

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1,3,4,5,6 OCH 206:2
Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG.....	2
2.1	Uppdragsgivare	2
2.2	Uppdrag.....	2
2.3	Värdetidpunkt.....	2
2.4	Inspektion	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	3
3.1	Sakuppgifter och källor	3
3.2	Kvalitetssystem.....	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	Fastighetsspecifika uppgifter	4
4.2	Tomt och läge.....	4
4.3	Planförhållanden	4
4.4	Bebyggelse.....	4
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	6
5.1	Begreppet marknadsvärde	6
5.2	Värderingsmetod.....	6
5.3	Aktuell värderingsmetod.....	6
6	MARKNADSANALYS	7
6.1	Allmänt.....	7
6.2	Göteborgs Kommun.....	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
8	VÄRDERING	10
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	12

BILAGOR

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 108:1,3,4,5,6 och 206:2
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastigheternas marknads- värde/byggrättsvärde inför bokslut.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheterna Göteborg Amhult 108:1,3,4,5,6 och 206:2 bedömts till

Marknadsvärde per december 2018
146 000 000 KRONOR
ETTHUNDRAFYRTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
139 000 tkr - 153 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastigheternas marknadsvärde/byggrättsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2018.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-20 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 108:1,3,4,5,6 och 206:2
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	
<i>Värdeår:</i>	-
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.

4.3 Planförhållanden

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

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 108:3

Hus J: ett friliggande 4-plans hus med 2.800 kvm lägenheter. Inflyttning i Juni 2019.

Amhult 108:4

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

Amhult 108:5

Byggnad I: ett friliggande 4 plans hus med 6.400 kvm lägenheter och 600 kvm butik.

Amhult 108:6

Hus ST: två fristående 4-plans hus med 4.800 kvm lägenheter och 1.900 kvm handel. Viss markareal till parkmark.

Amhult 206:2

Hus Q och R: ett fristående 5-plans hus med 3.200 kvm kontor, 2.000 kvm handel och 7.800 kvm parkering

Totalt	8.200 kvm butiksyta.
Totalt	17.400 kvm bostadsyta.
Total	9.200 kvm kontor
Delsumma	35 700 kvm
Totalt	7.800 kvm parkering

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

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

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

5.2 Värderingsmetod

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

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

5.3 Aktuell värderingsmetod

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

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2017 hamnade runt 150 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en minskning med ca 28 % jämfört med 2016 men i paritet med år 2014 och 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2018 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. Däremot råder viss osäkerhet kring bostadsprisernas utveckling under 2018. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. Början av 2018 kan med bli bra med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbygandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och Trumps nyckfulla beslut. Årets största affär i Sverige var när D. Carnegie förvärvade från Akelius i Södertälje och Nynäshamn. Transaktionsvärdet uppgick till ca 2,5 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna var av nästan samma dignitet, nämligen 2,0-2,2 miljarder kr.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2018, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export blir dragloket, då den inhemska konsumtionen bedöms minska pga ökat försiktighetssparande. Vidare spås eventuellt även mindre bygg-investeringar när bostadsmarknaden mattas av. Arbetslösheten beräknas fortsätta att minska långsamt till 6,3 % 2018 och till 6,2 % 2019. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 16 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i mitten av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bl.a bostadspriserna. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2018

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostäder	17 400	33 060	1 900	33 060	1 900	Ja	Ja
Butiker	8 200	20 500	2 500	20 500	2 500	Nej	Nej
Kontor	9 200	13 800	1 500	13 800	1 500	Nej	Nej
Summa/snitt	34 800	67 360	1 936	67 360	1 936		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	360	0	0	3 456	9 600
Summa/snitt	360	0		3 456	

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

Under år 2018 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	17 400	0	0	6 960	400
Butiker	8 200	0	0	1 640	200
Kontor	9 200	0	0	1 840	200
Summa/snitt	34 800	0	0	10 440	300

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	360	691	1920
Summa/snitt:	360	691	

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 Byggekostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till:

Bostad	ca 25.000 kr/kvm
Butik, kontor	ca 15.000 kr/kvm
P-platser	ca 120.000 kr /st

Summa kostnader

Bostad	25.000 kr x 16.000 kvm = 400 000 tkr
Butik, kontor	15.000 kr x 17.800 kvm = 267.000 tkr
P-platser	120.000 kr /st x 360 st = 43.200 tkr
Summa produktionskostnad	710 000 tkr

Kalkylperiod 2019-01-01--2024-01-01

Inflation Inflationen bedöms till 2 % per år.

Kalkylräntan Kalkylräntan, bedöms till 6,7 %.

Hyra Bedömda hyror uppgår till 67 360 tkr.

Hyran har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll Kostnad för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 11 131 tkr.

Kostnaden har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Fastighetsskatt Fastighetsskatt utgår inte för bostäderna. För lokalerna debiteras den ut utöver hyran.

Kalkylresultat Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 4,7 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 1 198 000tkr.

Byggrättsvärde beräknat

Marknadsvärde på fastigheterna	ca 1 198 000 tkr
Produktionskostnad	ca 710 000 tkr
Värde på BOA och LOA	488 000 tkr

Byggmästarkalkyl

Om fastigheten skall säljas på den öppna marknaden bedömer vi att ca 70 % av projektets värde tillfaller projektutvecklaren och resterande 30 % av värdet tillfaller markägaren. Enligt vår bedömning har värdet på fastigheten ökat på grund av att det aktuella projektet som beskrivs i detta utlåtande är så pass framskridet.

Vinstdelningsprincipen ovan om 70/30 bedöms därför som rimlig ur marknadsvärdesynpunkt.

Marknadsvärdet bedöms till ca $30\% \times 488\,000 \text{ tkr} = 146\,400 \text{ tkr}$ / $34\,800 = \text{ca } 4\,200 \text{ kr/kvm}$ eller 146 000 tsek.

RESERVATION

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

9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:1,3,4,5,6 och 206:2 till:

Marknadsvärde per december 2018
146 000 000 KRONOR
ETTHUNDRAFYRTIOSEXMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
139 000 tkr - 153 000 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 2018-11-20

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 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 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 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, rörligheter eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 5 Ansvar 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	67 360	68 707	70 081	71 483	72 913	74 371
+ Marknadshyra [tkr]	0	0	0	0	0	0

Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	3 456	3 525	3 596	3 668	3 741	3 816
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	3 368	3 435	3 504	3 574	3 646	3 719

= Utgående hyra	67 448	68 797	70 173	71 576	73 008	74 468
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	10 440	10 649	10 862	11 079	11 301	11 527
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	691	705	719	734	748	763

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

= Operativa kostnader	11 131	11 354	11 581	11 813	12 049	12 290
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

=Driftnetto [tkr]	56 317	57 443	58 592	59 764	60 959	62 178
(Driftnetto [kr/m ²])	1 618	1 651	1 684	1 717	1 752	1 787

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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24

Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7
- Realt [%]	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,7

Driftnetto [tkr]	56 317	57 443	58 592	59 764	60 959	62 178
Nuvärde driftnetton	241 708	257 883	215 055	168 159	116 899	60 959

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]					1 322 943	
Nuvärde restvärde (sista året)	956 933	1 020 971	1 089 295	1 162 190	1 239 964	1 322 943

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	241 708
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	956 933
= Bedömt värde avkastningsmetoden	1 198 641

BILAGA III KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 205:1

Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt: Göteborg Amhult 205:1

Adress: Fraktflyget 10-12, 423 37 Torslanda

Lagfaren ägare: Terrester AB

Uppdragsgivare: Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Fastighetstyp: Hyreshus, lokaler, typkod 325

Uppdrag: Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

Värderingsobjektet utgörs av ett hyreshus i ett plan med källare, som är beläget under 3-D fastigheten som inrymmer bostadsrättslägenheter i 6 våningar belägen i centrala Torslanda.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 205:1 bedömts till

Marknadsvärde per december 2018
25 500 000 KRONOR
TJUGOFEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR
Bedömt värdeintervall
24 500 tkr - 26 500 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2018.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-20 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

4.5 Bebyggelse

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

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 247 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	247
	247

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
QH Skor	Lokal	82,3	jan-18	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	175 2 126
Gbg Stad Intraservice	Lokal	82,3	maj-21	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	175 2 126
Nordiska Friskhus	Lokal	82,3	okt-19	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	144 1 749
S:a/Snitt		247								494 2 001

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 2016).

