

Värdeutlåtande

avseende tomträtten till fastigheten

Kortedala 42:1

Göteborgs kommun



2024-03-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Bolix Group AB, genom Milad Jafaei.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tomträtten till Kortedala 42:1 i Göteborgs kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är mars 2024.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå-tande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå-tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå-tandet så förut-sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in-kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs. Nuvarande hyresgäst är ett HVB-hem och verksamheten är inte momspliktig.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2024-02-29 av Frans Sörensen (Forum), Milad Jafaei (FÄ) och Nils Synnes (Aros). - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Lokalhyreskontrakt. - Hyreslista. - Tillfälligt bygglov från 2016 och 2021. - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Uppgifter om tomträttsupplåtelse. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

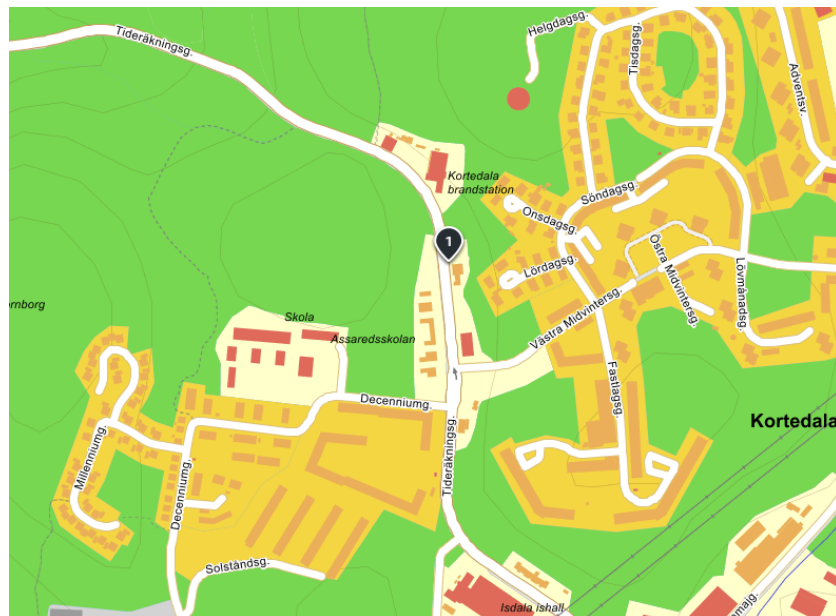
BESKRIVNING

Tomträttsinnehavare Bolix Fastigheter AB (Org.nr 559259-2942)

Fastighetstyp Lokalhyresfastighet (HVB-boende).

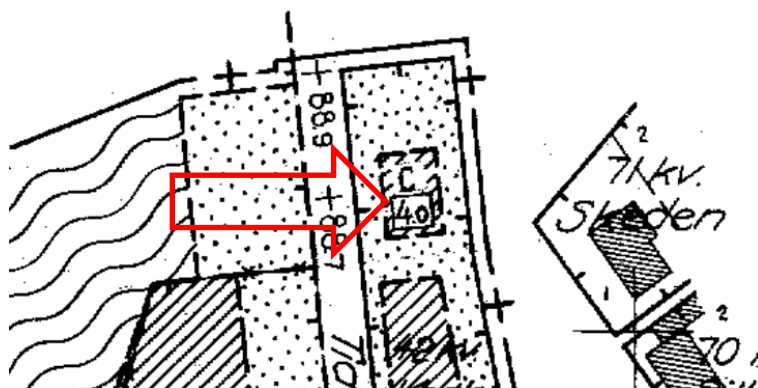
Läge Värderingsobjektet är beläget i Kortedala. Gatuadressen är Tideräkningsgatan 11 i Göteborg. Avståndet till Göteborg centrum är ca 9 km.

Näromgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder nås på nära avstånd.

