

VÄRDEUTLÅTANDE
Byggrätter

Fastigheterna Göteborg Amhult 108:1, 108:2, 108:3
206:2, 208:2

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB ingår i VISAM AB, Rikstäckande värderingsföretag i samverkan.

Postadress	Organisationsnummer	Gatuadress	Telefon	Telefax
E.A.Rosengrens gata 32 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA	556559-7589	E.A.Rosengrens gata 32	031-49 57 40	031-49 57 07

V Ä R D E U T L Å T A N D E

VÄRDERINGSOBJEKT ADRESS	Fastigheterna Göteborg Amhult 108:1,2,3.206:2. 208:2 Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38,
OBJEKTSTYP	Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB Flygledarevägen 3A 423 37 Torslanda
LAGFAREN ÄGARE VÄRDETIDPUNKT	556667-0567 Terrester AB December 2014

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde/ byggrättsvärde att läggas till grund för en belåning vid nyproduktion av bostäder och butikslokaler. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden.
VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB § 4:19.
UNDERLAG FÖR VÄRDERINGEN	-Besiktning av fastigheten utförd 2014-11-28 av Arne Nethander. Förevisande vid besiktningen var Eigil Jakobsén -Utdrag ur fastighetsregistret -Planförhållanden -Taxeringsuppgifter -Bedömda hyresuppgifter

OBJEKTSBESKRIVNING

Allmänt

På fastigheterna skall 14 byggnader uppföras,

Amhult 108:1

Byggnad H: två friliggande bostadshus i 4 plan, kommer att inrymma 2.400 kvm lägenheter och 700 kvm butikslokaler.

Byggnad I: ett friliggande 4 plans hus med 6.000 kvm lägenheter och 1.000 kvm butik.

Hus ST: två fristående 4-plans hus med 4.800 kvm lägenheter och 1.900 kvm handel

Amhult 108:2

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 och 400 kvm kontor.

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

Amhult 208:2

Hus L,M: två fristående 4-plans hus med 5.300 kvm lägenheter.

.

.

.

.

.

.

Areal	27.851 kvm Total areal för fastigheterna.
Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Upplåtelseform	Äganderätt
TOMTBESKRIVNING	Tomtmark med planteringar och asfalterade gång- och parkeringsytor.
	Totalt 8.600 kvm butiksyt.
	Totalt 21.300 kvm bostadsyt.
	Total 9.600 kvm kontor
	Delsumma 39500 kvm
	Totalt 7.800 kvm parkering
Uthyrningsbara areor	SUMMA 47300 kvm

Ytuppgifter uppgivna av
fastighetsägaren, ej kontrollerade

Detaljplan 2011-11-29

Taxeringsvärde, 2013

Fastighet

Amhult 108:1	4.147.000 kr
108:2	4.048.000 kr
108:3	6.380.000 kr
206:1	10.600.000 kr

Totalt 25.175.000 kronor

Typkod 432, 426, 310

Bedömda hyror på årsbasis under
2015

Lokaltyp	Kvm (cirka)	Årshyra tkr 2015	Hyra kr/kvm T=totalhyra
Bostäder	21300	36.210.	T=1.700 Bedömda hyra
Butiker	8.600	21.500	K= 2.500 Bedömd hyra
Kontor	9.600	14.400	K= 1.500 Bedömd hyra
P-platser	7800 kvm/ 360 st	3.456	9.600Kr / år
Summa	39500 Kvm	75.566	K= ca

Anm. I hyresnivån bedöm att en p-plats ingår till varje lägenhet.

Sid. 5

Göteborg Amhult 108:2 m.fl

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

Under år 2014 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Bostadsarea	21.300 kvm x 400,-=	8.520 tkr
Butik/lokaler	8.600 kvm x 200,-=	1.720 tkr
Kontor	9.600 kvm x 200,-=	1.920 tkr
Garage	7.800 kvm x 40 kr/kvm	312 tkr
Totalt		12.472tkr

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår ej under de första 5 åren, för år 5-10 ½ fastighetsskatt för hyreshus.

Lokalhyresdelen bedöms att hyresgästen betalar fastighetskatten.

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.

