

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:5

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



Marknadsvärdebedömning

December 2024

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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 108:5
Adress:	Sjöflyget 4,6,8,10,12 och 14, 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 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 2024
258 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFEMTIOÅTTAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
248 000 tkr - 268 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 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 108:5
Adress:	Sjöflyget 4,6,8,10,12 och 14, 423 37 Torslanda
Område:	Torslanda
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Nybyggnadsår:	2021
Värdeår:	2021
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 detaljplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag.

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 1 inteckningar till ett belopp av 164 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

På fastigheten finns 2 st byggnader uppförda innehållande 95 st hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, klinker, väggar målade, tak målade gips/puts.

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Byggnadsår	Klart 2021
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 4 ½ -5 ½ plan och källare. Upplåten i hyresrätt. Garage och förråd i källaren.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Skivmaterial-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	Plåtbeslagning, Treglasfönster,
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 5 825 m² BOA och ytor är fördelade enligt nedanstående tabell.

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:

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]	
1-4 Rok	Bostad	5825	dec-25	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	12 506	2 147
S:a/Snitt		5 825								12 506	2 147

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
Basvärde	183 000	3 148	186 148
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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

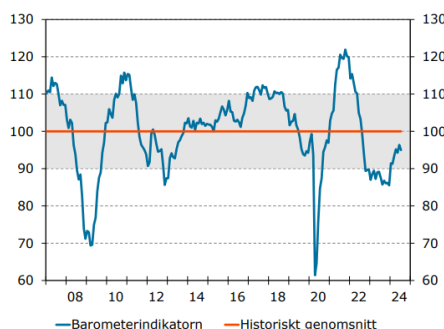
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabege sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabege tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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	5 825	12 506	2 147	12 506	2 147	Ja	Ja
Summa/snitt	5 825	12 506	2 147	12 506	2 147		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	90	0	0	135	1 500
Garage	36	0	0	334	9 277
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	5 825	0	0	1 893	325
Summa/snitt	5 825	0	0	1 893	325

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

7.4 Fastighetsskatt

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

Areatyp / Kalenderår	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<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	5 825	42 500	247 563
Summa/snitt	5 825	42 500	247 563

Tillägg			
Förråd	90		2 800
Garage	36		6 700
Summa/snitt	126		257 063

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

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

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]	Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
Bostad	12 506	1 893	32	0	10 581 1 816	4,25	248 966
Summa/snitt:	12 506	1 893	32	0	10 581 1 816	4,25	248 966

Tillägg							
Förråd	135	11			124	4,50	2 760
Garage	334	31			303	4,50	6 734
Summa/snitt:							9 494

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	257 063
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	258 459
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	257 761
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]:	257 761
Avrundning [tkr]:	239
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	258 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,3 % 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.

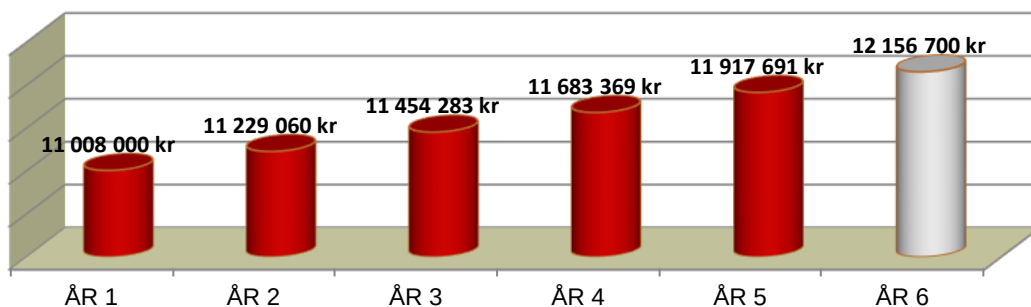
9.5 Kalkylränta

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	47 714
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	210 400
= Bedömt värde avkastningsmetoden	258 114

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,68 %	238 987	19 127	-8,0%
Inflation		+20%	2,40 %	262 469	-4 355	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	258 114	0	0,0%
Hyra		-5%	2 040 kr/m ²	243 994	14 120	-5,8%
D o U		+5%	341 kr/m ²	255 895	2 219	-0,9%
	Max			262 469	19 127	1,7%
	Min			238 987	-4 355	-8,0%
	Intervall			23 482		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 2024
258 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFEMTIOÅTTAMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
248 000 tkr - 268 000 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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	11 464	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	1 042	12 756	13 012	13 272	13 537	13 808
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	12 975	13 235	13 499	13 769	14 045	14 326
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 893	1 931	1 970	2 009	2 049	2 090
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	32	32	32	33	33	33
= Operativa kostnader	1 967	2 006	2 045	2 086	2 127	2 169
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	11 008	11 229	11 454	11 683	11 918	12 157
(Driftnetto [kr/m ²])	1 890	1 928	1 966	2 006	2 046	2 087
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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
- Realt [%]	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,3

Driftnetto [tkr]	11 008	11 229	11 454	11 683	11 918	12 157
Nuvärde driftnetton	47 714	50 737	42 246	32 982	22 891	11 918

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 286 040

Nuvärde restvärde (sista året) 210 400 223 729 237 902 252 973 268 999 286 040

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	47 714
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	210 400
= Bedömt värde avkastningsmetoden	258 114

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

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

2024-12-17

Adress

Adress

Gamla Flygplatsvägen (36), (38)

Sjöflyget 4-14

423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

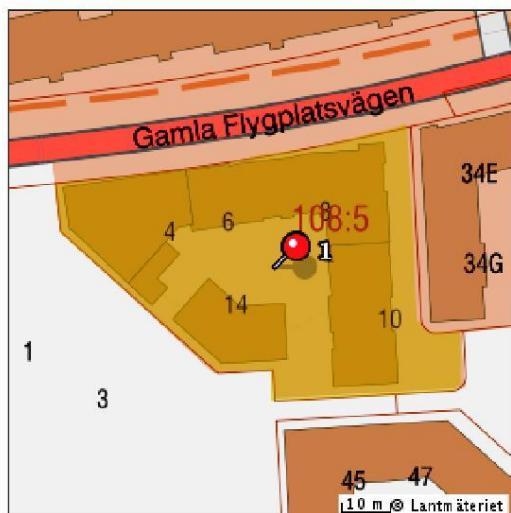
1

N (SWEREF 99 TM)

6400984.4

E (SWEREF 99 TM)

307960.3



Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5

Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 962 kvm	2 962 kvm		
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567		1/1	2005-04-13	05/11434
Terrester AB				
Postflyget 7				
423 37 Torslanda				
Köp (även transportköp): 2005-01-01 Ingen köpeskilling redovisad.				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 1				
Totalt belopp: 164.000.000 SEK				
Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		164.000.000 SEK	2019-11-06	D-2019-00484683:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar				
Planer		Datum		Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2		2011-11-29		1480K-II-5111
		Laga kraft: 2012-01-02		
		Genomf. start:		
		2012-01-03		
		Genomf. slut:		
		2022-01-02		

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:5

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

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

Värderingsenhet bostadsmark 301709560.

Taxeringsvärde 40.000.000 SEK	Riktvrdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 7 295 kvm	Riktvrde 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:

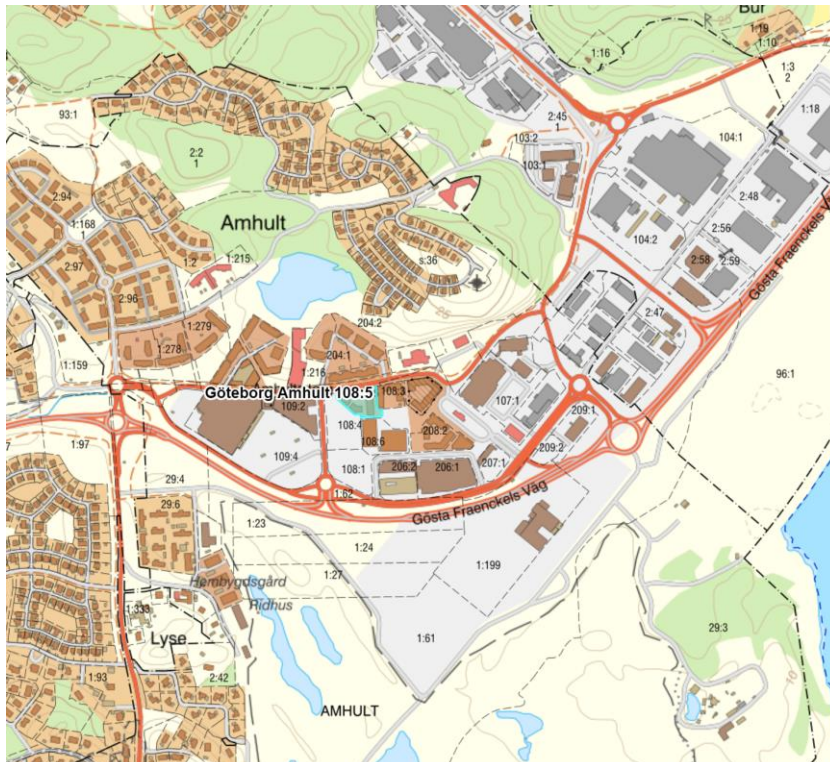
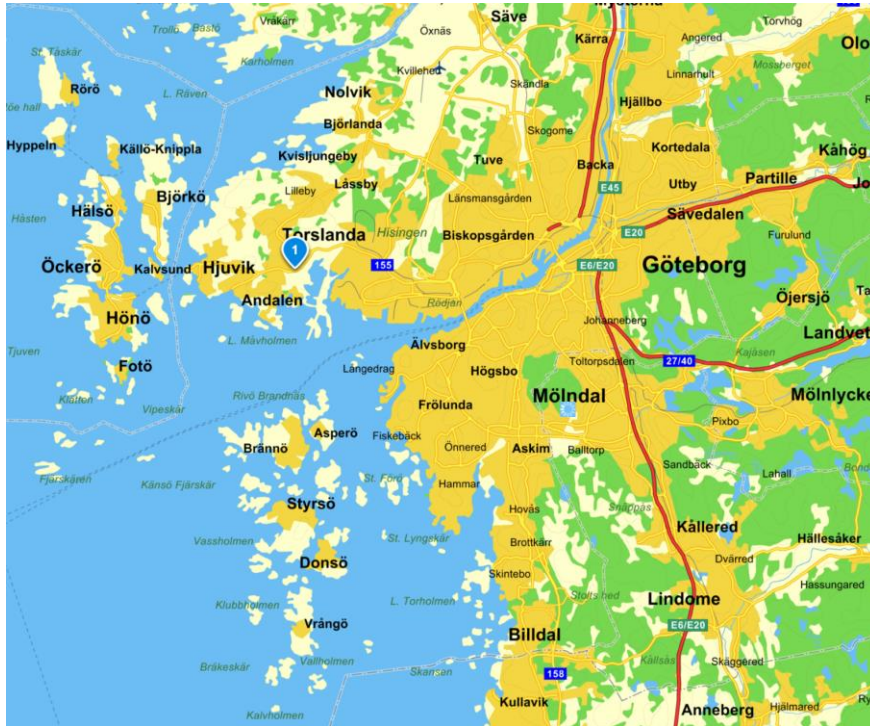
Uddevalla

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 2024

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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 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 2024
236 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATRETTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
226 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 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 5 561 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²]
Bostad	5 561
	5 561

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	1 592	80
4 RoK	12	89,5 - 99	1 154	96
5 RoK	5	111	555	111
S:a/Snitt	80		5 561	70

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna:

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]	
1-5 RoK	Bostad	5561	dec-25	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	11 668	2 098
S:a/Snitt		5 561								11 668	2 098

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2024).