Typkod: 325

Värdeår: 2014

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	4 633	4 633
Mark	539	539
Taxeringsvärde	5 172	5 172

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

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2017 hamnade runt 150 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en minskning med ca 28 % jämfört med 2016 men i paritet med år 2014 och 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2018 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. Däremot råder viss osäkerhet kring bostadsprisernas utveckling under 2018. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. Början av 2018 kan med bli bra med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och Trumps nyckfulla beslut. Årets största affär i Sverige var när D. Carnegie förvärvade från Akelius i Södertälje och Nynäshamn. Transaktionsvärdet uppgick till ca 2,5 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna var av nästan samma dignitet, nämligen 2,0-2,2 miljarder kr.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2018, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export blir dragloket, då den inhemska konsumtionen



bedöms minska pga ökat försiktighetssparande. Vidare spås eventuellt även mindre bygginvesteringar när bostadsmarknaden mattas av. Arbetslösheten beräknas fortsätta att minska långsamt till 6,3 % 2018 och till 6,2 % 2019. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 16 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i mitten av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bla bostadspriserna. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. 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	247	494	2 000	494	2 000	Ja	Ja
Summa/snitt	247	494	2 000	494	2 000		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	55	0	0	475	8 640
Summa/snitt	55	0		475	

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	247	0	0	19	75
Summa/snitt	247	0	0	19	75

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172	5 172
Fastighetsskatt [tkr]	52	52	52	52	52	52	52	52
Summa fastighetsskatt [tkr]	52	52	52	52	52	52	52	52

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/m ²]	Netto- kap. [%]	Del-värde [tkr]
Lokal	494	19	52	0	424 1 716	4	10 596
Summa/snitt:	494	19	52	0	424 1 716	4,0	10 596

Tillägg							
Garage & p-platser	475	53			422	3,0	14 080
Summa/snitt:							14 080

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	25 621
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	24 676
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	25 148
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	25 148
Avrundning [tkr]:	440
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	25 588

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 2019 – december 2023.

9.3 Inflationsantagande

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

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 3,3 % 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.

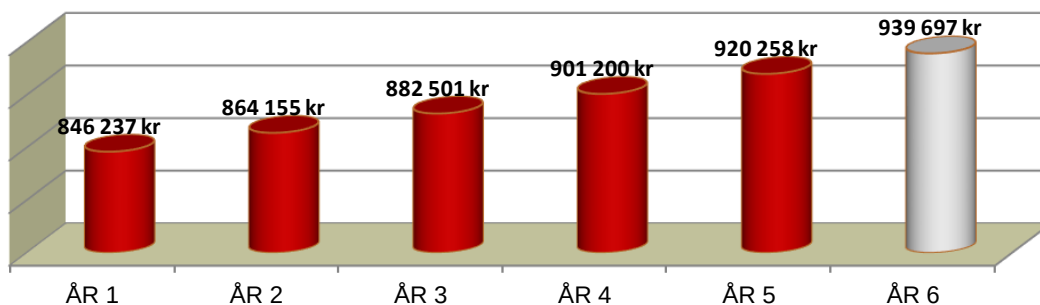
9.5 Kalkylränta

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 5,3 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	3 781
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	22 313
= Bedömt värde avkastningsmetoden	26 093

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	3,58 %	24 065	2 028	-8,4%
Inflation		+20%	2,40 %	26 356	-263	1,0%
Vakans		+10%	0,00 %	26 093	0	0,0%
Hyra		-5%	1 900 kr/m ²	25 352	741	-2,9%
D o U		+5%	79 kr/m ²	26 065	28	-0,1%
	Max			26 356	2 028	1,0%
	Min			24 065	-263	-8,4%
	Intervall			2 291		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 205:1 till:

Marknadsvärde per december 2018
25 500 000 KRONOR
TJUGOFEMMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR
Bedömt värdeintervall
24 500 tkr - 26 500 tkr

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

Halmstad 2018-11-21

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 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.) 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga. 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.	4 Besiktning, tekniskt skick 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 5 Ansvar 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
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]	120	179	61	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	374	325	453	524	535	546
<i>Tillägg</i>						
+ Garage & p-platser [tkr]	475	485	494	504	514	525
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	969	989	1 008	1 029	1 049	1 070
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
- Drift och underhåll [tkr]	19	19	19	20	20	20
<i>Tillägg (DoU-kostnad)</i>						
- Garage & p-platser [tkr]	53	54	55	56	57	58
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	52	52	52	52	52	52
= Operativa kostnader	123	124	126	127	129	130
		1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
=Driftnetto [tkr]	846	864	883	901	920	940
(Driftnetto [kr/m ²])	3 426	3 499	3 573	3 649	3 726	3 804
Driftnettoutveckling:		2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
- Realt [%]	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						3,3
Driftnetto [tkr]	846	864	883	901	920	940
Nuvärde driftnetton	3 781	3 982	3 302	2 568	1 775	920
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						28 914
Nuvärde restvärde (sista året)	22 313	23 500	24 750	26 067	27 453	28 914
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						3 781
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						22 313
= Bedömt värde avkastningsmetoden						26 093

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

038 Allmän+Taxering 2018-12-15

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 205:1

Senaste ändringen i

allmänna delen

2014-07-11

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2015-06-16

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2018-12-11

Nyckel:

140850383

UUID:

c7201f8b-822c-6b46-e040-ed8f5e443cc1

3D-information

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 205-luftseglaren i
torslanda

Adress

Adress

Fraktflyget 10-12

423 37 Torslanda

Gamla Flygplatsvägen 30, 32A-F

423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

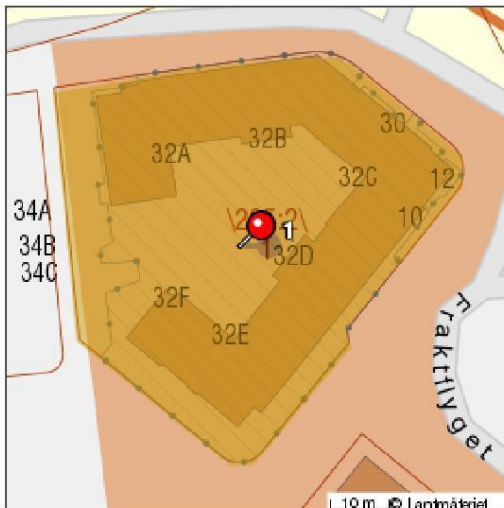
6400996.9

E (SWEREF 99 TM)

308070.8

Registerkarta

GÖTEBORG



Urholkas av

Göteborg Amhult 205:2 område 1

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

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	11435
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			
Köp (även transportköp): 2005-01-01			
Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 8.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.000.000 SEK	2015-05-22	2015-00212377:2

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 205:1

Rättigheter

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

Planer, bestämmelser och fornlämnningar

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

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
2016	5.172.000 SEK	4.633.000 SEK	539.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmärkt 300988908.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
539.000 SEK	1480142
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
245 kvm	2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301099198.

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Göteborg Amhult GA:83, GA:86

Åtgärd

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

Avskild mark

Göteborg Amhult 205:2

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 206:1

Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 206:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, lokaler, typkod 325
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

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

Värdebedömning

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

Marknadsvärde per december 2018
309 000 000 KRONOR
TREHUNDRANIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
294 000 tkr - 324 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2018.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-20 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 206:1
<i>Adress:</i>	Postflyget 2-6, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	2015
<i>Värdeår:</i>	2015
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, lokaler, typkod 325

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

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

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

Uppgifter om uthyrbara areor är hämtade från hyresgästlistan. Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en professionell uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs. Den uthyrningsbara arean är sammanlagt 8 408 m² LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Lokal	7 227
Hotell	475
Tandläkare	706
	8 408

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägnings tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
Naprapaterna	Lokal	179	maj-20	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	361 2 017
Friskservice	Lokal	1558	dec-25	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	2 243 1 440
Axfood	Lokal	5490	mar-26	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	11 026 2 008
Amhult	Hotell	475	mar-18	9 mån	3 år	100	Ja	Ja	Nej	1 250 2 632
Folktandvården	Tandläkare	706	dec-37	9 mån	5 år	100	Ja	Ja	Nej	1 888 2 674
S:a/Snitt		8 408								16 768 1 994

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 2017).