Ortsprismetoden

Relevanta jämförelseobjekt saknas varför värderingen huvudsakligen baseras på avkastningsmetoden.

Avkastningsmetoden

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 samt lånat kapital vid värdetidpunkten

Byggmästarekalkyl

Byggkostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till

Bostad	ca 21.000 kr/kvm
Butik,kontor	ca 13.000 kr/kvm

P-platser	ca 120.000 kr /st
-----------	-------------------

Summa kostnader

Bostad	21.000 kr x 21300 kvm =	447.300 tkr
--------	-------------------------	-------------

Övriga ytor	13.000 kr x 18.200 kvm =	236.600 tkr
-------------	--------------------------	-------------

P-platser	120.000 kr /st x 360 st =	34.200 tkr
-----------	---------------------------	------------

Summa produktionskostnad

718.100 tkr

Kalkylperiod	2013-01-01--2018-01-01	
Inflation	Inflationen bedöms till 2 % per år.	
Kalkylräntan	Kalkylräntan, bedöms till 7,0 %.	
Hyra	Bedömda hyror uppgår till 75.556 tkr. Hyorna är totalhyror. Hyran har uppräknats i takt med den antagna inflationen.	
Drift och underhåll	Kostnad för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 19057 tkr. Kostnaden har uppräknats i takt med den antagna inflationen.	
Fastighetsskatt	Fastighetsskatt har inlagts med 0 tkr/ år under år 1, och 95 tkr under år 2-5 i kalkylperioden.	
Finansiering	Låneutbetalningarna har beräknats med ett kalkyllån på 500.000 tkr. Räntekravet på lånat kapital bedöms till 2,5 %, lånet har beräknats som ett 30-årigt serielån.	
Räntebidrag	Eventuella räntebidrag är ej beräknade på blivande lägenheterna	
Restvärde	Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 5,0 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.	
Kalkylresultat	Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 1.3588.309tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en genomsnittlig nominell värdeökning med 1,28 % per år.	
Byggrättsvärde beräknat	Marknadsvärde på fastigheterna	ca 1.358830 tkr
	Produktionskostnad	ca 718100 tkr
	Värde på BOA och LOA	640730 tkr
	Värde / kvm	16.221 kr/kvm
Byggmästarekalkyl		

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 $ca 30\% \times 640730 = 192.219 \text{ kr}$ / $39500 = 4866 \text{ kr/kvm}$

RESERVATION

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

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheterna **Göteborg Amhult 108:1-3, 206:2,
208:2** bedöms vid värdetidpunkten uppgå till:

MARKNADSVÄRDE

Etthundratrettiofemmiljoner/135.000.000/kronor

Bedömt värdeintervall

125-145 mkr

OBS! Åsatt marknadsvärde avser fastigheternas bygggrättsvärde.

Bedömt bygggrättsvärde

Angivet kalkylvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Kr/kvm uthyrbar area:ca 4.866 kronor

Göteborg 2014-12-31

VärderingsInstitutet
I Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF

Bilagor:

Kassaflödesanalys	Bilaga	1
Teknisk beskrivning	"	2
Fastighetsdatautdrag	"	3

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB

- P E N G -
Avkastningsvärde

Amhult 108:1 -14 mf.
AN

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	7.00 %
Värdeutveckling	0.47 % per år
Total yta	39500 m2

Befintlig låneskuld vid kalkylstart	500000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	194386 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	664444 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	1358830 TKr

Avkastningsvärde / Total yta	34401 Kr/m2
------------------------------	-------------