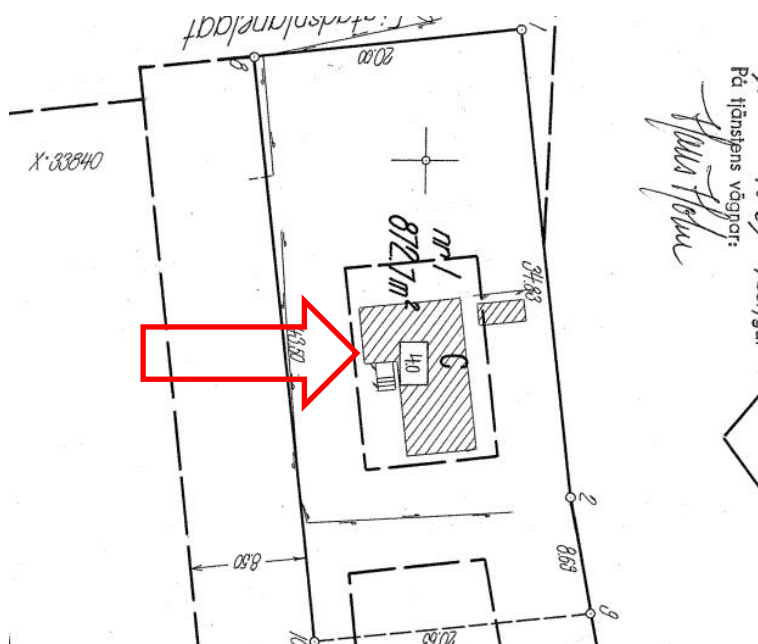


Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1963-09-24. Planen anger ändamål "byggnader innehållande klubblokaler, transformator, bensinstation o.dyl." (C). Högsta byggnadshöjd är 4 m. Prickad mark får inte bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.



Värderingsobjektet omfattas också av bestämmelse om tomtindelning från 1968-04-23.



Tillfälligt bygglov

Värderingsobjektet har beviljats tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från klubblokal till HVB-hem med 10 platser, som beviljades först för perioden 2016-11-09 till 2021-11-01, därefter förlängdes det till 2027-11-01.

Enligt reglerna får ett tidsbegränsat bygglov ges för högst 10 år. Ett sådant lov kan förlängas med högst 5 år i taget. Den sammanlagda tiden för tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år. Innan det tidsbegränsande bygglovet löper ut, ska verksamhetsrörelsen avvecklas och byggnaden vid behov återställas.

Tomträtt

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt. Det ursprungliga avtalet tecknades 1969-07-01 med "Kamratföreningen Länken, Kortedala" med ändamålet "för uppförande av en föreningsgård eller för annan verksamhet, som efter fastighetsnämndens särskilda medgivande må utövas på tomten". Avtalspunkt 7 anger att fastighetsnämnden ska godkänna ritningar vid nya bygglov. Tillfälligt bygglov för HVB-hem har i bygglovsprocessen skickats till fastighetsnämnden som remiss och det bedöms skäligt att nuvarande användning är godkänd och i enlighet med tomträttsavtalet.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Ingen information finns tillgänglig i Länsstyrelsens karta över miss-tänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Specialboende	200	100	1
Summa	200	100	1

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontrakten. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 872 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 20 - 30% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor och asfalterade parkeringsplatser och körytor. Till byggnaden finns två stora träaltaner. Tomten är inhägnad med häck och staket och har en el-styrd grind.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en huvudbyggnad och ett Attefallshus, båda i ett plan. Nybyggnadsår är enligt fastighetsregistret 2013. Ombyggnad till HVB-hem skedde cirka 2021.

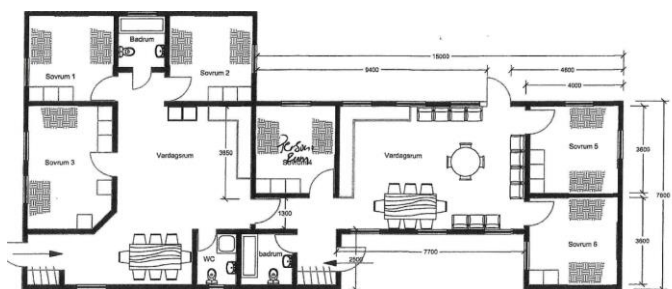
Huvudbyggnaden är grundlagd med kryppgrund. Stommen utgörs av trä. Fasaderna utgörs av stående träpanel. Fönster är av isolerglas 3-glas. Taket är täckt med papp.

Uppvärmningen sker med luft/luft-värmepumpar och el-radiatorer. Ventilationen utgörs av självdragskanaler. Byggnaden är ansluten till nät för el och VA.

Byggnadens underhållsskick är gott för åldern.



Byggnaden inrymmer lokaler för HVB-verksamhet. Planlösningen påminner om en bostad och är någorlunda flexibel för olika ändamål så som lokal. Den uthyrningsbara arean i huvudbyggnaden är 200 kvm och består bland annat av 6 rum, 3 WC, och 2 vardagsrum varav ett med kök.