Typkod: 320

Värdeår: 2023

	Bostäder [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	137 000	137 000
Mark	39 000	39 000
Basvärde	176 000	176 000
Taxeringsvärde	176 000	176 000

Typkod 320 avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

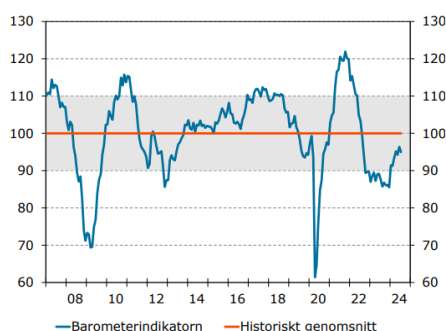
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabege sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabege tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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	5 561	11 668	2 098	11 667	2 098	Ja	Ja
Summa/snitt	5 561	11 668	2 098	11 667	2 098		

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	5 561	0	0	1 807	325
Summa/snitt	5 561	0	0	1 807	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	5 561	42 000 233 562
Summa/snitt	5 561	42 000 233 562

Tillägg		
Förråd	122	3 900
Summa/snitt	122	237 462

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]	Nettokap. [%]	Delvärde [tkr]
Bostad	11 667	1 807	0	0	9 860 1 773	4,25	231 992
Summa/snitt:	11 667	1 807	0	0	9 860 1 773	4,25	231 992

Tillägg							
Förråd	183	18			165	4,25	3 875
Summa/snitt:							3 875

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	237 462
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	235 867
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	236 665
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]:	236 665
Avrundning [tkr]:	-665
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	236 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,3 % 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.

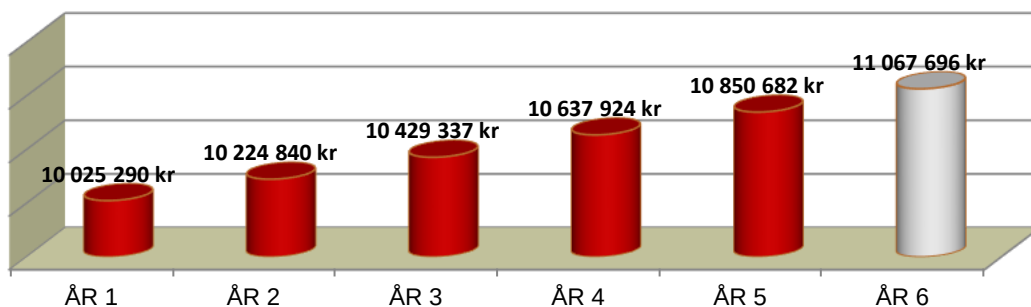
9.5 Kalkylränta

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	43 441
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	191 507
= Bedömt värde avkastningsmetoden	234 948

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,68 %	217 538	17 410	-8,0%
Inflation		+20%	2,40 %	238 993	-4 045	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	234 948	0	0,0%
Hyra		-5%	1 993 kr/m ²	221 779	13 169	-5,9%
D o U		+5%	341 kr/m ²	232 830	2 118	-0,9%
	Max			238 993	17 410	1,7%
	Min			217 538	-4 045	-8,0%
	Intervall			21 455		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 108:6 till:

Marknadsvärde per december 2024
236 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATRETTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
226 000 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 2024-12-18

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 förklarad 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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	10 696	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	972	11 900	12 138	12 381	12 629	12 881
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	11 851	12 087	12 329	12 575	12 827	13 083
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 807	1 843	1 880	1 918	1 956	1 995
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Operativa kostnader	1 826	1 862	1 899	1 937	1 976	2 016
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

=Driftnetto [tkr]	10 025	10 225	10 429	10 638	10 851	11 068
(Driftnetto [kr/m²])	1 803	1 839	1 875	1 913	1 951	1 990
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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
- Realt [%]	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,3

Driftnetto [tkr]	10 025	10 225	10 429	10 638	10 851	11 068
Nuvärde driftnetton	43 441	46 195	38 463	30 028	20 842	10 851

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 260 416

Nuvärde restvärde (sista året) 191 507 203 649 216 560 230 290 244 890 260 416

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	43 441
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	191 507
= Bedömt värde avkastningsmetoden	234 948

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:6



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

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

2024-12-17

Adress

Adress

Postflyget 33-53
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

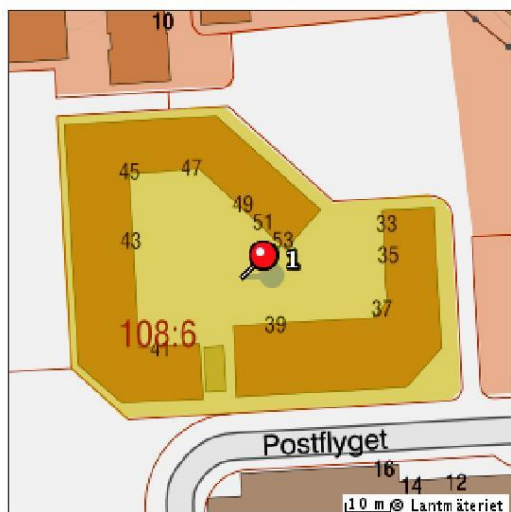
1

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	1480K-II-5111
	Laga kraft: 2012-01-02	
	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
2024	176.000.000 SEK	137.000.000 SEK	39.000.000 SEK
Taxerad Ägare 556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	Andel 1/1	Juridisk form Aktiebolag	Ägandetyper 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 137.000.000 SEK	Bostadsyta 5 561 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 11.064.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2023	Tillbyggnadsår	Värdeår 2023

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

Ajourförande inskrivningsmyndighet

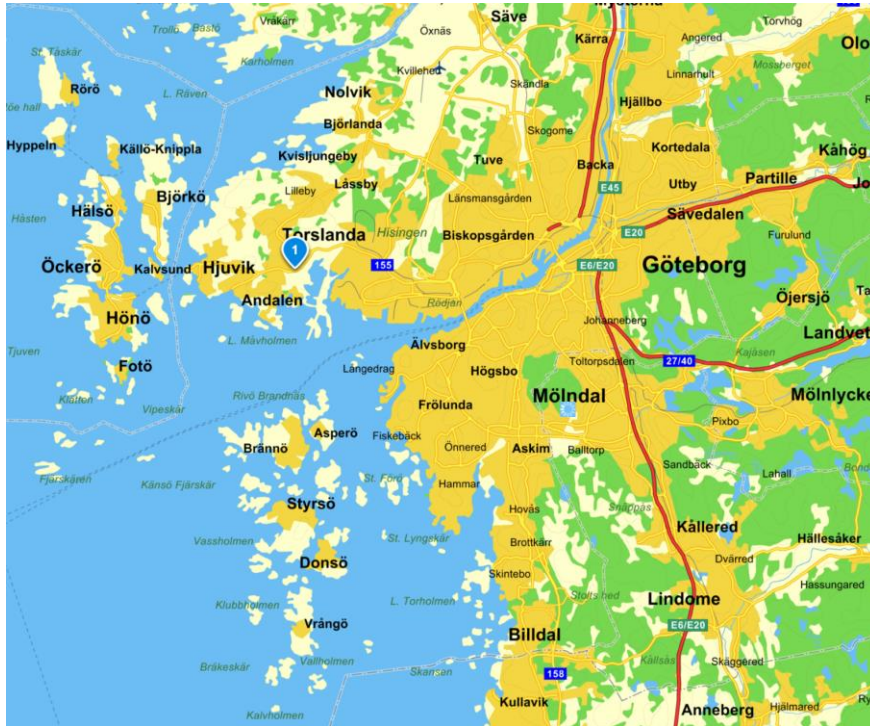
Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:6

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

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:3

Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2024

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	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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 108:3
Adress:	Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 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 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 2024
122 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATJUGOTVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
112 000 tkr - 132 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 108:3
<i>Adress:</i>	Gamla Flygplatsvägen 34A-G, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2019
<i>Värdeår:</i>	2019
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

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

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 70 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

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

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 2 840 m² BOA och ytor är fördelade enligt nedanstående tabell.

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:

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsäg- nings tid	För- längni- ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
1-4 RoK	Bostad	2840	dec-25	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	5 711 2 011
S:a/Snitt		2 840								5 711 2 011

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
Basvärde	84 400	3 045	87 445
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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

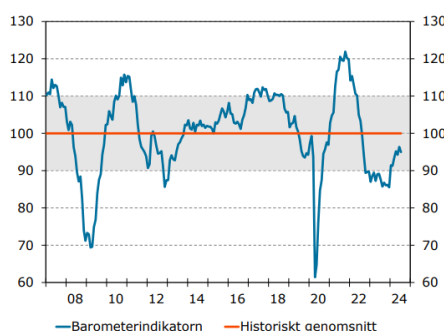
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabege sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabege tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna för bostadslägenheterna avser varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	2 840	5 711	2 011	5 711	2 011	Ja	Ja
Summa/snitt	2 840	5 711	2 011	5 711	2 011		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	36	0	0	54	1 500
Garage	40	0	0	395	9 875
Summa/snitt	76	0		449	

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
Förråd	36	5	150
Garage	40	40	1000
Summa/snitt:	76	45	

7.4 Fastighetsskatt

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

Areatyp / Kalenderår	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<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	39 500	112 180
Summa/snitt	2 840	39 500	112 180

Tillägg			
Förråd	36		1 200
Garage	40		8 500
Summa/snitt	76		121 880

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	5 711	923	31	0	4 757 1 675	4,25	111 934
Summa/snitt:	5 711	923	31	0	4 757 1 675	4,25	111 934

Tillägg								
Förråd	54	5			49		4,25	1 144
Garage	395	40			355		4,25	8 353
Summa/snitt:								9 496

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	121 880
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	121 430
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	121 655
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]:	121 655
Avrundning [tkr]:	345
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	122 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,3 % 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.