Bruttokapitaliseringsfaktor	18.0
Bruttokapitaliseringsprocent	5.6 %

Nettokapitaliseringsfaktor	21.5
Nettokapitaliseringsprocent	4.6 %

Kalkylansvarig: _____



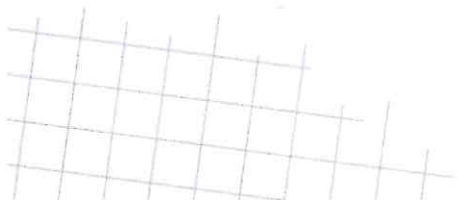
		140101	150101	160101	170101	180101	190101
INBETALNINGAR	TKR						
Lägenheter		36210	36934	37673	38426	39195	
Butik		21500	21930	22369	22816	23272	
Kontor		14400	14688	14982	15281	15587	
P-platser		3456	3508	3560	3614	3668	
SUMMA		75566	77060	78584	80138	81722	
DRIFTUTBETALN.	TKR						
Lägenheter		8520	8690	8864	9041	9222	
Butik		1720	1754	1789	1825	1862	
Kontor		1920	1958	1998	2038	2078	
Garage		312	318	325	331	338	
SUMMA		12472	12721	12976	13235	13500	
DRIFTNETTO	TKR	63094	64339	65608	66902	68222	
KAPITALUTBET	TKR						
LÅN							
Bottenlån							
Låneränta		10691	10529	10359	10180	9992	
Amortering		7397	7774	8170	8586	9024	
Summa		18088	18303	18529	18766	19015	
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR							
SUMMA		0	0	0	0	0	
RÄNTESTÖD							
S:a LÅNERÄNTA		10691	10529	10359	10180	9992	
S:a RÄNTEBIDRAG		0	0	0	0	0	
S:a RÄNTESTÖD		0	0	0	0	0	
S:a AMORTERING		7397	7774	8170	8586	9024	
S:a KAP. KOSTN		18088	18303	18529	18766	19015	
FINANSNETTO		45006	46036	47079	48136	49207	
ACK FINANSNETTO	TKR	45006	91041	138120	186256	235463	
BETALNINGSNETTO		45006	46036	47079	48136	49207	
ACK BET NETTO	TKR	45006	91041	138120	186256	235463	
Nettoaviserade räntebidrag							
SUMMA		0	0	0	0	0	
Totalt räntebidrag		0	0	0	0	0	

	140101	150101	160101	170101	180101	190101
FÖRRÄNTNING %						
Eget kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	5.3		5.3	5.4	5.4	5.4
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	6.9		6.9	7.0	7.1	7.1
-tillväxtränta	6.9		6.9	6.9	7.0	7.0
Totalt kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	4.8		4.9	5.0	5.1	5.1
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	5.3		5.4	5.4	5.5	5.6
EGET KAPITAL						
nuvärden						
TKR						
Tillfört kapital	858830858830858830858830858830858830					
Avkastningsvärde	857868857445857501857980858830					
-betalningar	42359 82910121721158858194386					
-restvärde	815509774535735780699122664444					
NYCKELTAL						
Bruttokap faktor	18.0	17.7	17.5	17.2	16.9	
Nettokap.procent	4.6	4.7	4.8	4.9	4.9	

BALANSRÄKNINGSPOSTER						
TKR						
Tillgångar	1358831365191371591378021384471390965					
Skulder	500000492603484829476658468072459048					
Eget kapital	858830872594886765901362916406931917					
Belåningsgrad (%)	37	36	35	35	34	33



036 Allmän 2014-12-17

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Göteborg Amhult 108:1	allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
	2012-08-14	2013-10-02	2014-12-17
Nyckel:			
140000498			
Församling	LKF		
Torslanda-björlanda	148028		
Socken: Torslanda			

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 6517

Adress

Adress

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

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6400949.0		307939.7	GÖTEBORG

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 504 kvm	9 504 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11434
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			

Inskrivet ägarnamn: Terrester AB

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Köpeskilling: 1.874.641 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 6

Totalt belopp: 10.610.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.150.000 SEK	1992-09-30	45436
2	1.500.000 SEK	1992-09-30	45438
3	1.000.000 SEK	1992-09-30	45440
4	300.000 SEK	2000-01-18	1406