Typkod: 325

Värdeår: 2017

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	98 000	98 000
Mark	24 800	24 800
Taxeringsvärde	122 800	122 800

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

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2017 hamnade runt 150 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en minskning med ca 28 % jämfört med 2016 men i paritet med år 2014 och 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2018 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. Däremot råder viss osäkerhet kring bostadsprisernas utveckling under 2018. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. Början av 2018 kan med bli bra med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och Trumps nyckfulla beslut. Årets största affär i Sverige var när D. Carnegie förvärvade från Akelius i Södertälje och Nynäshamn. Transaktionsvärdet uppgick till ca 2,5 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna var av nästan samma dignitet, nämligen 2,0-2,2 miljarder kr.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2018, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export blir dragloket, då den inhemska konsumtionen



bedöms minska pga ökat försiktighetssparande. Vidare spås eventuellt även mindre bygginvesteringar när bostadsmarknaden mattas av. Arbetslösheten beräknas fortsätta att minska långsamt till 6,3 % 2018 och till 6,2 % 2019. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 16 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i mitten av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bla bostadspriserna. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyran för lokalerna 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
Lokal	7 227	13 630	1 886	13 628	1 886	Ja	Ja
Hotell	475	1 250	2 632	1 250	2 632	Ja	Ja
Tandläkare	706	1 888	2 674	1 888	2 674	Ja	Ja
Summa/snitt	8 408	16 768	1 994	16 767	1 994		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	155	0	0	255	1 645
Summa/snitt	155	0		255	

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	7 227	0	0	1 084	150
Hotell	475	0	0	95	200
Tandläkare	706	0	0	177	250
Summa/snitt	8 408	0	0	1 356	161

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	155	47	300
Summa/snitt:	155	47	

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<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]	125 256	125 256	125 256	127 761	127 761	127 761	130 316	130 316
Fastighetsskatt [tkr]	1 253	1 253	1 253	1 253	1 278	1 278	1 278	1 303
Summa fastighetsskatt [tkr]	1 253	1 253	1 253	1 253	1 278	1 278	1 278	1 303

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	8 408	35 476	298 280
Bedömt värde areametoden:			298 280

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]
Lokal	13 628	1 084	249	0	12 295	1 701	5	245 905
Hotell	1 250	95	23	0	1 132	2 384	5	22 647
Tandläkare	1 888	177	35	0	1 677	2 375	5	33 537
Summa/snitt:	16 767	1 356	307	0	15 104	1 796	5,0	302 088

Tillägg								
Garage & p-platser	255	47			209		5,0	4 170
Summa/snitt:								4 170

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	298 280
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	306 258
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	302 269
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg	0
Upplagsytor [tkr]:	0
Outnyttjad byggrätt [tkr]:	7 000
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	309 269
Avrundning [tkr]:	-269
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	309 000

Ovan har upptagits en byggrätt som finns på övre plan och taket.

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 2019 – december 2023.

9.3 Inflationsantagande

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

9.4 Direktavkastning

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om 5,0 % använts för beräkning av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningskravet har även, som en genomsnittsnivå, legat till grund för i marknadsvärdeberäkningen via nettokapitaliseringsmetoden i föregående kapitel.

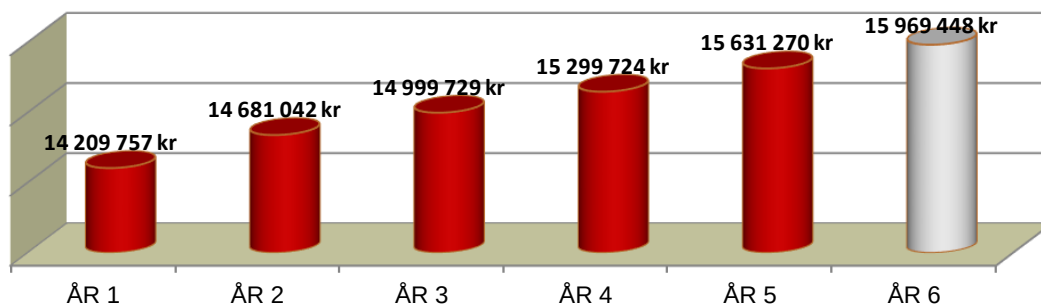
9.5 Kalkylränta

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

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

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	60 998
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	226 659
= Bedömt värde avkastningsmetoden	287 657

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	5,50 %	267 052	20 605	-7,7%
Inflation		+20%	2,40 %	292 920	-5 263	1,8%
Vakans		+10%	0,00 %	287 657	0	0,0%
Hyra		-5%	1 894 kr/m ²	286 026	1 631	-0,6%
D o U		+5%	169 kr/m ²	286 307	1 350	-0,5%
	Max			292 920	20 605	1,8%
	Min			267 052	-5 263	-7,7%
	Intervall			25 868		9,5%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2018
309 000 000 KRONOR
TREHUNDRANIOMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
294 000 tkr - 324 000 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 2018-11-20

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 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 upplyningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	14 476	15 583	15 769	16 085	16 406	16 735
+ Marknadshyra [tkr]	2 292	1 521	1 676	1 710	1 744	1 779

Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	255	260	265	271	276	282
+ [tkr]	0	0	0	0	0	0
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0	0

Rabatter						
- [tkr]	159					
- [tkr]						

- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
----------------------------------	---	---	---	---	---	---

= Utgående hyra	16 864	17 364	17 711	18 065	18 427	18 795
		2,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	1 356	1 383	1 410	1 439	1 467	1 497
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	47	47	48	49	50	51
- [tkr]	0	0	0	0	0	0

- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	1 253	1 253	1 253	1 278	1 278	1 278
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------

= Operativa kostnader	2 655	2 683	2 711	2 765	2 795	2 826
		1,0%	1,1%	2,0%	1,1%	1,1%

=Driftnetto [tkr]	14 210	14 681	15 000	15 300	15 631	15 969
(Driftnetto [kr/m ²])	1 690	1 746	1 784	1 820	1 859	1 899
Driftnettoutveckling:		3,2%	2,1%	2,0%	2,1%	2,1%

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1
- Realt [%]	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 5,0

Driftnetto [tkr]	14 210	14 681	15 000	15 300	15 631	15 969
Nuvärde driftnetton	60 998	65 329	54 749	42 913	29 895	15 631

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]	319 389					
Nuvärde restvärde (sista året)	226 659	242 752	259 987	278 446	298 216	319 389

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	60 998
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	226 659
= Bedömt värde avkastningsmetoden	287 657

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

038 Allmän+Taxering 2018-12-15

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 206:1

Senaste ändringen i
allmänna delen

2012-11-02

Senaste ändringen i
inskrivningsdelen

2014-07-15

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen

2018-12-11

Nyckel:

140850382

UUID:

c7201f8b-822b-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 206-radarflyget i
torslanda

Adress

Adress

Flygfältsgatan 29
423 37 TorslandaPostflyget 2-6
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

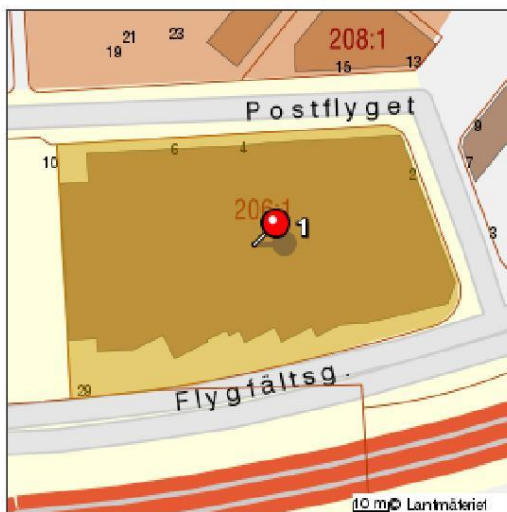
6400848.8

E (SWEREF 99 TM)