Lokalen har huvudsakligen normalgod standard för ombyggnadsåret och påminner om en bostadsstandard. Det finns ett modernt kök med allt inbyggt så som induktionshäll, köksfläkt, ugn, kyl-/frysåp, diskmaskin och mikrovågsugn. Det finns tre badrum/toaletter varav två har modern standard och ett har något äldre, samtliga med kaklade väggar och klinkerbelagt golv. Övriga rum har golv belagda med laminat och tapetserade eller målade väggar. Underhållsskicket är gott.

Följande bilder visar typrum, reception, kök och matplats/allrum, badrum och sist Attefallshuset (samtalsrum eller kontor).



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Specialboende	200	200	4 523	904 519	2 049	409 772
Genomsnitt / Summa	200	200	4 523	904 519	2 049	409 772

Lokalhyreskontraktet har löptid till 2031-10-31.

Hela värderingsobjektet är uthyrd som vårdboende (HVB-hem) till en hyresgäst. Utgående hyra är kallhyra. Tillägg för tomträttsavgäld utgår.

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

För lokalen har en vakans/hyresrisk om 5% åsatts långsiktigt.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Specialboende	280	56	30	150	100
Genomsnitt/Summa	280	56	30	150	100

Hyresgästen bekostar inre underhåll. Hyresgästen har eget abonnemang och bekostar media direkt till leverantören.

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Småhus	2 206	3 603	5 809	-
Summa	2 206	3 603	5 809	-

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 220 (Småhusenhet, helårsbostad). Värdeår är 2013.

Initialt utgår ingen kommunal fastighetsavgift för värderingsobjektet. Detta eftersom nyare bostäder med värdeår 2012 eller yngre är helt befriade från fastighetsavgiften under de första femton åren.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 630 kr per år för hyreshus och 9 525 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Tomträttsavgäld

Nuvarande tomträttsavgäld och framtida översiktligt bedömd tomträttsavgäld framgår av tabellen.

Tomträttsavgäld tkr kr/m ² Omreglering			
Aktuell	10	49	2029-07-01
Bedömd ny	20	98	2039-07-01

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	4 523	904 519
Drift & underhåll	-280	-56 000
Tomträttsavgäld	-49	-9 772
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	4 194	838 747
Driftnetto, normaliserat	1 570	313 986

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

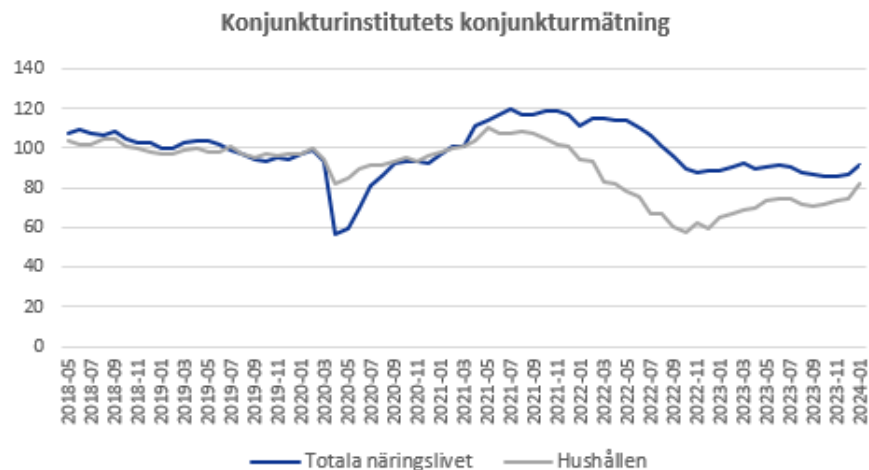
Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Inflationen är fortsatt något hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Hushållens konsumtion fortsätter vara en av de avgörande faktorerna för hur djup och långdragen lågkonjunkturen väntas vara. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