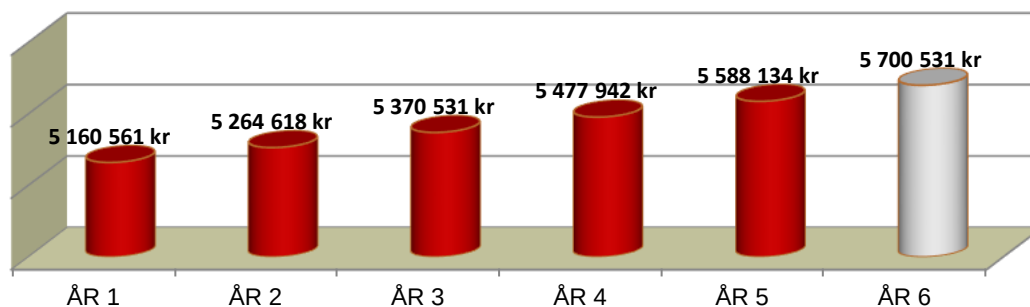
9.5 Kalkylränta

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	22 371
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	98 661
= Bedömt värde avkastningsmetoden	121 032

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,68 %	112 063	8 969	-8,0%
Inflation		+20%	2,40 %	122 997	-1 965	1,6%
Vakans		+10%	0,00 %	121 032	0	0,0%
Hyra		-5%	1 910 kr/m ²	114 584	6 448	-5,6%
D o U		+5%	341 kr/m ²	119 950	1 082	-0,9%
	Max			122 997	8 969	1,6%
	Min			112 063	-1 965	-8,0%
	Intervall			10 934		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 2024
122 000 000 KRONOR
ETTHUNDRATJUGOTVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
112 000 tkr - 132 000 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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	5 235	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	476	5 825	5 942	6 061	6 182	6 306
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	6 160	6 283	6 409	6 537	6 668	6 801
		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	1 039	1 059	1 080	1 101
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	5 161	5 265	5 371	5 478	5 588	5 701
(Driftnetto [kr/m ²])	1 817	1 854	1 891	1 929	1 968	2 007
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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
- Realt [%]	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,3	

Driftnetto [tkr]	5 161	5 265	5 371	5 478	5 588	5 701
Nuvärde driftnetton	22 371	23 788	19 808	15 464	10 733	5 588

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						134 130
Nuvärde restvärde (sista året)	98 661	104 911	111 557	118 624	126 139	134 130

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	22 371
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	98 661
= Bedömt värde avkastningsmetoden	121 032

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

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

2024-12-17

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

Läge, karta

Område

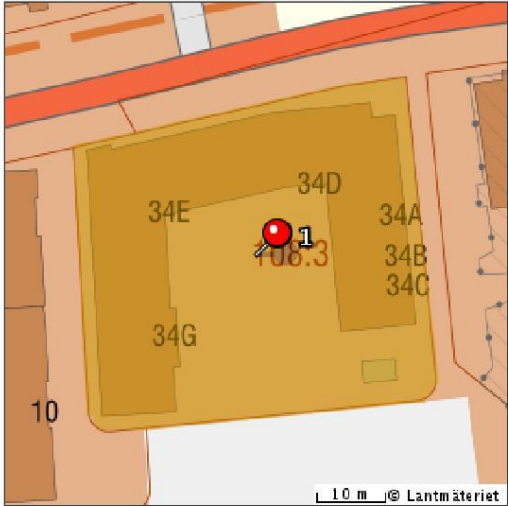
1

N (SWEREF 99 TM)

6400996.6

E (SWEREF 99 TM)

308013.9



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 287 kvm	2 287 kvm	

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

Datum

2011-11-29

Laga kraft: 2012-01-02

Akt

1480K-II-5111

Genomf. start:

2012-01-03

Genomf. slut:

2022-01-02

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 108:3

Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
729231-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
Taxeringsår		byggnadsvärde	
2022	87.445.000 SEK	68.045.000 SEK	19.400.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			
Värderingsenhet bostadsmark 300988904.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
19.400.000 SEK	1480142		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
3 478 kvm	5.600 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 301503699.			
Taxeringsvärde	Bostadsyta		
65.000.000 SEK	2 838 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad	
	5.310.000 SEK/år	Nej	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
2019		2019	
Värderingsenhet lokaler 301503698.			
Taxeringsvärde	Lokalyta		
3.045.000 SEK	1 168 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad	
	389.000 SEK/år	Nej	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
2019		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 108:1 OCH 4
Flygfältsgatan, 423 37 Torslanda

Marknadsvärdebedömning

December 2024

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	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
8	VÄRDERING	10
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	11

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 2024	
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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Bebyggelse

Amhult 108:1

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

Amhult 108:4

Byggnad H: Två friliggande bostadshus i 4 plan, kommer att inrymma 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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

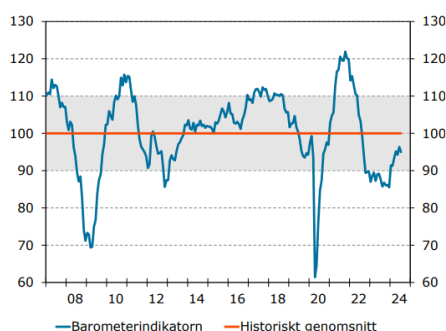
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabège sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabège tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2025

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	3 000	7 500	2 500	7 500	2 500	Nej	Nej
Kontor	6 000	9 000	1 500	9 000	1 500	Nej	Nej
Summa/snitt	17 005	32 510	1 912	32 510	1 912		

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 2025 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	3 000	0	0	600	200
Kontor	6 000	0	0	1 200	200
Summa/snitt	17 005	0	0	5 002	294

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	99	95	960
Summa/snitt:	99	95	

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 2024
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 2024-12-18

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

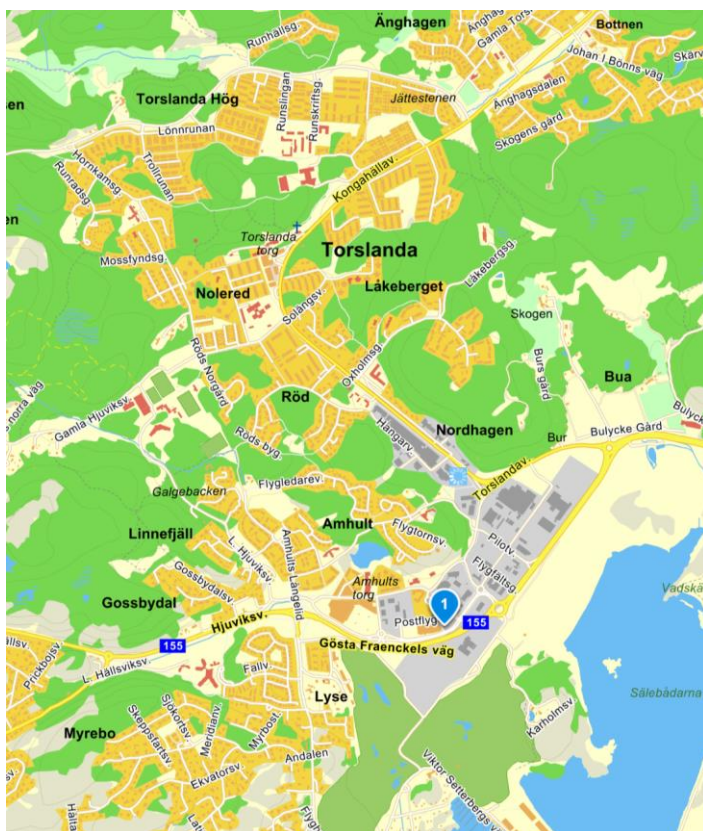
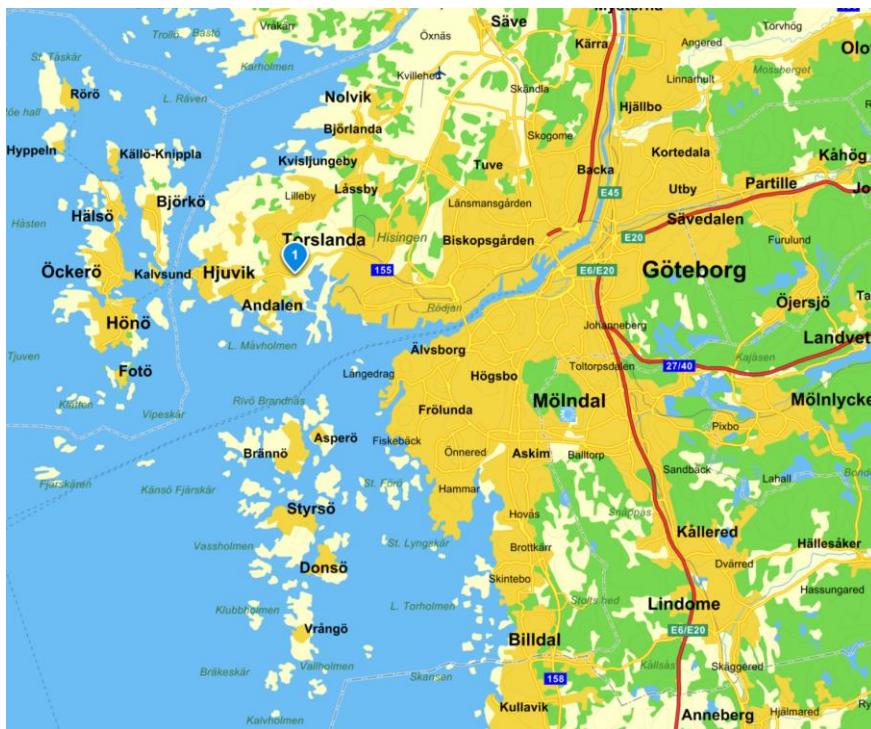
Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

1 Värdeutlåtandets omfattning 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/ tomrätt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS). 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet. 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktas i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgighet 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 förklarad 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 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2024

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	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 205:1
Adress:	Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Uppdragsgivare:	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
Fastighetstyp:	Hyreshus, lokaler, typkod 325
Syfte:	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 2024
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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

4.5 Bebyggelse

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

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

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

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	245
	245

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längni ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
	1 Lokal	87	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	216	2 483
	2 Lokal	71	mar-29	9 mån	5 år	100	Ja	Nej	Nej	219	3 085
	3 Lokal	87	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	200	2 299
S:a/Snitt		245								635	2 592

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

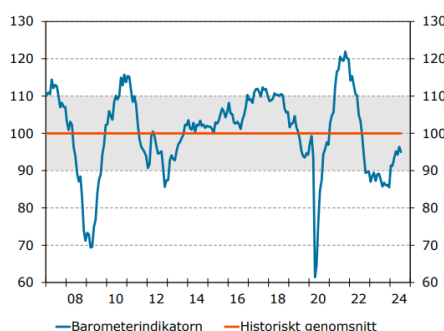
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabege sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabege tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. 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	635	2 592	635	2 592	Nej	Nej
Summa/snitt	245	635	2 592	635	2 592		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	451	8 200
Summa/snitt	55	0		451	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

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

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

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<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	635	18	77	0	540 2 204	4,2	12 858
Summa/snitt:	635	18	77	0	540 2 204	4,20	12 858

Tillägg								
Garage & p-platser	451	53			398		4,0	9 955
Summa/snitt:								9 955