308116.8

Registerkarta

GÖTEBORG



Areal

Område

Totalt

Totalareal

6 848 kvm

Därav landareal

6 848 kvm

Därav vattenareal

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 110.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11.130.800 SEK	2013-06-11	16124
Innehavare: 13/16125 Swedbank Ab(publ) Datavägen 6a 1 Tr 43632			
Askim			
2	98.869.200 SEK	2014-07-15	20065

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 206:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2017	122.800.000 SEK	98.000.000 SEK	24.800.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300965458.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
24.800.000 SEK	1480142
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 300 kvm	2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301205198.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
98.000.000 SEK	12 397 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	15.278.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2016		2016

Åtgärd

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

Ursprung

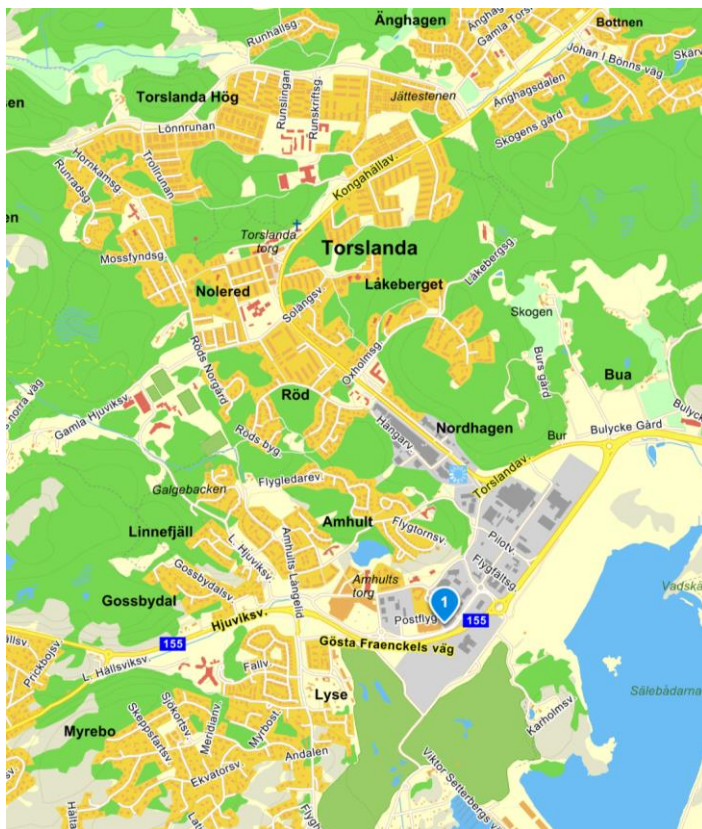
Göteborg Amhult 207:1

Ajourförande inskrivningsmyndighetLantmäteriet
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 207:1

Postflyget 3, 7-11, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 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 32
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut.

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

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

Byggnaden är uppförd under år 2016.

Värdebedömning

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

Marknadsvärde per december 2018
53 000 000 KRONOR
FEMTIOTREMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
51 000 tkr - 55 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2018.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-20 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

4.5 Bebyggelse

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

Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSTATUS

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

4.6 Areor

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

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

4.7 Kontraktssammanställning

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägnis tid	För-längning	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]	
NSP	Lokal	368	dec-25	9 mån	10 år	100	Ja	Ja	Nej	1 211	3 291
Amhult	Kontor	248	apr-19	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	372	1 500
Amhult	Hotell	478	apr-19	9 mån	1 år	100	Ja	Ja	Nej	1 440	3 013
S:a/Snitt		1 094								3 023	2 763

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 2017).

Typkod: 325

Värdeår: 2016

	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	17 400	17 400
Mark	9 000	9 000
Taxeringsvärde	26 400	26 400

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

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2017 hamnade runt 150 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en minskning med ca 28 % jämfört med 2016 men i paritet med år 2014 och 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2018 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. Däremot råder viss osäkerhet kring bostadsprisernas utveckling under 2018. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. Början av 2018 kan med bli bra med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och Trumps nyckfulla beslut. Årets största affär i Sverige var när D. Carnegie förvärvade från Akelius i Södertälje och Nynäshamn. Transaktionsvärdet uppgick till ca 2,5 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna var av nästan samma dignitet, nämligen 2,0-2,2 miljarder kr.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2018, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export blir dragloket, då den inhemska konsumtionen



bedöms minska pga ökat försiktighetssparande. Vidare spås eventuellt även mindre bygginvesteringar när bostadsmarknaden mattas av. Arbetslösheten beräknas fortsätta att minska långsamt till 6,3 % 2018 och till 6,2 % 2019. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 16 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i mitten av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bla bostadspriserna. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborg stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyran för lokalerna avser varm inklusive fastighetsskatt.

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Lokal	368	1 211	3 291	1 211	3 291	Ja	Ja
Kontor	248	372	1 500	372	1 500	Ja	Ja
Hotell	478	1 440	3 013	1 440	3 013	Ja	Ja
Summa/snitt	1 094	3 023	2 763	3 023	2 764		

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

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

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Lokal	368	0	0	74	200
Kontor	248	0	0	50	200
Hotell	478	0	0	72	150
Summa/snitt	1 094	0	0	195	178

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<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]	26 928	26 928	26 928	27 467	27 467	27 467	28 016	28 016
Fastighetsskatt [tkr]	269	269	269	269	275	275	275	280
Summa fastighetsskatt [tkr]	269	269	269	269	275	275	275	280

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	48 000	52 512
Bedömt värde areametoden:			52 512

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	1 211	74	108	0	1 030	2 798	4,75	21 676
Kontor	372	50	33	0	289	1 166	4,75	6 090
Hotell	1 440	72	128	0	1 240	2 595	5	24 805
Summa/snitt:	3 023	195	269	0	2 559	2 339	4,87	52 571

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	52 512
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	52 571
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	52 541
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]:	52 541
Avrundning [tkr]:	459
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	53 000

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 2019 – december 2023.

9.3 Inflationsantagande

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

9.4 Direktavkastning

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

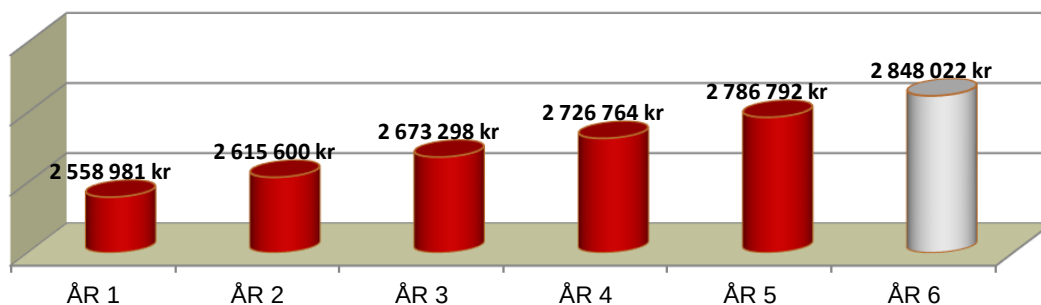
9.5 Kalkylränta

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

I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning har vi bedömt kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet. För det aktuella värderingsobjektet har kalkylräntan därmed bedömts till ca 7,0 %.