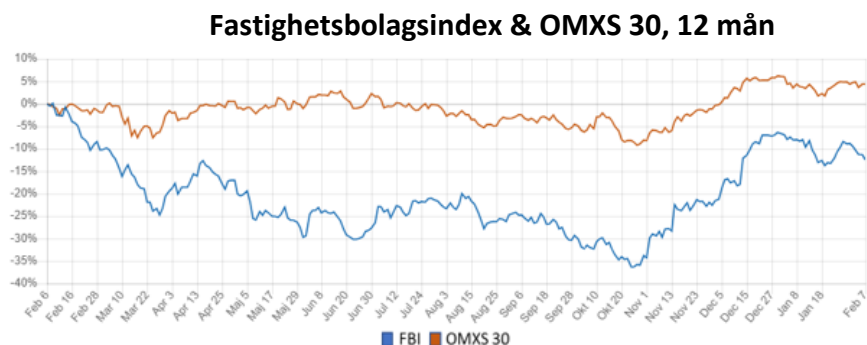
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid penningpolitiska beslutet i november 2023 och februari 2024 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Marknaden indikerar att styrräntan kan komma att sänkas tidigare än vad som prognostiserades under hösten 2023. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena och Federal Reserve (FED) har också lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisar in centralbankens räntesänkningar tidigare och till viss del kraftigare. Marknadsräntorna föll under slutet av 2023 vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre belåning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historisk skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Statsobligationsräntan har stigit kraftigt sedan våren 2022 och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. En viss nedgång noterades i slutet av 2023 och i ingången av 2024 noteras åter en viss stigning. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 1,7% för bostadsrätter och sjunkit med 1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Under 2023 stabiliserades bostadspriserna men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kan fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltså avväntande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året. En viss finansieringslättning noteras på marknaden trots detta tamps många svenska fastighetsbolag med höga finansieringskostnader.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet vilket går att härleda till den rekordstora andelen utländska köpare på den svenska fastighetsmarknaden. Logistik anses vara det mest internationella segmentet och andelen utländska investerare i Sverige stod för en cirka 30% stor andel av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen 2023 minskade med totalt drygt 50% jämfört med föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts. Synen på flerbostadshus under 2024 väntas vara något mer positivt som en effekt av den minskade nyproduktionen.

Hyresmarknaden

KPI steg med 6,5% oktober 2023 vilket medför att merparten av lokalhyrorna höjs med motsvarande under 2024.

HVB hem

Med HVB avses ett hem inom Socialtjänsten som tar emot enskilda för vård eller behandling i förening med ett boende. Ett HVB-hem kan rikta sig till barn, ungdomar, vuxna eller familjer med någon form av behov inom socialtjänstens ansvarsområde. Målgruppen kan även vara ensamkommande barn som söker asyl eller har fått permanent uppehållstillstånd.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter definieras som fastigheter vilka är uthyrda till hyresgäster vars verksamhet till övervägande del finansieras av skattemedel och är specifikt anpassad för samhällsservice, exempelvis skolor, vård, äldreboenden och fängelser. Bland investerarna spelar därför det geografiska mikroläget en mer underordnad roll än vid andra typer av fastighetsinvesteringar. Många svenska kommuner och regioner har senaste årtiondet sålt samhällsfastigheter till privata aktörer, även om merparten av samhällsfastigheterna är fortsatt offentligt ägda.

Konkurrensen om samhällsfastigheter har hårdnat allteftersom nya aktörer etablerar sig på marknaden. Den låga hyresrisken och det ökade intresset för samhällsfastigheter har lett till att direktavkastningskraven succesivt har sjunkit under en längre period. Trots att marknadsläget har försämrats förväntas intresset för segmentet vara fortsatt stort.

Högre finansieringskostnad bedöms medföra att direktavkastningskraven stiger något. Den ekonomiska aspekten bidrar till att allt fler kommuner hyr av privata fastighetsägare. För kommuner kan avyttring av fastigheter innebära att det frigörs kapital till andra investeringar. Dessutom kan de privata fastighetsbolagen investera pengar i fastigheterna och därmed belastas inte kommunens ekonomi.

För samhällsfastigheter råder det stor variation i direktavkastningskraven. Moderna fastigheter belägna i storstads-regioner, med statliga eller kommunala hyresgäster i kombination med återstående långa hyresavtal (15 - 25 år) är de mest eftersökta objekten och i dessa fall kan avkastningskraven nå ned mot 4,5 - 5 %. Det förändrade ekonomiska klimatet innebär att lågavkastande samhällsfastigheter kan vara svårare att lånefinansiera. Investörare med mer eget kapital såsom institutioner, privata bolag och fonder kan öka som fastighetsägare inom segmentet för samhällsfastigheter.