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	87.000 SEK	2011-10-06	25221
6	6.573.000 SEK	2013-06-11	16128
Innehavare: 13/16129 Swedbank(publ) Datavägen 6 A 1 Tr 43632 Askim			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2		2011-11-29	1480K-II-5111
		Laga kraft: 2012-01-02	Arkivplats: PM
		Genomf. start: 2012-01-03	
		Genomf. slut: 2022-01-02	
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Industrienhet, lager (432)			
565947-2		Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.		2013	2013
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
4.147.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			
Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, kontor inom industrimark (326)			
565948-2		Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.		2013	2013
Taxeringsvärde			
1.876.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1980-04-14	1480K-1980F86
Fastighetsreglering		1988-11-29	1480K-1988F429
Fastighetsreglering		2006-05-12	1480K-2006F132
Fastighetsreglering		2012-08-14	1480K-2012F107
Tekniska åtgärder			
Övriga åtgärder Lägesbesiktning		1983-12-30	1480K-VIII-64611
Ursprung			
Göteborg Amhult 2:19			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
O-Göteborg Amhult 108:1	1984-06-13	1480K-XI-115/84	

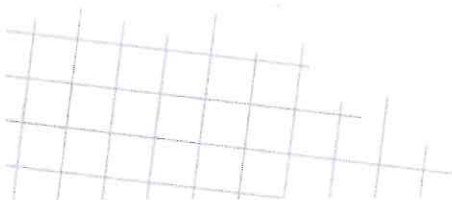
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2014 Metria

Källa: Lantmäteriet



036 Allmän 2014-12-17

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Göteborg Amhult 108:2	2012-08-14	2013-10-02	2014-12-17
Nyckel:			
140146760			
Församling	LKF		
Torslanda-björlanda	148028		
Socken: Torslanda			

Observera

Pågående ärenden

Status

Ärende

Lantmäteriförrättning pågår

12 6517

Adress

Adress

Flygfältsgatan 31

423 37 Torslanda

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6400870.5		307941.4	GÖTEBORG

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 212 kvm	9 212 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11435
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			

Inskrivet ägarnamn: Terrester AB

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Köpeskilling: 2.935.606 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 11.624.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11.624.000 SEK	2013-06-11	16049

Innehavare: 13/16050 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 43632 Askim

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2		

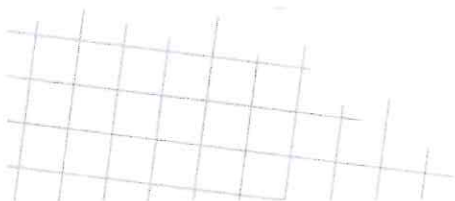
Planer	Datum	Akt
	2011-11-29	1480K-II-5111
	Laga kraft: 2012-01-02	Arkivplats: PM
	Genomf. start: 2012-01-03	
	Genomf. slut: 2022-01-02	
Taxeringsuppgifter		
Taxeringsenhet		
Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)		
573281-2	Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2013	2013
Industritillbehör saknas		
Taxeringsvärde		
4.048.000 SEK		
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form
556667-0567	1/1	Aktiebolag
Ägandetyp		
Lagfart eller Tomträtt		
Terrester AB		
Flygledarevägen 3 A		
423 37 Torslanda		
Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)		
579832-2	Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2013	2013
Taxeringsvärde		
1.014.000 SEK		
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form
556667-0567	1/1	Aktiebolag
Ägandetyp		
Lagfart eller Tomträtt		
Terrester AB		
Flygledarevägen 3 A		
423 37 Torslanda		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1984-08-09	1480K-1984F109
Fastighetsreglering	1988-11-29	1480K-1988F429
Fastighetsreglering	1989-06-13	1480K-1989F194
Fastighetsreglering	2006-05-12	1480K-2006F132
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	2012-08-14	1480K-2012F107
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Lägesbesiktning	1985-01-10	1480K-VIII-66196
Nybyggnadskarta	1988-09-06	1480K-IX-26810-PM
Nybyggnadskarta	1989-03-14	1480K-IX-27105-PM
Övriga åtgärder Lägesbesiktning	1991-08-05	1480K-VIII-84582
Övriga åtgärder Lägesbesiktning	1993-09-24	1480K-VIII-87295
Avskild mark		
Göteborg Amhult 108:3, 205:1, 206:2, 208:2		
Ursprung		
Göteborg Amhult 29:3		
Ajourförande inskrivningsmyndighet		

Adress
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2014 Metria

Källa: Lantmäteriet



036 Allmän 2014-12-17

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Göteborg Amhult 108:3	2012-11-19	2013-06-11	2014-12-17

Nyckel:

140850386

Församling

LKF

Torslanda-björlanda

148028

Anmärkning: Ingår i
kvarteret 108-sjöflygplanet
i torslanda

Socken:torslanda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6400996.6	308013.9	GÖTEBORG

Areal

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

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567 Terrester AB Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda	1/1	2005-04-13	11435

Inskrivet ägarnamn: Terrester AB

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 2.285.100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.285.100 SEK	2013-06-11	16053

Innehavare: 13/16054 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 43632 Askim

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 Arkivplats: PM

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

729231-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2013

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

6.380.000 SEK

Taxerad Ägare

556667-0567

Terrester AB

Flygledarevägen 3 A

423 37 Torslanda

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Göteborg Amhult GA:83

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning Fastighetsreglering

2012-08-14

1480K-2012F107

Anläggningsåtgärd

2012-11-19

1480K-2012F255

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress

Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34

Telefon: 0771-636363



036 Allmän 2014-12-17

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Göteborg Amhult 206:2	2012-11-02	2013-06-11	2014-12-17

Nyckel:

140850385

Församling

Torslanda-björlanda

LKF

148028

Anmärkning: Ingår i kvarteret 206-radarflyget i torslanda
Socken:torslanda

Observera

Pågående ärenden

Status

Lantmäteriförrättning pågår

Ärende

12 6517

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6400842.3	308028.5	GÖTEBORG

Areal

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

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567 Terrester AB Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda	1/1	2005-04-13	11435

Inskrivet ägar namn: Terrester AB

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 4.974.200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.974.200 SEK	2013-06-11	16064

Innehavare: 13/16065 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 43632 Askim

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Förmån	Göteborgs Kommun		
Last	Göteborg Amhult 206:1, 206:2		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Kallvattenledning (diameter 300 mm), spillvattenledning (diameter 400 mm) med brunnar, dagvattenledning (diameter 300 mm) med brunnar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. för att se till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskräfferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Göteborg Energi Nät Ab		
Last	Göteborg Amhult 1:199, 206:1, 206:2		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefär med ledningarna i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är gråmarkerade och redovisade med 2lr på kartan i aktbilaga ka2.		
Planer, bestämmelser och förlämningar			
Planer		Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2		2011-11-29	1480K-II-5111
		Laga kraft: 2012-01-02	Arkivplats: PM
		Genomf. start: 2012-01-03	
		Genomf. slut: 2022-01-02	
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, tomtmark (310)			
729230-2		Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		2013	2013
Taxeringsvärde			
12.200.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Ledningsåtgärd		2012-08-14	1480K-2012F107
Ursprung			
Göteborg Amhult 108:2			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Adress	Kontorbeteckning: OI34		
Uddevalla	Telefon: 0771-636363		

VÄRDEUTLÅTANDE

AV

Fastigheten Göteborg Amhult 205:1



V Ä R D E U T L Å T A N D E

VÄRDERINGSOBJEKT	Fastigheten Göteborg Amhult 205:1 (Hus K)
ADRESS	Flygfältsgatan .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2014
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Marknadsvärdebedömning inför ev.kreditändamål .
VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, under normala omständigheter.
FÖRUTSÄTTNINGAR	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB § 4:19
UNDERLAG FÖR VÄRDERINGEN	-Besiktning av fastigheten utförd 2014-11-28 av Arne Nethander. -Förevisande vid besiktningen var Eigil Jakobsen. -Utdrag ur fastighetsdataregistret -Planförhållanden
OBJEKTSBESKRIVNING Allmänt	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. Fastigheten inrymmer i bottenplanet 3 butiker, samt i källarplanet 55 garageplatser. Byggandens 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 2014 Lokalytan för tre butiker uppgår till 247 kvm. Garage yta om 2445 kvm Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö.

