).

Priserna på både bostadsrättslägenheter och hus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen.

2022 års största affär i Sverige var när den kanadensiska jätten Brookfield köpte 49 % av SBB-bolaget Educo som äger utbildningsfastigheter för 43,7 miljarder kr. 55 % av värdet finns i Sverige. Den näst största affären var när Kåpan Pension tog över resterande hälft av ett 16 miljarder-joint venture med SBB. Kåpan kom in som hälftenägare 2021. Den 3:e största affären var när Stenhus förvärvade Randviken. Randviken ägde vid utgången av första kvartalet år 2022 59 st fastigheter med yta om totalt 518 000 m². Merparten av fastighetsvärdet finns i Mellansverige, i Västsverige och i Stockholmsregionen. Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 6 600 – 11 800 miljoner kr/st. De tre nästkommande affärerna låg även de runt 3 100 – 5 350 miljoner 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 2021 och början av 2022. Under 2022 bröts däremot åter trenden och föll kraftigt. Bedömningen från Konjunkturinstitutet är dock pga nya ekonomiska faktorer (ökad inflation och reporänta mm) i Sverige och omvärlden, att ekonomin kommer in i en lågkonjunktur under 2023. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför



svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till 8,0 % år 2023 och 8,4 % år 2024 för att sedan ligga runt 8,4 % år 2025 enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2023 beslöt Riksbankens direktion att höja reporäntan till 3,0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den höjs gradvis framöver och att den ligger på ca 3,33 år 2024. 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. Detta gäller även låneräntorna som stigit snabbt och kraftigt.

Slutligen så måste utvecklingen i Ukraina/Ryssland och svenska ekonomin 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 2022 till 596 841 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,3 år, jämfört med riket på 41,7 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 38,6 % år 2021. I hela landet var andelen 30,3 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2021 var ca 318 tkr/år mot rikets 314 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2021, 7,4 % jämfört med rikets 6,7 %.

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. 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	8 891	1 870	8 891	1 870	Ja	Ja
Summa/snitt	4 756	8 891	1 870	8 891	1 870		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	541	9 836
Förråd	64	0	0	96	1 500
Summa/snitt	119	0		637	

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	36 000	171 202
Summa/snitt	4 756	36 000	171 202

Tillägg			
Garage & p-platser	55		12 500
Förråd	64		2 000
Summa/snitt	119		185 702

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	8 891	1 546	75	0	7 271	1 529	4,25	171 078
Summa/snitt:	8 891	1 546	75	0	7 271	1 529	4,25	171 078

Tillägg								
Garage & p-platser	541	48			493		4,0	12 337
Förråd	96	8			88		4,0	2 208
Summa/snitt:								14 545

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	185 702
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	185 623
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	185 662
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]:	185 662
Avrundning [tkr]:	-662
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	185 000

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 2024 – december 2028.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 4,0, 3,0 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.

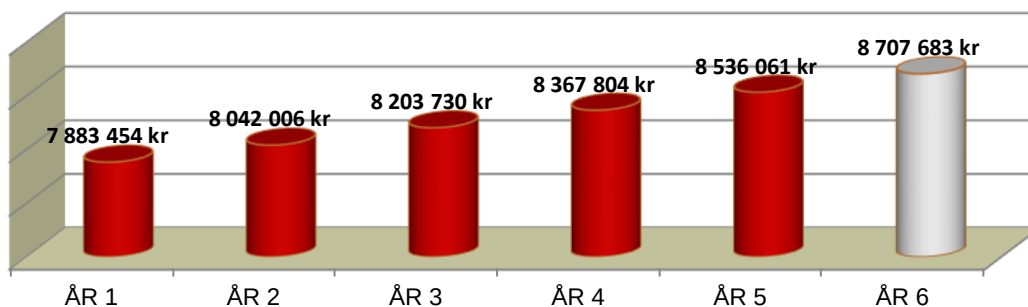
9.5 Kalkylränta

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		34 168
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		150 671
= Bedömt värde avkastningsmetoden		184 840

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,68 %	177 842	6 998	-3,9%
Inflation		+20%	2,40 %	195 455	-10 615	5,4%
Vakans		+10%	0,00 %	192 258	-7 419	3,9%
Hyra		-5%	1 776 kr/m ²	181 646	3 193	-1,8%
D o U		+5%	341 kr/m ²	190 333	-5 493	2,9%
	Max			195 455	6 998	5,4%
	Min			177 842	-10 615	-3,9%
	Intervall			17 613		9,4%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2023
185 000 000 KRONOR
ETTHUNDRAÅTTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
175 000 tkr - 195 000 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 2023-12-18

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 begränsat till beloppet av vårt arvode, dock max 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-24	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29
Inflation	4,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	8 150	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	741	9 069	9 251	9 436	9 624	9 817
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	541	552	563	574	586	597
+ Förråd [tkr]	96	98	100	102	104	106
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	9 528	9 719	9 913	10 112	10 314	10 520
		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
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	48	48	49	50	51	52
- Förråd [tkr]	8	8	8	8	8	8
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	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]	7 883	8 042	8 204	8 368	8 536	8 708
(Driftnetto [kr/m ²])	1 658	1 691	1 725	1 760	1 795	1 831
Driftnettoutveckling:		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	34 168
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	150 671
= Bedömt värde avkastningsmetoden	184 840

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2



038 Allmän+Taxering 2023-12-20

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

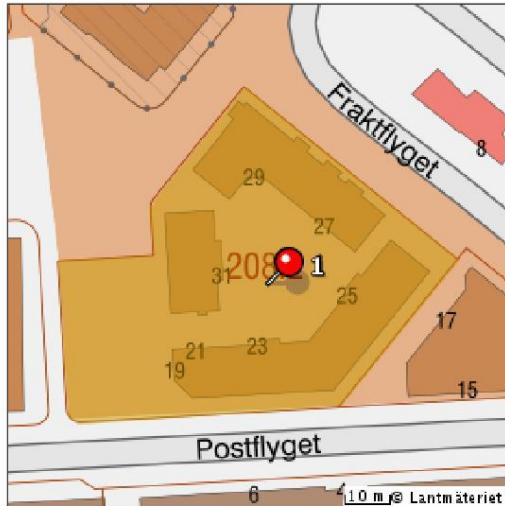
2023-12-19

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Läge, karta

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



Areal

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

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 120.000.000 SEK

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

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

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

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	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	146.677.000 SEK	113.729.000 SEK	32.948.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
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

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV KARTA