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	10 934
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	41 755
= Bedömt värde avkastningsmetoden	52 689

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,36 %		50 107	2 582	-5,2%
Inflation	+20%	2,40 %		55 044	-2 355	4,3%
Vakans	+10%	0,00 %		54 021	-1 332	2,5%
Hyra	-5%	2 625 kr/m ²		52 142	547	-1,0%
D o U	+5%	187 kr/m ²		53 816	-1 127	2,1%
	Max			55 044	2 582	4,3%
	Min			50 107	-2 355	-5,2%
	Intervall			4 937		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 2018
53 000 000 KRONOR
FEMTIO TRE MILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
51 000 tkr - 55 000 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 2018-11-21

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 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 rådhets 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 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 upplyningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 5 Ansvar 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	1 664	1 235	1 260	1 285	1 311	1 337
+ Marknadshyra [tkr]	1 359	1 848	1 885	1 923	1 962	2 001
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0

= Utgående hyra	3 023	3 084	3 145	3 208	3 272	3 338
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- Drift och underhåll [tkr]	195	199	203	207	211	215
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	269	269	269	275	275	275

= Operativa kostnader	464	468	472	481	486	490
		0,8%	0,8%	2,0%	0,9%	0,9%

=Driftnetto [tkr]	2 559	2 616	2 673	2 727	2 787	2 848
(Driftnetto [kr/m²])	2 339	2 391	2 444	2 492	2 547	2 603

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

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
- Realt [%]	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,9

Driftnetto [tkr]	2 559	2 616	2 673	2 727	2 787	2 848
Nuvärde driftnetton	10 934	11 697	9 774	7 658	5 332	2 787

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 58 481

Nuvärde restvärde (sista året)	41 755	44 665	47 778	51 108	54 670	58 481
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	10 934
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	41 755
= Bedömt värde avkastningsmetoden	52 689

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

038 Allmän+Taxering 2018-12-15

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 207:1

Senaste ändringen i

allmänna delen

2012-08-14

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2015-11-13

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2018-12-11

Nyckel:

140289147

UUID:

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

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Adress

Adress

Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

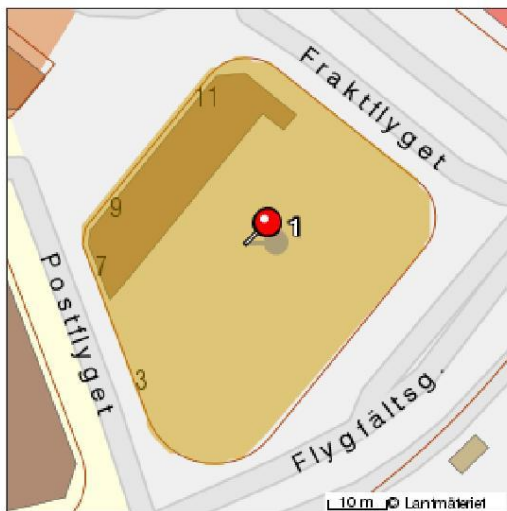
6400875.9

E (SWEREF 99 TM)

308202.1

Registerkarta

GÖTEBORG



Areal

Område

Totalt

Totalareal

2 543 kvm

Därav landareal

2 543 kvm

Därav vattenareal

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-1865	1/1	2013-02-19	4636

Amhults Centrumparkering AB

Postflyget 7
423 37 Torslanda

Köp (även transportköp): 2012-12-13
Köpeskilling: 745.400 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Skatt beslutad 13/16131

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 18.000.000 SEK

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 207:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

554580-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2017	26.400.000 SEK	17.400.000 SEK	9.000.000 SEK

Taxerad Ägare

556904-1865
Amhults Centrumparkering AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmärkt 301244772.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
9.000.000 SEK	1480049
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
7 000 kvm	1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301243402.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
17.400.000 SEK	1 094 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	3.249.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2016		2016

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1989-04-03	1480K-1989F85
Fastighetsreglering	2012-08-14	1480K-2012F107

Avskild mark

Göteborg Amhult 206:1, 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 1:61

Tidigare Beteckning

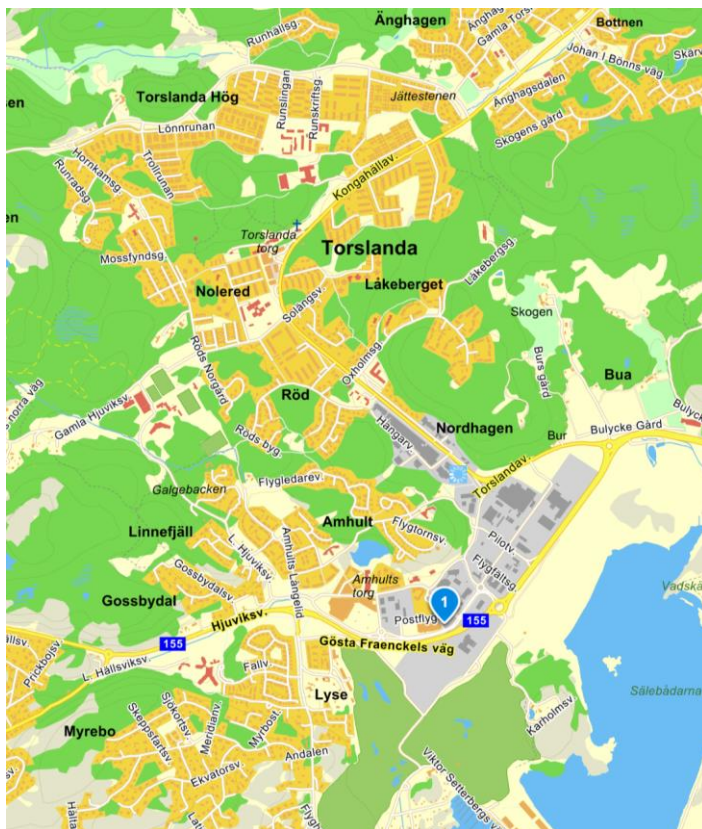
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Göteborg Amhult 107:3	2012-08-14	1480K-2012F107

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:1

Postflyget 13-17, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt: Göteborg Amhult 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

Uppdrag: 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 2018
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 173 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2018.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-20 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 parkettgolv klinker, väggar tapetserade, tak målade gips/puts.

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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

STANDARD OCH UNDERHÅLLSSTATUS

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

4.6 Areor

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

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

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

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

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och förråden:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m ²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	6	398 600	2 000	5 536
2 RoK	19	2 040 160	1 875	8 948
3 RoK	19	2 818 439	1 827	12 362
4 RoK	7	1 288 274	1 817	15 337
5 RoK	2	528 645	1 950	22 027
53	7 074 118	1 857	11 123	

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

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

Hyresgäst	Areatyp	Area [m ²]	Kontrakt erat t o m	Uppsägni ngs tid	För- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m ²]
1 RoK	Bostad	199,3	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	399 2 000
2 RoK	Bostad	1088,1	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 040 1 875
3 RoK	Bostad	1542,6	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 818 1 827
4 RoK	Bostad	708,9	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	1 288 1 817
5 RoK	Bostad	271,1	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	529 1 950
Elon	Butik	330	mar-22	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	802 2 430
Elon	Lager	150	mar-22	9 mån	3 år	100	Nej	Nej	Nej	150 1 000
S:a/Snitt		4 290								8 026 1 871

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har haft 543 tsek i driftskostnader under den senaste 12 månaders perioden.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2018).

Typkod: 321

Värdeår: 2017

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	62 000	5 400	67 400
Mark	19 000	871	19 871
Taxeringsvärde	81 000	6 271	87 271

Typkod 321 avser hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

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

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

5.2 Värderingsmetod

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

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

5.3 Aktuell värderingsmetod

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

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2017 hamnade runt 150 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en minskning med ca 28 % jämfört med 2016 men i paritet med år 2014 och 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2018 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. Däremot råder viss osäkerhet kring bostadsprisernas utveckling under 2018. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. Början av 2018 kan med bli bra med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och Trumps nyckfulla beslut. Årets största affär i Sverige var när D. Carnegie förvärvade från Akelius i Södertälje och Nynäshamn. Transaktionsvärdet uppgick till ca 2,5 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna var av nästan samma dignitet, nämligen 2,0-2,2 miljarder kr.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2018, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export blir dragloket, då den inhemska konsumtionen



bedöms minska pga ökat försiktighetssparande. Vidare spås eventuellt även mindre bygginvesteringar när bostadsmarknaden mattas av. Arbetslösheten beräknas fortsätta att minska långsamt till 6,3 % 2018 och till 6,2 % 2019. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 16 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i mitten av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bla bostadspriserna. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen. Hyrorna för bostadslägenheterna avser varmhyra inklusive fastighetsskatt. 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
Bostad	3 810	7 074	1 857	7 074	1 857	Ja	Ja
Butik	330	802	2 430	802	2 430	Nej	Nej
Lager	150	150	1 000	150	1 000	Nej	Nej
Summa/snitt	4 290	8 026	1 871	8 026	1 871		