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	25 725
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	22 813
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	24 269
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	24 269
Avrundning [tkr]:	231
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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,2 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

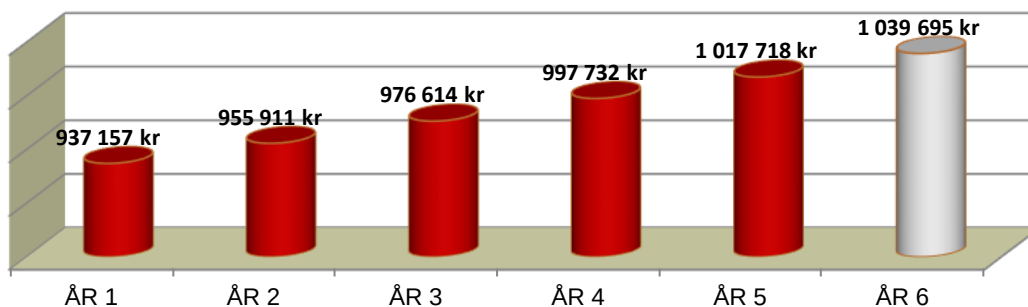
9.5 Kalkylränta

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

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

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	4 074
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	18 256
= Bedömt värde avkastningsmetoden	22 330

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,62 %		20 670	1 660	-8,0%
Inflation	+20%	2,40 %		22 586	-256	1,1%
Vakans	+10%	0,00 %		22 330	0	0,0%
Hyra	-5%	2 463 kr/m ²		21 620	710	-3,3%
D o U	+5%	79 kr/m ²		22 308	22	-0,1%
	Max			22 586	1 660	1,1%
	Min			20 670	-256	-8,0%
	Intervall			1 916		9,2%

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 2024
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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	284	223	228	232	40	0
+ Marknadshyra [tkr]	351	424	433	441	648	701
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	451	460	469	479	488	498
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	1 091	1 113	1 135	1 158	1 181	1 204
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
- 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]	937	956	977	998	1 018	1 040
(Driftnetto [kr/m ²])	3 825	3 902	3 986	4 072	4 154	4 244
<i>Driftnettoutveckling:</i>		2,0%	2,1%	2,1%	2,0%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,3	6,3	6,3	6,3		6,3
- Realt [%]	4,2	4,2	4,2	4,2		4,2
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						4,2
Driftnetto [tkr]	937	956	977	998	1 018	1 040
Nuvärde driftnetton	4 074	4 330	3 606	2 816	1 955	1 018
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						24 755
Nuvärde restvärde (sista året)	18 256	19 402	20 621	21 916	23 292	24 755
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						4 074
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						18 256
= Bedömt värde avkastningsmetoden						22 330

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1



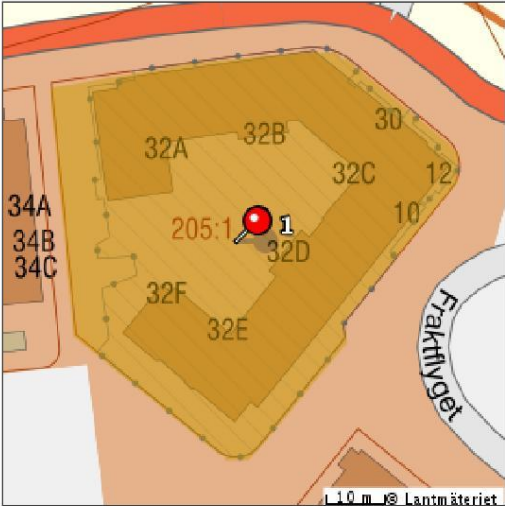
038 Allmän+Taxering 2024-12-18

Fastighet		
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Göteborg Amhult 205:1	c7201f8b-822c-6b46-e040-ed8f5e443cc1	2022-06-27
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
140850383	1480	2015-06-16
3D-information		
Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.		
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Torslanda	109002	2024-12-17
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:

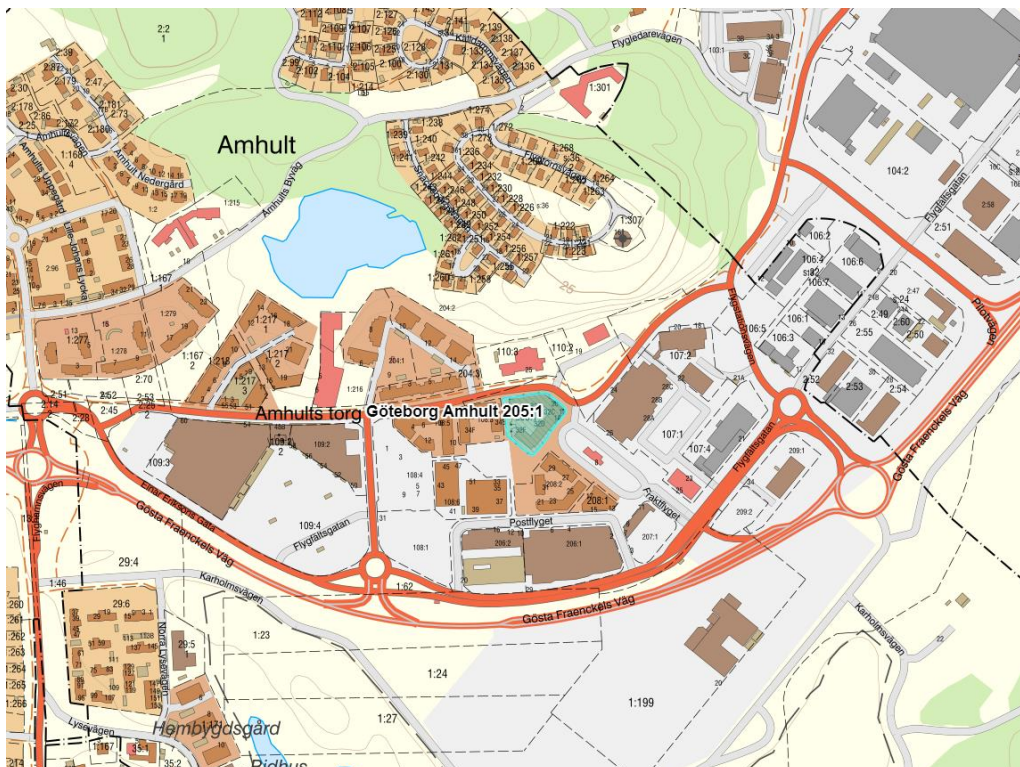
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 207:1

Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2024

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 207:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Amhults Centrumparkering AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, lokaler, typkod 325
<i>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 utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger.

Byggnaden är uppförd under år 2016.

Värdebedömning

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

Marknadsvärde per december 2024
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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

4.5 Bebyggelse

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

Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

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

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

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägnis ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
	1 Lokal	368	dec-25	9 mån	5 år	100	Nej	Nej	Nej	1 459	3 965
	2 Kontor	248	dec-25	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	406	1 637
	3 Hotell	478	dec-25	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440	3 013
S:a/Snitt		1 094								3 305	3 021

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade.

Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden.

Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

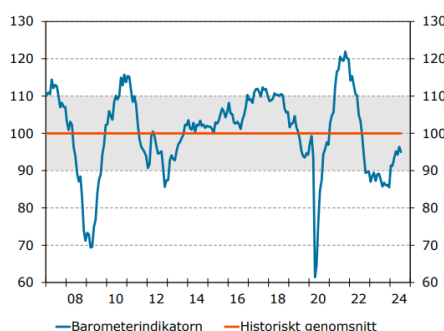
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabège sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabège tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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	1 459	3 965	1 459	3 965	Ja	Nej
Kontor	248	406	1 637	406	1 637	Ja	Ja
Hotell	478	1 440	3 013	1 440	3 013	Ja	Ja
Summa/snitt	1 094	3 305	3 021	3 305	3 021		

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

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

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	368	0	0	74	200
Kontor	248	0	0	56	225
Hotell	478	0	0	72	150
Summa/snitt	1 094	0	0	201	184

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<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/m²]		Netto- kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	1 459	74	59	0	1 326	3 604	5,4	24 562
Kontor	406	56	16	0	334	1 346	5,4	6 180
Hotell	1 440	72	58	0	1 310	2 741	5,4	24 262
Summa/snitt:	3 305	201	134	0	2 970	2 715	5,40	55 004

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	54 700
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	55 004
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	54 852
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]:	54 852
Avrundning [tkr]:	148
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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,4 % 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.

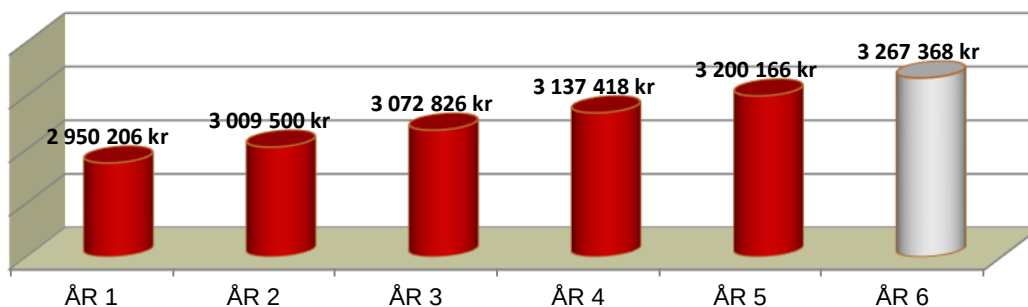
9.5 Kalkylränta

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	12 397
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	42 127
= Bedömt värde avkastningsmetoden	54 524

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,94 %	50 335	4 189	-8,3%
Inflation		+20%	2,40 %	55 100	-575	1,0%
Vakans		+10%	0,00 %	54 136	388	-0,7%
Hyra		-5%	2 870 kr/m ²	51 250	3 274	-6,4%
D o U		+5%	193 kr/m ²	53 951	574	-1,1%
	Max			55 100	4 189	1,0%
	Min			50 335	-575	-8,3%
	Intervall			4 765		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 207:1 till:

Marknadsvärde per december 2024
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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	3 030	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	275	3 371	3 439	3 508	3 578	3 649
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	98	100	100	100	102	102
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	3 403	3 472	3 539	3 608	3 680	3 752
		2,0%	1,9%	1,9%	2,0%	1,9%

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

= Driftnetto [tkr]	2 950	3 009	3 073	3 137	3 200	3 267
(Driftnetto [kr/m ²])	2 697	2 751	2 809	2 868	2 925	2 987
Driftnettoutveckling:		2,0%	2,1%	2,1%	2,0%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
- Realt [%]	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					5,4	

Driftnetto [tkr]	2 950	3 009	3 073	3 137	3 200	3 267
Nuvärde driftnetton	12 397	13 328	11 157	8 760	6 114	3 200
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						60 507
Nuvärde restvärde (sista året)	42 127	45 291	48 692	52 349	56 280	60 507

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	12 397
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	42 127
= Bedömt värde avkastningsmetoden	54 524