Ortspris

I tabellen nedan redovisas några köp som gjorts de senaste åren avseende bostäder uthyrda som HVB-hem runt om i landet.

Kommun	Fastighet	Yta		Datum	Pris		Dir.avk	Köpare
		Lokaler	Bostäder		Tkr	kr/m ²	%	
Ulricehamn	Hössna 10:18 & 10:3	2 260		2022-05	40 000	17 699		Samfastigheter I Norden AB
Stockholm	Kroksö 16	500		2021-07	14 950	29 900		Privatperson
Helsingborg	Skänken 4			2020-09	4 000			I-fastigheter AB
Svalöv	Teckomatorp 10:1	590		2019-04	7 800	13 220		Privatperson
Strängnäs	Åkers-Skäggesta 5:1	767	267	2019-02	7 100	6 866		Privatperson
Sigtuna	Husby 6:17		304	2018-05	6 800	22 368	5,90	Sigtuna Ungdomshem Ab
Järfälla	Viksjö 2:597	173		2017-12	5 300	30 636	4,50	Privatperson
Järfälla	Viksjö 2:597	173		2017-12	5 300	30 636	4,50	Privatperson

Värderingsobjektet är dock mycket speciellt utifrån gällande detaljplan, tillfälligt bygglov samt befintlig bebyggelse och pågående verksamhet, och jämförelse med andra köp är mer osäker. Värdebedömningen baseras istället huvudsakligen på vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.

Direktavkastningskraven för någorlunda liknande byggnader med anpassade bostäder så som trygghetsboenden, LSS-boenden, HVB-hem och äldreboenden etc ligger ofta inom intervallet 4,50 – 6,00 för de affärer vi ser. Utifrån att värderingsobjektet är en tomträtt, med tillfälligt bygglov och möjlighet till alternativanvändning, bedöms avkastningskravet hittas i det högre intervallet.

Omdöme om värderingsobjektet

Enligt FMI (Forums FastighetsMarknadsInformation) är värderingsobjektets läge i orten klassat enligt:

Bostäder	B	Kontor	B
----------	---	--------	---

Verksamheten bedrivs med tillfälligt bygglov. Det är skäligt att tro att ytterligare en förlängning kan ske till den maximala tiden 2031-11-09, vilket också ungefär sammanfaller med när nuvarande hyreskontrakt löper ut till 2031-10-31. Om inte planändring sker, kan nuvarande verksamhet behöva flyttas till annan fastighet alternativt upphöra. Det är eventuellt möjligt att ansöka om tillfälligt bygglov för en annan verksamhet, alternativt ändra verksamhet och ansöka om permanent bygglov i enlighet med detaljplanen, alternativt försöka driva igenom en planändring. Slutligen är upplåtelseformen tomträtt vilket kräver kommunens godkännande vid ändrad användning. Sammantaget bedöms det finnas en större risk än normalt i objektet som en köpare hade beaktat.

Ingen vakans finns för närvarande. Den aktuella hyran är relativt hög. Verksamheten har dock varit igång ett tag och synes bära kostnaden. I händelse av vakans, eller efter kontraktstidens slut och det tillfälliga bygglovet löpt ut, kan det förväntas ta lite tid att hitta en ny hyresgäst, med eventuella ombyggnadskostnader som följd. Efter kontraktstidens slut har vi sänkt marknadshyran till en försiktigare bedömd lokalhyra för att spegla osäkerheten.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Värderingsobjektet är taxerad som småhus men borde rätteligen vara taxerad som exempelvis vårdboende. Värdepåverkan bedöms vara mindre.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag eller en s.k. egenanvändare. Försäljningstiden bedöms vara relativt lång under rådande marknadsläge.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,00 %
- <i>Specialboende</i>	6,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,12 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2024-03-01 - 2033-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Nyckeltal