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

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

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

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	3 810	0	0	1 143	300
Butik	330	0	0	66	200
Lager	150	0	0	15	100
Summa/snitt	4 290	0	0	1 224	285

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

7.4 Fastighetsskatt

Areatyp / Kalenderår	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Bostäder</i>								
<i>Lokaler</i>								
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	6 271	6 271	6 271	6 271	6 271	6 271	6 271	6 271
Fastighetsskatt [tkr]	63	63	63	63	63	63	63	63
Summa fastighetsskatt [tkr]	63	63	63	63	63	63	63	63

8 ORTSPRISMETODER

8.1 Areametoden

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

	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²]	/ [tkr]
Uthyrningsbar area	4 290	38 280	164 220
Bedömt värde areametoden:			164 220

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

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

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]		Netto-kap. [%]	Del-värde [tkr]
Bostad	7 074	1 143	0	0	5 931	1 557	4	148 278
Butik	802	66	0	0	736	2 230	5	14 718
Lager	150	15	0	0	135	900	5	2 700
Summa/snitt:	8 026	1 224	0	0	6 802	1 586	4,1	165 696

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

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	164 220
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	166 920
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	165 570
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]:	165 570
Avrundning [tkr]:	-570
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	165 000

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 2019 – december 2023.

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.

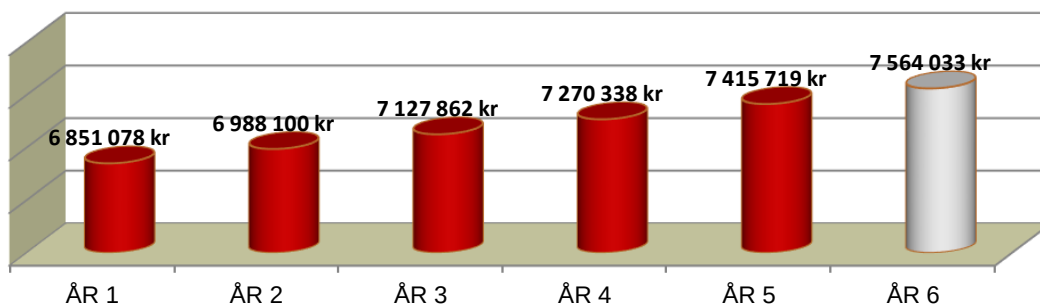
9.5 Kalkylränta

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 6,1 %.

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	29 902
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	137 342
= Bedömt värde avkastningsmetoden	167 243

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,51 %	154 758	12 486	-8,1%
Inflation		+20%	2,40 %	170 163	-2 919	1,7%
Vakans		+10%	0,00 %	167 243	0	0,0%
Hyra		-5%	1 777 kr/m²	157 891	9 352	-5,9%
D o U		+5%	300 kr/m²	165 749	1 494	-0,9%
	Max			170 163	12 486	1,7%
	Min			154 758	-2 919	-8,1%
	Intervall			15 405		9,8%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2018
165 000 000 KRONOR
ETTHUNDRASEXTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
157 000 tkr - 173 000 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 2018-11-20

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 dispositi- onsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som fram- går 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 uppdrags- givaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsob- jektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det för- utsatts 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 ge- nom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nytt- janderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av upp- dragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom upp- dragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Are- orna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gäl- lande "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 värde- ringsobjektet 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 upp- lysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jorda- balken. 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 förhållan- den 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 byggnads- detaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska kompo- nenter, 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 värderingsutlå- tandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp. 6 Värdeutlåtandets aktualitet 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets mark- nadsvärde 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 upp- fattning 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 uppdragsgiva- ren 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 värde- utlåtandet 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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

+ Kontrakterad hyra [tkr]	7 437	971	990	241	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	590	7 216	7 360	8 276	8 688	8 861
Tillägg						
+ Förråd [tkr]	61	62	64	65	66	68
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	63	63	63	63	63	63
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	8 150	8 312	8 477	8 645	8 817	8 992
	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%

- Drift och underhåll [tkr]	1 224	1 248	1 273	1 299	1 325	1 351
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Förråd [tkr]	12	12	13	13	13	14
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	63	63	63	63	63	63
= Operativa kostnader	1 299	1 324	1 349	1 375	1 401	1 428
	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%

=Driftnetto [tkr]	6 851	6 988	7 128	7 270	7 416	7 564
(Driftnetto [kr/m ²])	1 597	1 629	1 662	1 695	1 729	1 763
Driftnettoutveckling:	2,0%	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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%] 4,1

Driftnetto [tkr]	6 851	6 988	7 128	7 270	7 416	7 564
Nuvärde driftnetton	29 902	31 720	26 381	20 572	14 261	7 416

Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr] 184 489

Nuvärde restvärde (sista året) 137 342 145 692 154 550 163 947 173 915 184 489

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	29 902
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut	137 342
= Bedömt värde avkastningsmetoden	167 243

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

038 Allmän+Taxering 2018-12-15

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 208:1

Senaste ändringen i

allmänna delen

2012-11-02

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2015-10-20

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2018-12-11

Nyckel:

140850378

UUID:

c7201f8b-8227-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 208-signalflyget i
torslanda

Adress

Adress

Postflyget 13-17
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

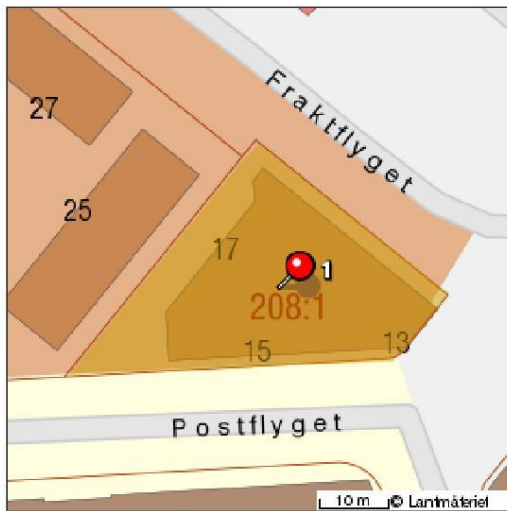
6400908.4

E (SWEREF 99 TM)

308144.3

Registerkarta

GÖTEBORG



Areal

Område

Totalt

Totalareal

1 033 kvm

Därav landareal

1 033 kvm

Därav vattenareal

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11432

Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 76.000.000 SEK

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

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 208:1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729223-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2018	87.271.000 SEK	67.400.000 SEK	19.871.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301277757.**Taxeringsvärde
19.000.000 SEKRiktvärdeområde
1480142Byggrätt ovan mark
4 760 kvmRiktvärde byggrätt
4.000 SEK/kvm**Värderingsenhet lokalmark 301277758.**Taxeringsvärde
871.000 SEKRiktvärdeområde
1480142Byggrätt ovan mark
396 kvmRiktvärde byggrätt
2.200 SEK/kvm**Värderingsenhet bostäder 301243414.**Taxeringsvärde
62.000.000 SEKBostadsyta
3 762 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
7.077.000 SEK/årUnder byggnad
NejNybyggnadsår
2017

Tillbyggnadsår

Värdeår
2017**Värderingsenhet lokaler 301243413.**Taxeringsvärde
5.400.000 SEKLokalyta
440 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
840.000 SEK/årUnder byggnad
NejNybyggnadsår
2017