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

Fastighet
Beteckning
Göteborg Amhult
207:1
Nyckel:
140289147
Distrikt
Torslanda

UUID:
909a6a68-4aef-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län- och kommunkod
1480
Distriktskod
109002

Senaste ändringen i allmänna delen
2022-06-27
Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2015-11-13
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-12-17

Adress
Adress
Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6400875.9	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 Amhults Centrumparkering AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	2013-02-19	13/4636

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

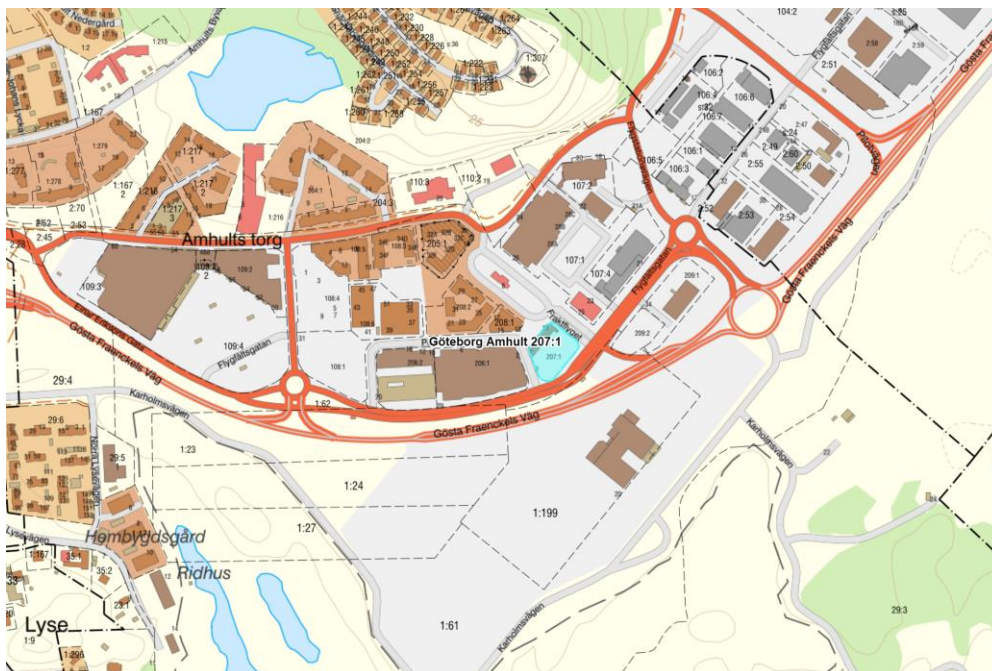
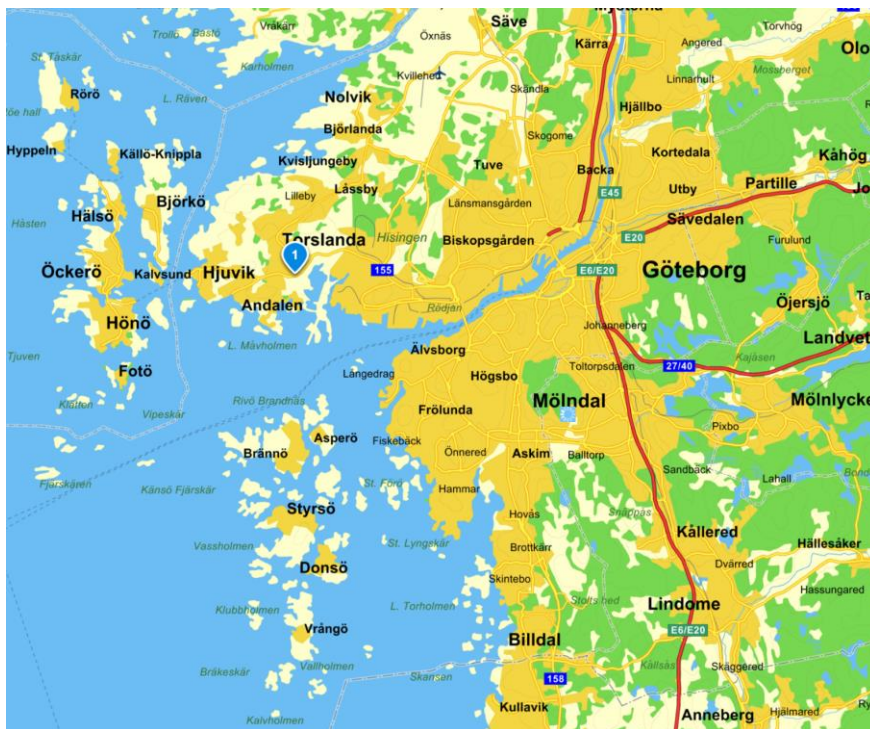
Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2024

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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
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 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 utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Byggnaden är uppförd år 2015.

Värdebedömning

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

Marknadsvärde per december 2024
350 000 000 KRONOR
TREHUNDRAFEMTOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
330 000 tkr - 370 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-15 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 utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

Utvändig plåt	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Hiss	2 st., Rulltrappor till butikslokalerna i plan 1.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmnätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Bostadslägenheter	11 uthyrningslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, väggar tapetserade, tak målade gips. Kökssnickerier med luckor i vitlack och köksmaskiner, glashäll, mikrougn, fläkt, diskmaskin, kyl, frys. Duschrum väggar och golv beklädda med kakel/klinker. Utrustade med dusch, wc, tvättställ, handdukstork. Tvättavdelning i gemensamt utrymme, utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 9 277 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]	Kontrakt erat o m	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
	1 Lokal	179	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	463 2 587
	2 Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	2 882 1 850
	3 Lokal	5490	mar-26	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	12 717 2 316
	4 Lokal	1258	dec-25	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	1 998 2 555
	6 Lokal	10	aug-25	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	65 6 500
S:a/Snitt		9 277								21 333 2 300

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

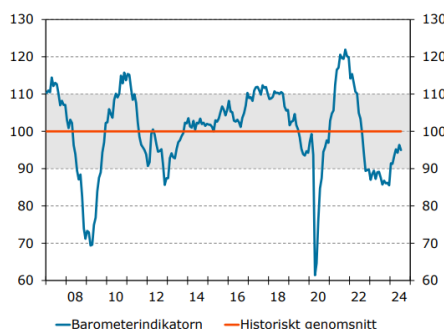
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabège sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabège tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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	21 333	2 300	21 331	2 299	Ja	Delvis
Summa/snitt	9 277	21 333	2 300	21 331	2 299		

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<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	37 000	343 249
Summa/snitt	9 277	37 000	343 249

Tillägg			
Garage & p-platser	155		9 000
Summa/snitt	155		352 249

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	21 331	2 087	402	427	18 415 1 985	5,35	344 209
Summa/snitt:	21 331	2 087	402	427	18 415 1 985	5,35	344 209

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

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	352 249
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	349 039
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	350 644
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]:	350 644
Avrundning [tkr]:	-644
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	350 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,4 % 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.

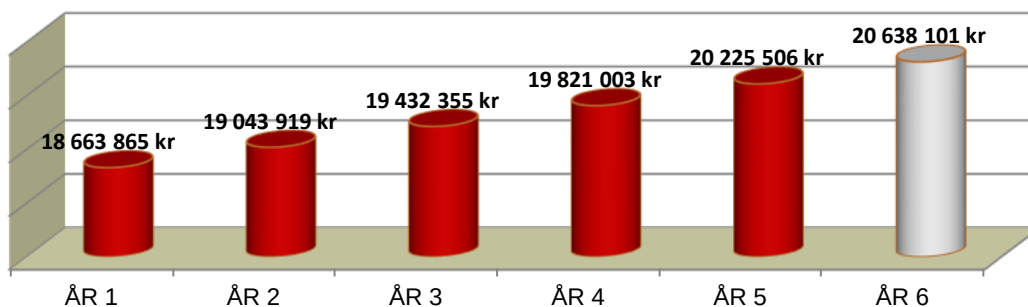
9.5 Kalkylränta

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	78 498
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	269 204
= Bedömt värde avkastningsmetoden	347 702

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,89 %	324 858	22 844	-7,0%
Inflation		+20%	2,40 %	355 488	-7 785	2,2%
Vakans		+10%	2,20 %	348 707	-1 005	0,3%
Hyra		-5%	2 184 kr/m ²	332 144	15 558	-4,7%
D o U		+5%	236 kr/m ²	347 553	149	0,0%
	Max			355 488	22 844	2,2%
	Min			324 858	-7 785	-7,0%
	Intervall			30 629		9,2%

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 2024
350 000 000 KRONOR
TREHUNDRAFEMTOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
330 000 tkr - 370 000 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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	7 798	4 200	2 079	2 120	2 163	2 206
+ Marknadshyra [tkr]	13 535	17 558	20 114	20 516	20 927	21 345
<i>Tillägg</i>						
+ 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]	427	435	444	453	462	471
= Utgående hyra	22 380	22 802	23 234	23 699	24 149	24 607
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%
- Drift och underhåll [tkr]	2 087	2 129	2 172	2 215	2 259	2 305
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	43	44	45	46	47	48
- [tkr]	0	0	0	0	0	0
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 585	1 585	1 585	1 617	1 617	1 617
= Operativa kostnader	3 716	3 758	3 802	3 878	3 923	3 969
		1,1%	1,1%	2,0%	1,2%	1,2%
=Driftnetto [tkr]	18 664	19 044	19 432	19 821	20 226	20 638
(Driftnetto [kr/m²])	2 012	2 053	2 095	2 137	2 180	2 225
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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta							
- Nominellt [%]		7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
- Realt [%]		5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						5,4	
Driftnetto [tkr]		18 664	19 044	19 432	19 821	20 226	20 638
Nuvärde driftnetton	78 498	84 354	70 591	55 392	38 642	20 226	
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						385 759	
Nuvärde restvärde (sista året)	269 204	289 287	310 868	334 058	358 979	385 759	
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning							[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						78 498	
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						269 204	
= Bedömt värde avkastningsmetoden						347 702	

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult
206:1

UUID:

c7201f8b-822b-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-06-27

Nyckel:

140850382

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2020-01-09

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-12-17

Anmärkning: Ingår i
kvarteret
206-radarflyget i
torslanda

Adress

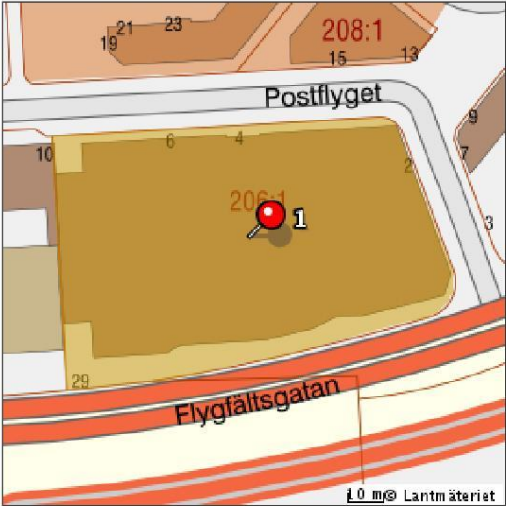
Adress

Flygfältsgatan 29
423 37 TorslandaPostflyget 2-6
423 37 Torslanda

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Läge, karta

Område1N (SWEREF 99 TM)6400848.8E (SWEREF 99 TM)308116.8



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 848 kvm	6 848 kvm	

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 3			
Totalt belopp: 117.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11.130.800 SEK	2013-06-11	13/16124
2	98.869.200 SEK	2014-07-15	14/20065
3	7.000.000 SEK	2019-12-10	D-2019-00539122:1
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Kallvattenledning (diameter 300 mm), spillvattenledning (diameter 400 mm) med brunnar, dagvattenledning (diameter 300 mm) med brunnar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. för att se till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskratterat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefär med ledningarna i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är gråmarkerade och redovisade med 2lr på karta i aktbilaga ka2.			
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 206:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)
729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	155.400.000 SEK	134.000.000 SEK	21.400.000 SEK
Taxerad Ägare 556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	Andel 1/1	Juridisk form Aktiebolag	Ägandety Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300965458.