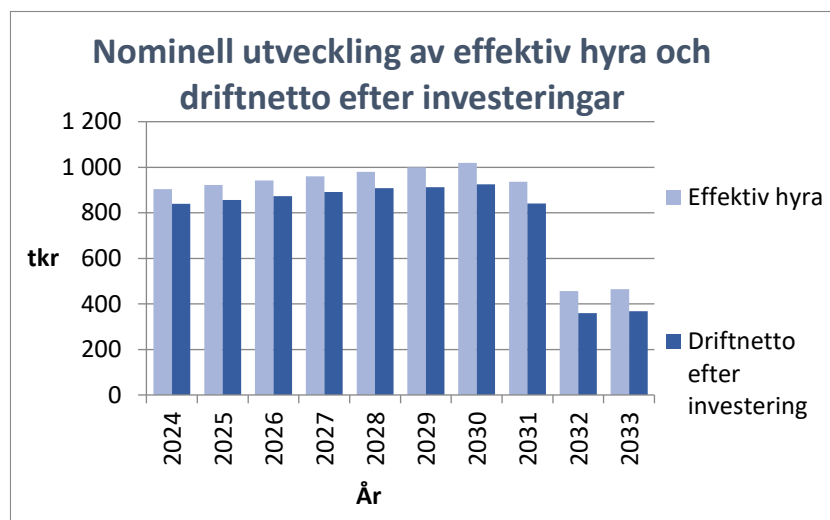
Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	8 500 000 kr
- Nuvärde av restvärde	2 899 002 kr
- Nuvärde av driftnetton	5 576 237 kr
Direktavkastning, år 1	9,87 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,00 %
Värde kr/m ²	42 500 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,46

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Med gjorda bedömningar blir initial avkastning mycket attraktiv, kring 10 %. Begränsande för betalningsviljan är sannolikt dock det höga kvadratmetervärdet. Samtidigt bedöms det rimligt att anta att köparen förväntar sig en god avkastning givet de risker som finns med objektet utifrån den långsiktiga användningen.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	408	5
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 000	-12
Drift & underhåll	%	10	-94	-1
Inflation	%-enheter	1	576	7
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-605	-7
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	732	9

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av tomträtten till fastigheten **Kortedala 42:1** i **Göteborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2024 till:

Åtta miljoner femhundrausen kronor
[8 500 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Göteborg 2024-03-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Frans Sörensen
Civilingenjör


Madelene Gustafsson
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt mars 2024 (kalkylstart 2024-03-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	5 576
Nuvärde av restvärde (tkr)	2 899
SUMMA (tkr)	8 475

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 8 500

Kassaflöde

		ÅR 2024	del	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedömd helårsinflation		2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m² 2024</i>												
Hyror, lokaler	4 474	748		913	931	950	969	988	1 008	933	469	478
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-		-	-	-	-	-	-	-8	-24	-24
Hyrestillägg exkl. f-skatt	49	8		10	10	10	11	11	11	11	11	12
Effektiv hyra	4 523	756		923	941	960	979	999	1 019	936	456	465
Drift & Löpande underhåll	-180	-30		-37	-37	-38	-39	-40	-41	-41	-42	-43
Periodiskt underhåll	-100	-17		-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-23	-24
Fastighetsskatt etc	-	-		-	-	-	-	-11	-11	-11	-11	-11
Tomträttsavgäld/arrendeavgift	-49	-8		-10	-10	-10	-10	-15	-20	-20	-20	-20
Kostnader	-329	-55		-67	-68	-69	-70	-87	-93	-95	-96	-98
Driftnetto	4 194	701		856	873	891	909	912	925	841	360	367

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	839	Restvärde kalkylslut (tkr)	6 252
Norm. driftnetto, helår (tkr)	314		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,12		
Kalkylränta restvärde (%)	8,12	Marknadsvärde kr/m ²	42 500
Direktavkastning, initial, %	9,87	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,46
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,00		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg		Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt		
				kr	kr/m ²	index/%	kr	kr/m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Små Steg Förskola AB (HVB-hem) Omsorgsbo		200	31-10-31	894 747	4 474	100	9 772	49	-	904 519	4 523	400 000	2 000	409 772	2 049	409 772	2 049	1
Summor / Genomsnitt		200		894 747	4 474		9 772	49	-	904 519	4 523	400 000	2 000	409 772	2 049	409 772	2 049	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) HVB-hem. Hyresgäst bekostar inre underhåll. Kallhyra. Hyresgästen har eget abonnemang och bekostar media direkt till leverantören. Tillägg för tomträttsavgäld. Hyresgästens verksamhet är inte momspliktig.