Tillbyggnadsår

Värdeår
2017**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:1

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

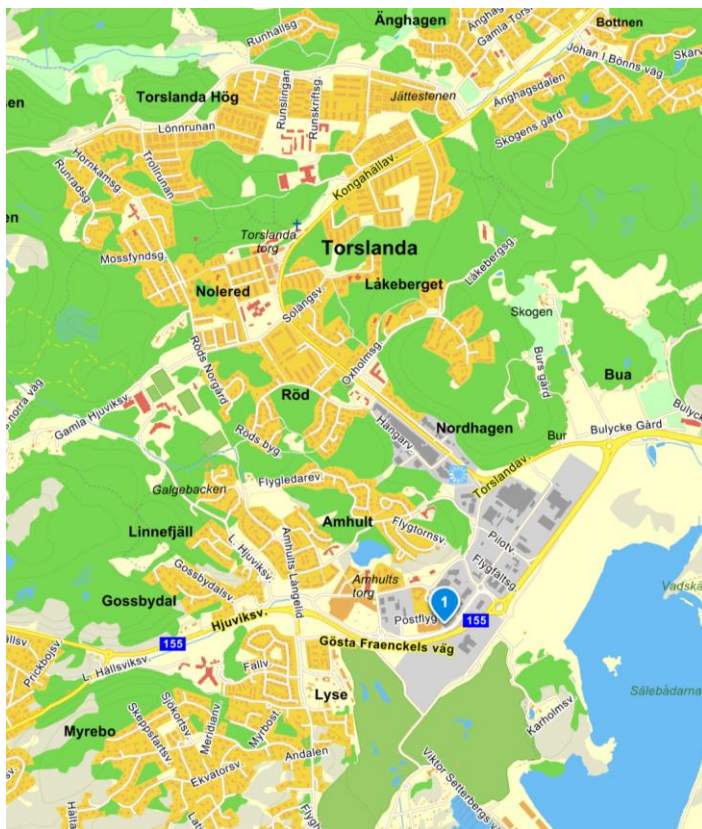
Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA



VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 208:2

Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda



Marknadsvärdebedömning

December 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 208:2
<i>Adress:</i>	Postflyget 19-31, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Uppdrag:</i>	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 2018
195 000 000 KRONOR
ETTHUNDRANITTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
185 000 tkr - 205 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastighetens marknadsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 7.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2018.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2018-11-20 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

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

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

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

3.2 Kvalitetssystem

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

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

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

4.2 Tomt och läge

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

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.3 Planförhållanden

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

4.4 Inskrivningar

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

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

4.5 Bebyggelse

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

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

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

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

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

STANDARD OCH 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 LOA och ytorna är fördelade enligt nedanstående tabell.

Användning	Area [m ²] LOA
Bostad	4 756
	4 756

Nedan följer en sammanställning av de ingående bostadslägenheterna:

LGH-stolek	Antal	LGH-area [m ²]	Total-area [m ²]	Snitt-area [m ²]
1 RoK	1	36	36	36
2 RoK	20	40,7 - 69	1 141	57
3 RoK	28	71,5 - 83,3	2 150	77
4 RoK	15	83 - 102	1 428	95
S:a/Snitt	64		4 756	74

4.7 Kontraktssammanställning

Nedan följer en hyressammanställning för bostadslägenheterna och garage/förråd:

LGH-stolek	Antal	Total-hyra [kr]	Total-hyra [kr/m²]	Snitt-Hyra [kr/mån]
1 RoK	1	78 756	2 200	6 563
2 RoK	20	2 243 808	1 966	9 349
3 RoK	28	3 987 084	1 854	11 866
4 RoK	15	2 515 752	1 761	13 976
64	8 825 400	1 856	11 491	

Tillägg	Antal	Utg /st o år	Markn /st o år
Garage & p-platser	56	0	484
Förråd	64	0	77
Summa/snitt	120	0	561

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- längnin g	Index [%]	Inkl. värme	Inkl. F-skatt	Inkl. Moms	Utgående hyra [tkr, kr/m²]
1 RoK	Bostad	35,8	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	79 2 200
2 RoK	Bostad	1141,3	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 244 1 966
3 RoK	Bostad	2150,3	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	3 987 1 854
4 RoK	Bostad	1428,2	dec-19	3 mån	Tillsv.	100	Ja	Ja	Nej	2 516 1 761
S:a/Snitt		4 756								8 825 1 856

4.8 Redovisade drift- och underhållskostnader

Fastighetsägaren har inga driftskostnader att redovisa.

4.9 Taxeringsvärde

I tabellen nedan redovisas fastighetens taxeringsvärde (taxeringsår 2018).

Typkod: 321

Värdeår: 0

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	19 000	0	19 000
Mark	16 000	2 200	18 200
Taxeringsvärde	35 000	2 200	37 200

Typkod 321 avser hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

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

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

5.2 Värderingsmetod

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

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

5.3 Aktuell värderingsmetod

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

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2017 hamnade runt 150 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en minskning med ca 28 % jämfört med 2016 men i paritet med år 2014 och 2015. Geografiskt har regionstäder ökat kraftigt i attraktivitet under 2016 och står för ca 28 % av transaktionsvolymen jämfört med ca 22 % för 2015. Vidare har andelen transaktioner med fastigheter utanför Sveriges tre största städer stigit avsevärt under 2016. Köptrycket är betydligt högre än säljtrycket varför man nu går efter objekt och områden som i andra marknadslägen inte rankas lika högt. Även portföljer som tidigare varit på marknaden utan framgång har under året gått att sälja enligt transaktionsfirmorna. Gynnsamma marknadsförutsättningar i form av låg ränta, tillgång till finansiering och den stora skillnaden mellan långräntan och fastigheters avkastningskrav har möjliggjort dessa affärer och blir en del av förklaringen till transaktionsrekordet. Det förutspås att transaktionsintensiteten kommer att bestå under 2018 och det är då främst de mest populära segmenten kontor och bostäder. Däremot råder viss osäkerhet kring bostadsprisernas utveckling under 2018. De står tillsammans för knappt 55 % av transaktionsvolymen. Kontor är fortsatt högt prioriterat av många institutionella köpare och konkurrensen för de objekt som varit ute på marknaden har varit stor. Därmed har rekordlåga avkastningskrav noterats på många marknader. Rekordnoteringarna avser inte endast moderna cityfastigheter, utan rekordlåga nivåer har även noterats för fastigheter i storstädernas förorter, vilket kan tyda på att vissa investerare har vidgat sina investeringshorisonter som en följd av utbudsbristen. Början av 2018 kan med bli bra med ett lågt ränteläge och att traditionella fundamenta för fastighetsmarknaden ser stabila ut. Exempelvis är vakansgraderna mycket låga på många marknader och efterfrågan överstiger utbudet, vidare bedöms även spekulationsbyggandet på låga nivåer inom de flesta segmenten. Detta trots alla osäkerheter och oklara utfall av Brexit och Trumps nyckfulla beslut. Årets största affär i Sverige var när D. Carnegie förvärvade från Akelius i Södertälje och Nynäshamn. Transaktionsvärdet uppgick till ca 2,5 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna var av nästan samma dignitet, nämligen 2,0-2,2 miljarder kr.

Sverige befinner sig i högkonjunktur men har nått toppen. Dock nådde Svensk tillväxt sin kulmen 2015 och har sedan dess mattas av. En fortsatt svagare tillväxt under 2018, kombinerat med en stor befolkningsökning, gör att tillväxten i BNP per capita blir låg och under ett historiskt genomsnitt. Främst är det inhemsk konsumtion, både privat och offentlig, som drar tillväxten i Sverige. Svensk export blir dragloket, då den inhemska konsumtionen



bedöms minska pga ökat försiktighetssparande. Vidare spås eventuellt även mindre bygginvesteringar när bostadsmarknaden mattas av. Arbetslösheten beräknas fortsätta att minska långsamt till 6,3 % 2018 och till 6,2 % 2019. Men genomsnittssiffran säger inte längre så mycket om verkligheten. För inrikes födda svenskar i arbetsför ålder är arbetslösheten nere på mycket låga nivåer samtidigt som stora grupper inte kommer in. Arbetslösheten bland utrikes födda ligger i genomsnitt på över 16 %. Sammantaget gör det att Riksbanken prognostiserat att höja styrräntan i mitten av 2018 till en mer normal nivå. Samtidigt återstår stora utmaningar med bla bostadspriserna. Vid Riksbankens senaste möte år 2018 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till -0,5 %.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Areor och hyror

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

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostad	4 756	8 825	1 856	8 825	1 856	Ja	Ja
Summa/snitt	4 756	8 825	1 856	8 825	1 856		

Tillägg	Antal	Utg	/st o år	Markn	/st o år
Garage & p-platser	56	0	0	484	8 640
Förråd	64	0	0	77	1 200
Summa/snitt	120	0		561	

7.2 Vakanser och hyresförluster

Objektets långsiktiga hyresförlustgrad har bedömts som låga.