Taxeringsvärde 21.400.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142
Byggrätt ovan mark 11 300 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301205198.

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

Åtgärd

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

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:2

Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2024

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	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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 206:2
Adress:	Postflyget 10-16, 20, 423 37 Torslanda
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Uppdragsgivare:	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
Fastighetstyp:	Specialenhet, vårdbyggnad, typkod 8235
Syfte:	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 2024
245 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFYRTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
235 000 tkr - 255 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 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 erat t o m	Uppsäg- nings tid	För- längni- ng	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
Lokal 1	Lokal	4079	aug-35	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	10 698	2 623
Lokal 2	Handel	185	aug-28	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	503	2 719
Lokal 3	Handel	900	sep-30	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	2 092	2 324
Lokal 4	Handel	257	sep-26	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	593	2 307
S:a/Snitt		5 421								13 886	2 562

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade.

Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden.

Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

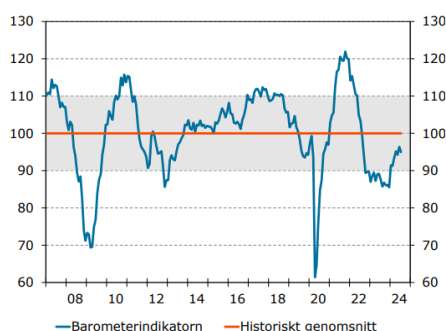
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabège sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabège tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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	3 188	2 376	3 188	2 375	Ja	Ja
Lokal	4 079	10 698	2 623	10 699	2 623	Ja	Ja
Summa/snitt	5 421	13 886	2 562	13 887	2 562		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	195	0	0	866	4 441
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	450
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	42 500	57 035
Lokal	4 079	42 500	173 358
Summa/snitt	5 421	42 500	230 393

Tillägg			
Garage & p-platser	195		13 500
Summa/snitt	195		243 893

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	3 188	268	41	64	2 815	2 097	5,10	55 186
Lokal	10 699	1 836	137	214	8 513	2 087	4,85	175 516
Summa/snitt:	13 887	2 104	178	278	11 327	2 089	4,91	230 703

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

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	243 893
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	246 268
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	245 080
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]:	245 080
Avrundning [tkr]:	-80
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	245 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,9 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

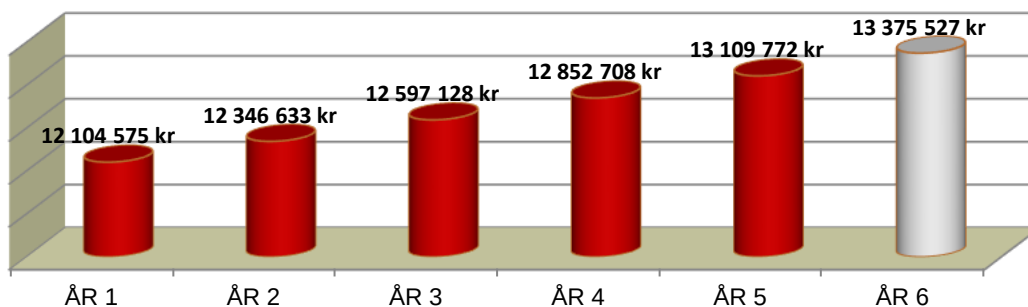
9.5 Kalkylränta

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

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 7,1 %.

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	51 392
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	193 322
= Bedömt värde avkastningsmetoden	244 715

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,40 %	220 223	24 491	-11,1%
Inflation		+20%	2,40 %	241 556	3 158	-1,3%
Vakans		+10%	2,20 %	236 651	8 063	-3,4%
Hyra		-5%	2 434 kr/m ²	236 252	8 463	-3,6%
D o U		+5%	408 kr/m ²	235 106	9 609	-4,1%
	Max			241 556	24 491	-1,3%
	Min			220 223	3 158	-11,1%
	Intervall			21 333		9,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2024
245 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRAFYRTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
235 000 tkr - 255 000 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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	13 886	13 962	13 830	13 884	13 844	13 351
+ Marknadshyra [tkr]	0	202	617	852	1 186	1 980
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	866	883	901	919	937	956
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	278	283	289	295	301	307
= Utgående hyra	14 474	14 764	15 059	15 360	15 667	15 981
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	2 104	2 146	2 189	2 233	2 277	2 323
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	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]	12 105	12 347	12 597	12 853	13 110	13 376
(Driftnetto [kr/m ²])	2 233	2 278	2 324	2 371	2 418	2 467
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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1
- Realt [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,9

Driftnetto [tkr]	12 105	12 347	12 597	12 853	13 110	13 376
Nuvärde driftnetton	51 392	55 041	45 985	36 027	25 093	13 110

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 272 414

Nuvärde restvärde (sista året) 193 322 207 048 221 749 237 493 254 355 272 414

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	51 392
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	193 322
= Bedömt värde avkastningsmetoden	244 715

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

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

2024-12-17

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Läge, karta

Område1N (SWEREF 99 TM)6400842.3E (SWEREF 99 TM)308028.5

10 m Lantmäteriet

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

Lagfart

Ägare556667-0567Terrester ABPostflyget 7423 37 Torslanda

Andel1/1

Inskrivningsdag2005-04-13

Akt05/11435

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Anteckningar

InnehållÖvrigt bostäder i fastigheten har anordnats med stöd enligt förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

Inskrivningsdag2021-02-08

AktD-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 upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskräfferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefärmed ledningarna i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är gråmarkerade och redovisade med 2lr på kartan i aktbilaga ka2.			

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, skattefri (800)

729230-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2022

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

Värderingsenhet lokalmark 301783999.

Taxeringsvärde

10.800.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

5 778 kvm

Riktvärde byggrätt

1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301783998.

Taxeringsvärde

7.000.000 SEK

Lokalyta

2 425 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

882.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2021

Tillbyggnadsår

Värdeår

2021

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:2

Åtgärd

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

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

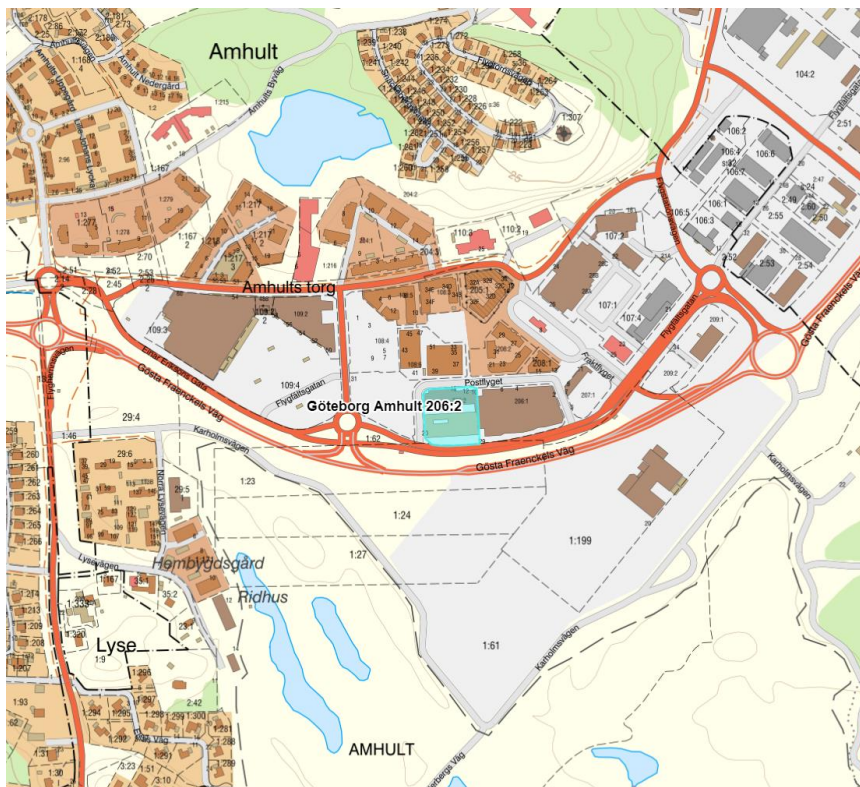
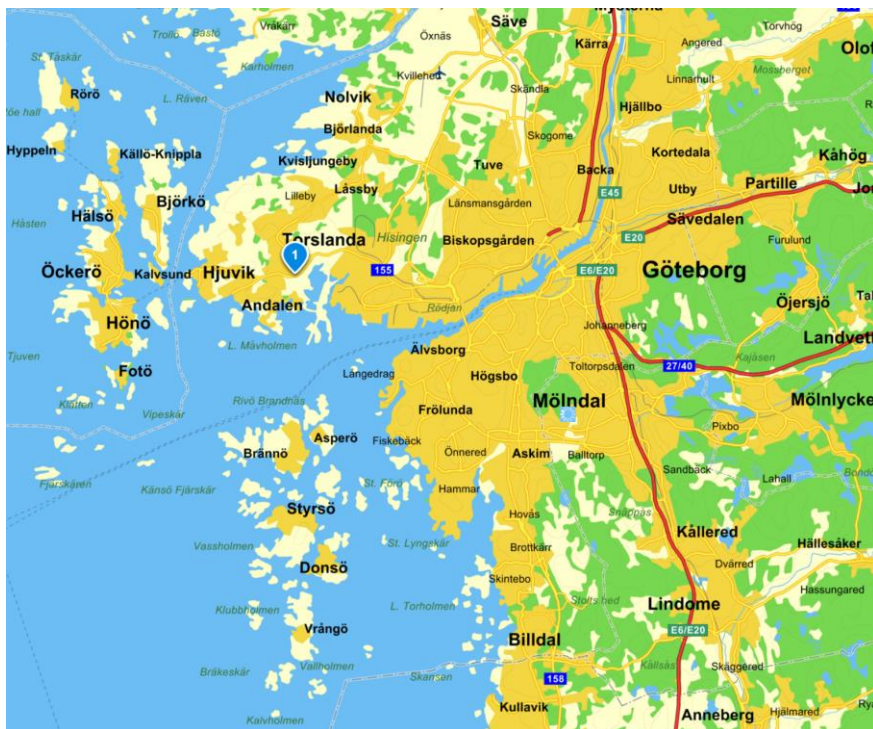
Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© 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 2024