Metria FastighetSök - Göteborg Kortedala 42:1



038 Allmän+Taxering 2024-02-23

<

Metria FastighetSök - Göteborg Kortedala 42:1

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
2013-04-24

Ändamål
Föreningsgård

Avgäldsperiod
10 år

Tidigaste uppsägningsdatum
2029-07-01

Akt
13/10624

Avgäld
9.772 SEK

Perioddatum från
2009-07-01

Efterföljande
uppsägningsperiod
20 år

Upplåtelsedag
2009-07-01

Inskränkningar
Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart

Ägare
212000-1355
Göteborgs Kommun
Box 2258
403 14 Göteborg

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1895-06-29

Akt
95/23

Köp (även transportköp): 1895-05-22
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 83/1422

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 5.500.000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

2.000.000 SEK

2016-07-18

D-2016-00334918:2

2

1.500.000 SEK

2018-03-14

D-2018-00120948:1

3

2.000.000 SEK

2018-03-14

D-2018-00120577:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Datum

Akt

Stadsplan

1963-09-24

1480K-II-3075

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: 42-korkskruven i kortedala

1968-04-23

1480K-III-6134

Metria FastighetSök - Göteborg Kortedala 42:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

270534-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	5.809.000 SEK	3.603.000 SEK	2.206.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
559259-2942 Bolix Fastigheter AB C/O Bolix Fastigheter AB Metodvägen 12 D 435 33 Mölnlycke	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 301101061.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
2.206.000 SEK	1480263	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
872 kvm	(Strand) högst 75 m och egen strand	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301101063.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	3.603.000 SEK	31
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
200 kvm	0 kvm	200 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2013		2013
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtnätning	1968-10-08	1480K-IV-178/1968
Införd i tomtboken	1968-11-05	1480K-IV-178/1968
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Kontroll	1969-09-10	1480K-VIII-43699
Övriga åtgärder Kontroll	1981-08-24	1480K-VIII-60979
Övriga åtgärder Kontroll	1982-08-24	1480K-VIII-62588
Övriga åtgärder Lägesbesiktning	1986-02-27	1480K-VIII-67592