7.3 Drift- och underhållskostnader

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

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostad	4 756	0	0	1 427	300
Summa/snitt	4 756	0	0	1 427	300

Tillägg	Antal	Bedömd	/st o år
Garage & p-platser	56	97	1728
Förråd	64	15	240
Summa/snitt:	120	112	

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	4 756	38 500	183 091
Summa/snitt	4 756	38 500	183 091

Tillägg			
Garage & p-platser	56		9 500
Förråd	64		1 500
Summa/snitt	120		194 091

8.2 Nettokapitaliseringsmetod

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

Areatyp	Hyra [tkr]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh- skatt [tkr]	Vakans [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m²]	Netto- kap. [%]	Del- värde [tkr]
Bostad	8 825	1 427	0	0	7 399 1 556	4	184 968
Summa/snitt:	8 825	1 427	0	0	7 399 1 556	4,0	184 968

Tillägg								
Garage & p-platser	484	97			387		4,0	9 677
Förråd	77	15			61		4,0	1 536
Summa/snitt:								11 213

8.3 Sammanfattning ortsprismetoden

Värde areametod [tkr]:	194 091
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	196 181
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	195 136
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]:	195 136
Avrundning [tkr]:	-136
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	195 000

9 KASSAFLÖDESMETODEN

9.1 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

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

9.2 Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år, januari 2019 – december 2023.

9.3 Inflationsantagande

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

9.4 Direktavkastning

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

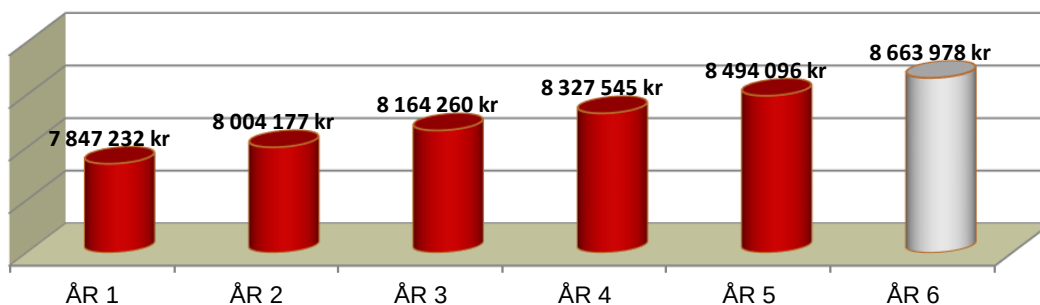
9.5 Kalkylränta

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

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

9.6 Resultat av marknadsbaserad avkastningsbedömning

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



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

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning		[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton		34 249
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut		161 246
= Bedömt värde avkastningsmetoden		195 496

9.7 Känslighetsanalys

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%		4,40 %	168 959	26 537	-15,7%
Inflation	+20%		2,40 %	185 516	9 980	-5,4%
Vakans	+10%		0,00 %	182 481	13 015	-7,1%
Hyra	-5%		1 763 kr/m ²	172 519	22 977	-13,3%
D o U	+5%		315 kr/m ²	180 809	14 687	-8,1%
	Max			185 516	26 537	-5,4%
	Min			168 959	9 980	-15,7%
	Intervall			16 557		10,3%

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2018
195 000 000 KRONOR
ETTHUNDRANITTIOFEMMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
185 000 tkr - 205 000 tkr

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

Halmstad 2018-11-20

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 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 upplyningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället. 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för: - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet. 5 Ansvar 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket. 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 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.
--	--

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6
Till och med:	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Drift- och underhållsutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Kontrakterad hyra [tkr]	8 090	0	0	0	0	0
+ Marknadshyra [tkr]	735	9 002	9 182	9 366	9 553	9 744
Tillägg						
+ Garage & p-platser [tkr]	484	494	503	513	524	534
+ Förråd [tkr]	77	78	80	82	83	85
+ Fakturerad fastighetsskatt [tkr]	22	22	22	22	22	22
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Utgående hyra	9 408	9 596	9 787	9 983	10 182	10 385
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
- Drift och underhåll [tkr]	1 427	1 455	1 484	1 514	1 544	1 575
Tillägg (DoU-kostnad)						
- Garage & p-platser [tkr]	97	99	101	103	105	107
- Förråd [tkr]	15	16	16	16	17	17
- Fastighetsskatt / kommunal avgift [tkr]	22	22	22	22	22	22
= Operativa kostnader	1 561	1 592	1 623	1 655	1 688	1 721
		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
=Driftnetto [tkr]	7 847	8 004	8 164	8 328	8 494	8 664
(Driftnetto [kr/m²])	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822
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-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Kalkylränta						
- Nominellt [%]	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
- Realt [%]	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn. [%]						4,0
Driftnetto [tkr]	7 847	8 004	8 164	8 328	8 494	8 664
Nuvärde driftnetton	34 249	36 332	30 216	23 563	16 335	8 494
Marknadsvärde vid kalkylperiodens slut [tkr]						216 599
Nuvärde restvärde (sista året)	161 246	171 050	181 450	192 482	204 185	216 599
Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning						[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton						34 249
+ Nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut						161 246
= Bedömt värde avkastningsmetoden						195 496

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

038 Allmän+Taxering 2018-12-16

Fastighet

Beteckning

Göteborg Amhult 208:2

Senaste ändringen i

allmänna delen

2012-11-02

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2017-04-21

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2018-12-12

Nyckel:

140850384

UUID:

c7201f8b-822d-6b46-e040-ed8f5e443cc1

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 208-signalflyget i
torslanda

Adress

Adress

Postflyget 19-31
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

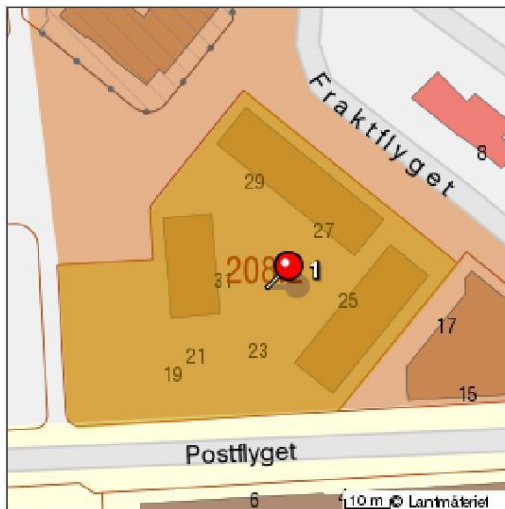
6400922.0

E (SWEREF 99 TM)

308096.5

Registerkarta

GÖTEBORG



Areal

Område

Totalt

Totalareal

3 888 kvm

Därav landareal

3 888 kvm

Därav vattenareal

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11435

Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 120.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.871.300 SEK	2013-06-11	16068
Innehavare: 13/16069 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 43632 Askim			
2	116.128.700 SEK	2017-04-11	2017-00151513:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Metria FastighetSök - Göteborg Amhult 208:2

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729229-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2018	37.200.000 SEK	19.000.000 SEK	18.200.000 SEK

Taxerad Ägare556667-0567
Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301457863.**Taxeringsvärde
16.000.000 SEKRiktvärdeområde
1480142Byggrätt ovan mark
4 000 kvmRiktvärde byggrätt
4.000 SEK/kvm**Värderingsenhet lokalmark 300965461.**Taxeringsvärde
2.200.000 SEKRiktvärdeområde
1480142Byggrätt ovan mark
1 000 kvmRiktvärde byggrätt
2.200 SEK/kvm**Värderingsenhet bostäder 301457862.**Taxeringsvärde
19.000.000 SEKBostadsyta
0 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
0 SEK/årUnder byggnad
Ja

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

BILAGA IV KARTA