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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	13
9	KASSAFLÖDESMETODEN	14
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	14
9.2	Kalkylperiod	14
9.3	Inflationsantagande	14
9.4	Direktavkastning	14
9.5	Kalkylränta	14
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	14
9.7	Känslighetsanalys	15
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	16
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 208:1
Adress:	Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Uppdragsgivare:	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
Fastighetstyp:	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
Syfte:	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 2024
172 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASJUTTIOTVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
164 000 tkr - 180 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 4 242 m² BOA/LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²]
Bostad	3 762
Butik	330
	4 092

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	1 495	79
4 RoK	7	100,4 - 105,2	709	101
5 RoK	2	129,1 - 142	271	136
S:a/Snitt	53		3 762	71

4.7 Kontraktssammanställning

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]	
1-5 RoK	Bostad	3762	dec-25	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	7 493	1 992
	1 Butik	330	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	940	2 848
	2 Lager	150	mar-25	9 mån	3 år	100	Ja	Nej	Nej	157	1 047
S:a/Snitt		4 242								8 590	2 025

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: 2017

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

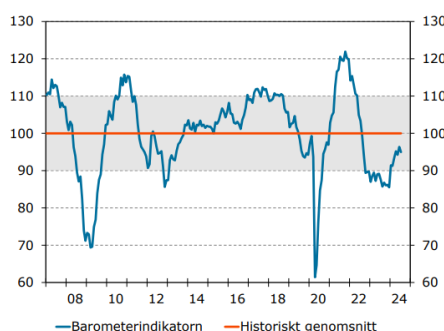
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabege sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabege tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

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

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	3 762	7 493	1 992	7 494	1 992	Ja	Ja
Butik	330	940	2 848	940	2 848	Ja	Nej
Lager	150	157	1 047	157	1 047	Ja	Nej
Summa/snitt	4 242	8 590	2 025	8 591	2 025		

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	3 762	0	0	1 223	325
Butik	330	0	0	58	175
Lager	150	0	0	19	125
Summa/snitt	4 242	0	0	1 299	306

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Förråd	51	8	150
Summa/snitt:	51	8	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	8 111	8 111	8 111	8 273	8 273	8 273	8 439	8 439
Fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	81	83	83	83	84
Summa fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	81	83	83	83	84

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen. Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms således objektet ha en värdenivå enligt nedan. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra utan vetskap om fastighetens faktiska intäkter eller kostnader.

Areatyp	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²]	/ [tkr]
Bostad	3 762	40 000	150 480
Butik	330	40 000	13 200
Lager	150	40 000	6 000
Summa/snitt	4 242	40 000	169 680

Tillägg			
Förråd	51		1 600
Summa/snitt	51		171 280

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	7 494	1 223	0	0	6 271	1 667	4,15	151 115
Butik	940	58	0	0	882	2 673	5,00	17 642
Lager	157	19	0	0	138	922	5,00	2 766
Summa/snitt:	8 591	1 299	0	0	7 292	1 719	4,25	171 522

Tillägg								
Förråd	77	8			69		4,40	1 565
Summa/snitt:								1 565

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	171 280
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	173 087
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	172 184
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]:	172 184
Avrundning [tkr]:	-184
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	172 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,3 % 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.

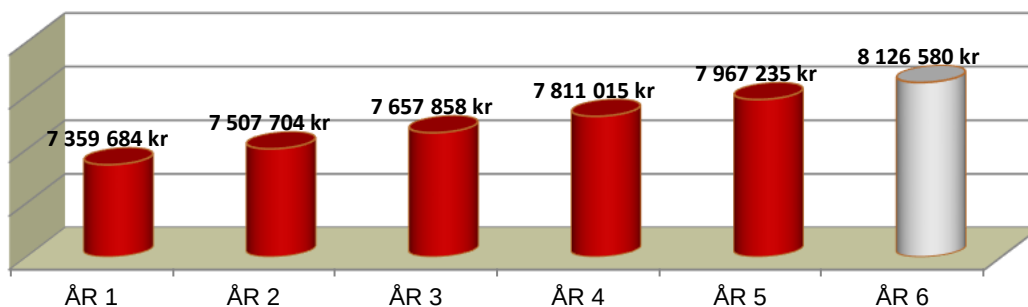
9.5 Kalkylränta

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	31 900
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	140 649
= Bedömt värde avkastningsmetoden	172 549

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,68 %	159 763	12 786	-8,0%
Inflation		+20%	2,40 %	175 541	-2 992	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	172 549	0	0,0%
Hyra		-5%	1 924 kr/m ²	162 811	9 738	-6,0%
D o U		+5%	322 kr/m ²	171 027	1 523	-0,9%
	Max			175 541	12 786	1,7%
	Min			159 763	-2 992	-8,0%
	Intervall			15 778		9,7%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2024
172 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASJUTTIOTVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
164 000 tkr - 180 000 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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	7 051	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	1 539	8 763	8 938	9 117	9 299	9 485
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	81	81	81	83	83	83

= Utgående hyra	8 748	8 922	9 099	9 281	9 464	9 652
		2,0%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

- Drift och underhåll [tkr]	1 299	1 325	1 352	1 379	1 406	1 434
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	81	81	81	83	83	83

= Operativa kostnader	1 388	1 414	1 441	1 470	1 497	1 526
		1,8%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	7 360	7 508	7 658	7 811	7 967	8 127
(Driftnetto [kr/m²])	1 735	1 770	1 805	1 841	1 878	1 916

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
- Realt [%]	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,3

Driftnetto [tkr]	7 360	7 508	7 658	7 811	7 967	8 127
Nuvärde driftnetton	31 900	33 921	28 244	22 050	15 304	7 967

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 191 214

Nuvärde restvärde (sista året) 140 649 149 559 159 034 169 109 179 822 191 214

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	31 900
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	140 649
= Bedömt värde avkastningsmetoden	172 549

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

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

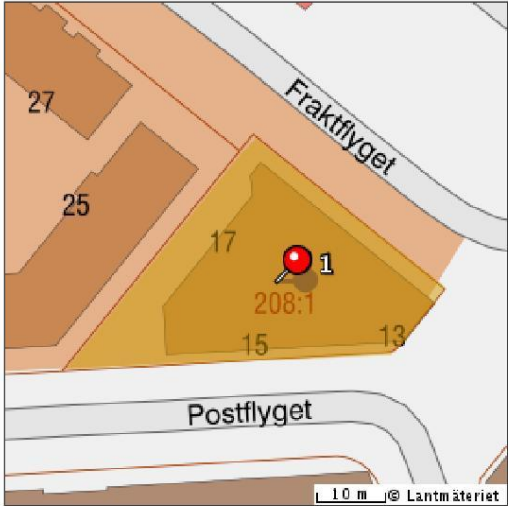
2024-12-17

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Läge, karta

Område1N (SWEREF 99 TM)6400908.4E (SWEREF 99 TM)308144.3



Areal

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

Lagfart

Ägare

556667-0567

Terrester AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2005-04-13

Akt

05/11432

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2

Totalt belopp: 76.000.000 SEK

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29

Laga kraft: 2012-01-02

Akt

1480K-II-5111

Genomf. start:

2012-01-03

Genomf. slut:

2022-01-02

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
729223-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	121.952.000 SEK	95.200.000 SEK	26.752.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567 Terrester AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 301277757.

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

Värderingsenhet lokalmark 301277758.

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

Värderingsenhet bostäder 301243414.

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

Värderingsenhet lokaler 301243413.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
7.200.000 SEK	480 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	932.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2017		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 2024

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	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	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Areor och hyror	11
7.2	Vakanser och hyresförluster	11
7.3	Drift- och underhållskostnader	11
7.4	Fastighetsskatt	11
8	ORTSPRISMETODER	12
8.1	Areametoden	12
8.2	Nettokapitaliseringsmetod	12
8.3	Sammanfattning ortsprismetoden	12
9	KASSAFLÖDESMETODEN	13
9.1	Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	13
9.2	Kalkylperiod	13
9.3	Inflationsantagande	13
9.4	Direktavkastning	13
9.5	Kalkylränta	13
9.6	Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning	13
9.7	Känslighetsanalys	14
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	15
BILAGOR		
BILAGA I	Allmänna villkor och definitioner	
BILAGA II	Kassaflödeskalkyl	
BILAGA III	Fastighetsdatautdrag	
BILAGA IV	Karta	

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Göteborg Amhult 208:2
Adress:	Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda
Lagfaren ägare:	Terrester AB
Uppdragsgivare:	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
Fastighetstyp:	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
Syfte:	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 2024
202 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
192 000 tkr - 212 000 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 2024.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2024-12-05 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 208:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2018
<i>Värdeår:</i>	2018
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

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

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

I fastigheten finns 2 inteckningar till ett belopp av 120 000 000 kronor enligt bifogat fastighetsdatautdrag

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

4.5 Bebyggelse

På fastigheten finns 3 st byggnader uppförda innehållande 64 hyresrättslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkett-golv klinker, väggar tapetserade, tak målade gips/puts.

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Byggnadsår	Klart december 2018
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 2-4 ½ plan och källare. Upplåten i hyresrätt. Garage och förråd i källaren.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Skivmaterial-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Utvändig	plåtbeslagning, Treglasfönster,
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 4 756 m² BOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

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
S:a/Snitt	64		4 756	74

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna:

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]
1-3 RoK	Bostad	4756	dec-25	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	9 320 1 960
S:a/Snitt		4 756								9 320 1 960

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: 321

Värdeår: 2018

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	109 400	4 329	113 729
Mark	32 498	0	32 498
Basvärde	141 898	4 329	146 227
Taxeringsvärde	141 898	4 329	146 227

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

År 2023 var ett särskilt tufft år för fastighetsmarknaden. Nedgångar i tillgångsvärderingar, som hade börjat under andra halvan av år 2022 på många marknader, spred sig över ett bredare spektrum av marknader under resten av 2023. Transaktionsvolymen fortsatte att falla under året, med affärer som ofta förlamades pga synen på fastighetsvärden mellan potentiella köpare och säljare. Investerare hoppas på ett bättre år 2024, där ett golv i prissättningen troligtvis kommer att återställa marknaden till mer normala aktivitetsnivåer. När och hur det kommer ske återstår att se. Möjligen kan det vara genom ökade framtvingade försäljningar som leder säljare till marknaden. Eller så kan styrräntan börja falla mer, vilket ger potentiella köpare förtroende. De senaste siffrorna som kan bekräfta resonemanget ovan är att fastigheter för ca 27 miljarder kr omsattes under Q1 år 2024 mot 21 miljarder kr Q1 år 2023. Under första halvåret 2024 omsattes fastigheter för ca 70 miljarder kr och ca 90 miljarder fram till slutet av september 2024. Största segmenten hittills i år (2024) är industri med ca 47 % av transaktionsvolymen och sedan kommer bostäder med ca 22 %. Oavsett de framtida utfallen så har de plötsliga marknadsförändringarna vi sett under de senaste 12 till 24 månaderna förändrat spelplanen på fastighetsmarknaden.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden år 2023 var låg och efterfrågan bedöms även varit svag. Volymen blev ca 16 miljarder kronor under det tredje kvartalet 2023. Detta efter totalt ca 50 miljarder kronor under det första halvåret 2023. Det är en minskning med 52 % jämfört med samma period 2022. Totalt blev transaktionsvolymen tillslut ca 121 miljarder kr år 2023 enligt MSCI. Bostad och industri bedöms vara de största segmenten under år 2023. För logistik och industri spås en fortsatt stabil efterfrågan medan den väntas minska för detaljhandel och utsikterna för kontorsmarknaden är blandade. Många bedömer också på fortsatt stigande avkastningskrav framöver. Troligen förblir aktiviteten låg på investeringsmarknaden ett tag till på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsåret 2022 inleddes med hög fart i början av året efter rekordåret 2021. Sedan, samtidigt med att kriget i Ukraina bröt ut, avstannade fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen för fjärde kvartalet 2022 minskade 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 MSCI 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 mindre attraktiva mot år 2021 då bostäder var mycket attraktiva, 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 var det framförallt lager / industri / logistik som stått för den största omsättning utifrån den sista kända statistiken.