Metria FastighetSök - Göteborg Kortedala 42:1

.Ursprung

Göteborg Kortedala 763:38

.Tidigare Beteckning

Beteckning

O-Göteborg Kortedala 42-korkskruven 1

Omregistreringsdatum Akt

1984-06-13

1480K-XI-115/84

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

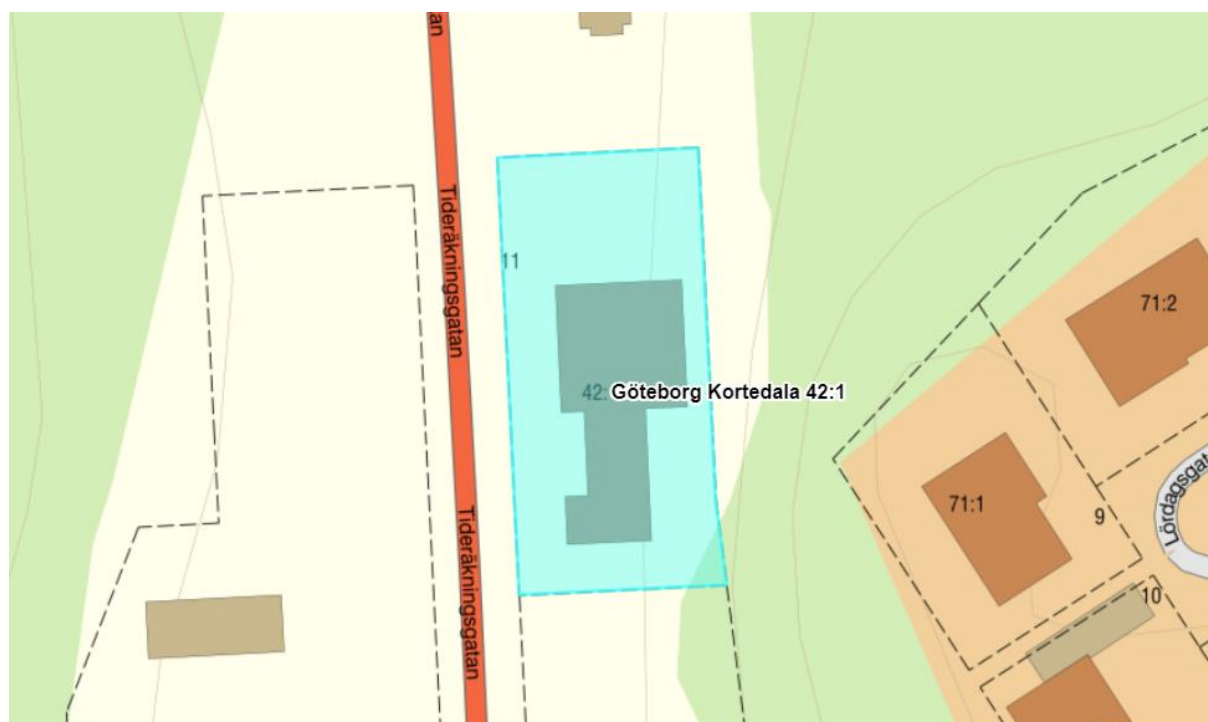
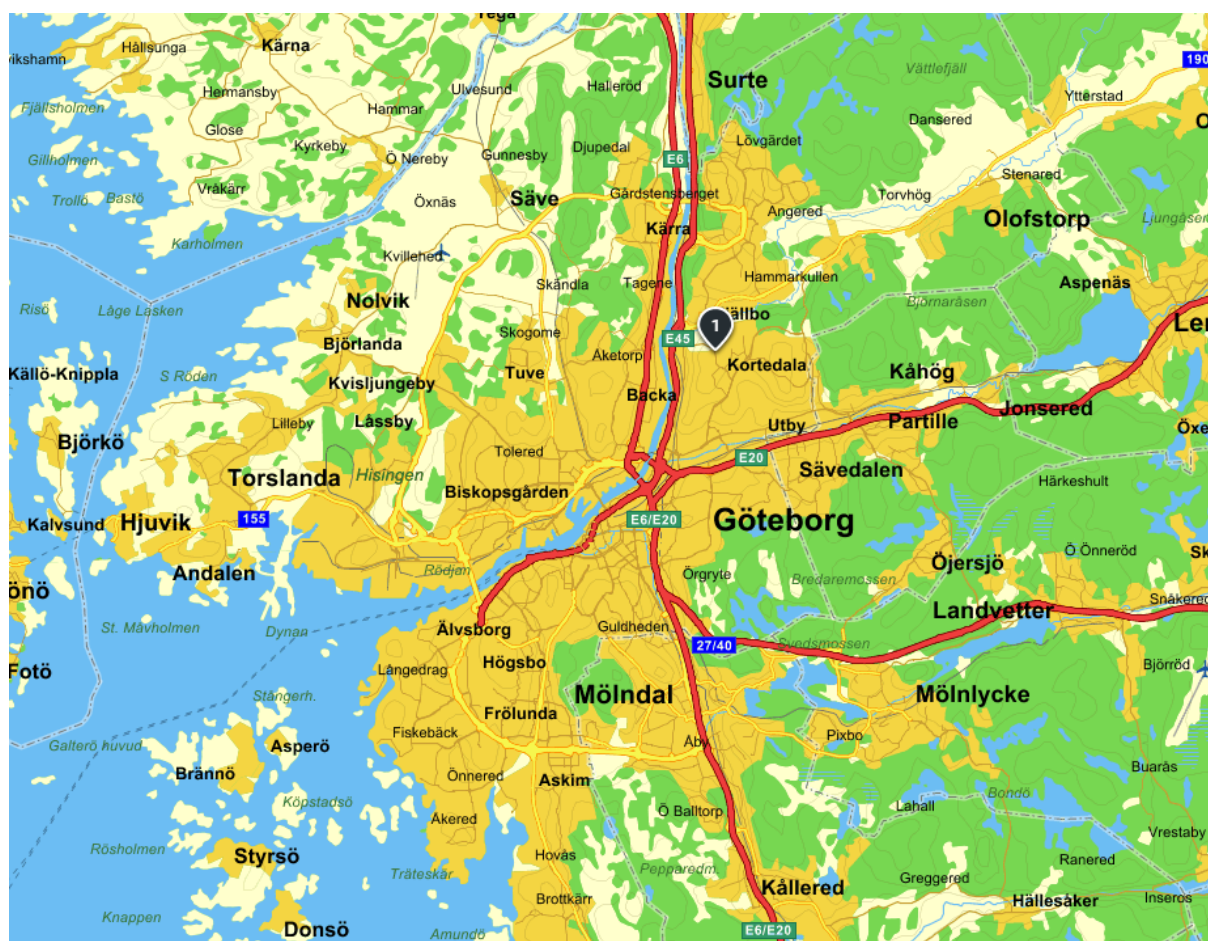
Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

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.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret 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 Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighets- ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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 mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 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.

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 värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen 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.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

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 värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte 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 7.1. 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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50