En stark hyresmarknad med indexjustering av hyror på 10,9 % år 2023 och ca 6,5 % år 2024 ger stöd till stigande driftsnetton vilket begränsar värdefallet i dagsläget för vissa lokaler.

Däremot är hyresjusteringarna måttliga i årets förhandlingar för bostäder, ca 3 – 6 %. Där emot begärs år 2024 skiljeman i stora delar av Sverige för att fastställa de nya hyrorna då parterna ligger långt ifrån varandra,

Även stigande vakanser i kölvattnet av 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 att marknadens avkastningskrav påverkas negativt, 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 och så även år 2023. 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 %). År 2023 fortsatte antalet bostadsaffärer att minska med ca 12 %.

Priserna på både bostadsrättslägenheter och småhus föll kraftigt under 2022, där fallet var störst för småhusen. Detta fortsatte under år 2023 då bostadsrätter föll med ca 3 % och småhus med ca 9 % i Sverige. År 2022 fanns det ca 2 814 000 st småhus och ca 1 240 030 bostadsrättslägenheter i Sverige enligt Boverket.

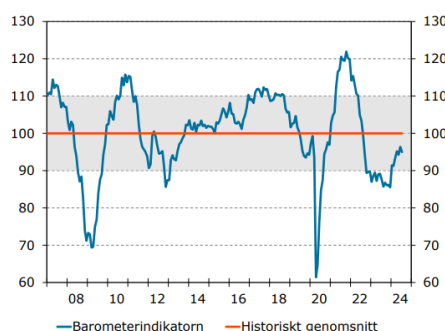
2023 års största affär i Sverige var när AP7 blev delägare i citykvarteret Urban Escape för 7 400 miljoner kr. AP7 förvärvade 33 % av citykvarteret Urban Escape när AMF delsåldes. Värdet på fastigheten vid årsskiftet var 22,2 miljarder kronor. Urban Escape innehåller totalt 135 000 m², vilket motsvarar ca 165 000 kr/m². Den näst största affären var när Altura förvärvade samhällsfastigheter från Vectura för 5 000 miljoner kr. Portföljen omfattar 22 fastigheter, varav 20 äldreboenden och 2 förskolor med en total uthyrningsbar yta om 99 500 m². Fastigheterna är belägna i 18 kommuner. Altura ägs av Nrep. Den 3:e största affären var när Nrep tog över Klöver från Corem och Alm för 4 300 miljoner kr. Nrep förvärvade totalt 65 % av bostadsbolaget från de tidigare ägarna Corem och Alm Equity. Underliggande fastighetsvärde i den affären var 6,5 miljarder kronor, varav Fastighetsvärlden har räknat köpeskillingen utifrån Nrep:s ägarandel. Slutligen så var den 4:e största affären när Fabège sålde till Nrep i Sundbyberg och på Kungsholmen för 3 400 miljoner kr. Fabège tecknade avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Sundbyberg Orgeln 7 i centrala Sundbyberg och Stockholm Glädjen 12 vid Stadshagen på Kungsholmen.

Köpeskillingarna i nämnda transaktioner ovan låg mellan 7 400 – 3 400 miljoner kr/st. De fyra nästkommande affärerna låg även de runt 1 900 – 2 850 miljoner kr/st.

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

Barometerindikatorn

Index medelvärde=100



Källa: Konjunkturinstitutet.

pga ekonomiska faktorer såsom ökad inflation och reporänta mm i Sverige och omvärlden, att ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur under 2024. Detta pressar näringslivet och hushållen samt ställer Riksbanken inför svåra avvägningar. Arbetslösheten bedöms uppgå i genomsnitt till ca 8,3 % år 2024 för att sedan ligga runt ca 8,5 % enligt Riksbanken. Vid Riksbankens senaste möte år 2024 beslöt Riksbankens direktion att sänka styrräntan till 2,75 % efter att i maj 2024 sänkt den för första gången på 8 år då den låg på 4,0 %. Riksbankens prognos för styrräntan är att den eventuellt kan sänkas en gång till under år 2024. Möjligen indikerar Riksbanken även för ytterligare räntesänkningar under första halvåret 2025. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska fastighets-/ bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning samt den tidigare 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/Gaza/Libanon 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 2023 till 604 616 personer, näst högst i Sverige. Medelåldern för kommunen är 39,4 år, jämfört med riket på 41,9 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 42,2 % år 2023. I hela landet var andelen 33,7 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2022 var ca 336 tkr/år mot rikets 329 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2023, 6,9 % jämfört med rikets 6,4 %.

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	9 320	1 960	9 322	1 960	Ja	Ja
Summa/snitt	4 756	9 320	1 960	9 322	1 960		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Förråd	64	0	0	96	1 500
Garage	55	0	0	541	9 836
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
Förråd	64	8	120
Garage	55	48	864
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	39 500	187 862
Summa/snitt	4 756	39 500	187 862

Tillägg			
Förråd	64		2 000
Garage	55		12 000
Summa/snitt	119		201 862

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	9 322	1 546	44	0	7 732 1 626	4,10	188 583
Summa/snitt:	9 322	1 546	44	0	7 732 1 626	4,10	188 583

Tillägg								
Förråd	96	8			88		4,10	2 154
Garage	541	48			493		4,10	12 036
Summa/snitt:								14 190

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	201 862
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	202 773
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	202 317
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]:	202 317
Avrundning [tkr]:	-317
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	202 000

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 2025 – december 2029.

9.3 Inflationsantagande

Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 2,0 % under kalkylperioden. Detta är åsatt eftersom det sammanstämmer med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 4,1 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

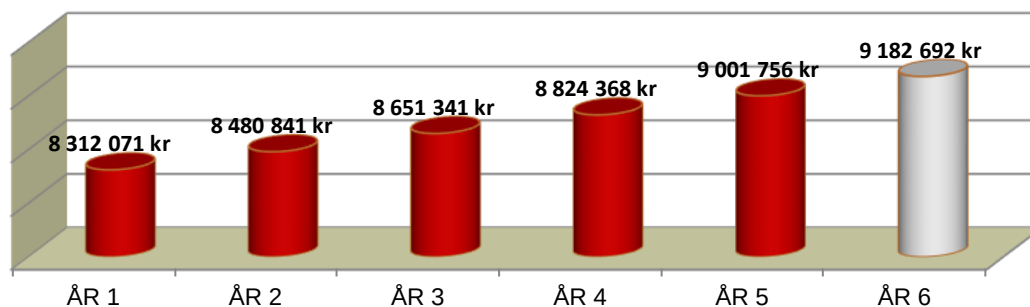
9.5 Kalkylränta

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

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 6,2 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning		[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton		36 188
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		165 933
= Bedömt värde avkastningsmetoden		202 120

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,51 %		183 687	18 433	-10,0%
Inflation	+20%	2,40 %		205 442	-3 322	1,6%
Vakans	+10%	0,00 %		202 120	0	0,0%
Hyra	-5%	1 862 kr/m ²		191 195	10 925	-5,7%
D o U	+5%	341 kr/m ²		200 242	1 878	-0,9%
	Max			205 442	18 433	1,6%
	Min			183 687	-3 322	-10,0%
	Intervall			21 755		11,7%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2024
202 000 000 KRONOR
TVÅHUNDRATVÅMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
192 000 tkr - 212 000 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 2024-12-18

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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	8 543	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	777	9 508	9 698	9 892	10 090	10 292
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	9 957	10 158	10 361	10 568	10 780	10 995
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 546	1 577	1 608	1 640	1 673	1 707
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	44	44	44	45	45	45
= Operativa kostnader	1 645	1 677	1 710	1 744	1 778	1 813
		1,9%	1,9%	2,0%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	8 312	8 481	8 651	8 824	9 002	9 183
(Driftnetto [kr/m ²])	1 748	1 783	1 819	1 855	1 893	1 931
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-25	dec-26	dec-27	dec-28	dec-29	dec-30
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
- Realt [%]	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]					4,1	

Driftnetto [tkr]	8 312	8 481	8 651	8 824	9 002	9 183
Nuvärde driftnetton	36 188	38 425	31 975	24 946	17 302	9 002

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]	223 968
Nuvärde restvärde (sista året)	165 933
	176 191
	187 083
	198 648
	210 928
	223 968

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	36 188
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	165 933
= Bedömt värde avkastningsmetoden	202 120

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2



038 Allmän+Taxering 2024-12-18

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

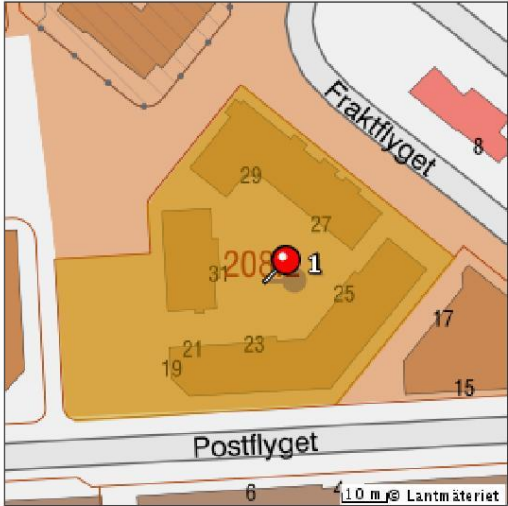
2024-12-17

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Läge, karta

Område1N (SWEREF 99 TM)6400922.0E (SWEREF 99 TM)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	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	

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

BILAGA IV KARTA