TOMTBESKRIVNING	Trevligt planerad innergård med stensattaytor samt med grön- och lektyor.	
Areal	3.245 kvm	
Vatten/avlopp	Kommunalt anslutet.	
Servitut	Systematisk servitutsutredning är ej verkställd.	
BYGGNAD		
Kortfattad beskrivning	Byggnaden är uppförd i 1 plan jämte källare. Byggnadsår 2014	
Uthyrningsbara areor	3 Butiker Källarplanet Garage 55 pl Totalt	ca 247 kvm ca 2445 kvm 2.692 kvm
PLANFÖRHÅLLANDEN	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29	
EKONOMISKA FASTIGHETSDATA		
Taxeringsvärde 2014	Markvärde: Byggnadsvärde: Totalt	39.150 kronor (taxeringen avser hyreshusenhet)
	Typkod:	325, hyreshusenhet,huvudsakligen lokaler

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2014

Hyresgäst/ Bostadsrätt	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , 2014	Hyra kr/kvm K=totalhyra	Kontrakt till
------------------------	----------------	-----------------------	----------------------------	------------------

Butikshyra	247	494	T= 2.000
Garage	2.445/55st	528	800/ st

Totalt	2.692	1.022	T= 2.000, exkl. garagehyra
---------------	--------------	--------------	-----------------------------------

Anmärkning Butikshyran är för råyta, hyresgäster får inreda och fördela ytan enligt egna önskan
I

Hyresrisk Kalkylen har ej belastats med någon hyresrisk vid ovanstående hyressättning.

Fastighetsskatt Bedömd fastighetskatt 1% av taxeringsvärdet.
Fastighetsskatten utdebiteras på hyresgästerna.

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

Under år 2014 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Butik	247 kvm x 100 kr =	25 tkr
Garage	2.445 kvm x 40 kr=	98 tkr
Totalt		123 tkr

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

VÄRDERING

Göteborg Amhult 205:1

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.

Marknad

Utbudet av välbelägna hyreshus med lokaler och garage inom Torslanda församling är mycket begränsat och efterfrågan uppfattas som normal.

.Ortsprismetoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen.

Avkastningsmetoden

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 samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

Kalkylperiod

2014-01-01—2019-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 6,0%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 1.022 tkr

Hyrorna är totalhyror och har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll

Bedömda kostnader för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 123 tkr.

Drift och underhållskostnaderna har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Fastighetsskatt

Bedömd fastighetsskatt kommer att utdebeteras på hyresgästerna.

Finansiering

Låneutbetalningarna har beräknats med ett kalkyllån på 50.000 tkr.

Räntekravet på lånat kapital bedöms till 2,5%, lånet har beräknats som ett 30-årigt serielån.

Restvärde

Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 4,0% nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 23.396 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 1,18% per år.

**SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING
MARKNADSVÄRDE**

Marknadsvärdet av fastigheten Göteborg Amhult 205:1 bedöms vid värdetidpunkten 2014 uppgå till:

Tjugotremiljoner/23.000.000/kronor

Bedömt värdeintervall

21,0-25,0 Mkr

Nyckeltal

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	3,8%
Kr/kvm uthyrbar total area Loa	8.691 :
Bruttokapitaliseringsfaktor:	22,9

Göteborg 2014-12-04

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF

_Bilagor

Kassaflödesanalys
Fastighetsdatautdrag

Bilaga 1
” 2

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.00 %
Värdeutveckling	1.18 % per år
Total yta	2692 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	5000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	3284 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	15112 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	23396 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	8691 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	22.9
Bruttokapitaliseringsprocent	4.4 %
Nettokapitaliseringsfaktor	26.0
Nettokapitaliseringsprocent	3.8 %

Kalkylansvarig:



TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadstyp	Hyreshus uppförd i 1 plan med källare
Byggnadsår	2014
Ombyggnadsår	.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	
Bjälklag	Betong
Fönster	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Utvändig plåtbeslagning	Plåt
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmnätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Övrigt	Fiberkabelanslutning
Omdöme	Byggnaden har normal standard på lokalerna. Byggnaden bedöms vara mycket väl underhållen.

VÄRDEUTLÅTANDE
FÖRHANDSVÄRDE
AV

Fastigheten Göteborg Amhult 206:1

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB ingår i VISAM AB, Rikstäckande värderingsföretag i samverkan.

Postadress	Organisationsnummer	Gatuadress	Telefon	Telefax
E.A.Rosengrens gata 32 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA	556559-7589	<i>208 2</i> E.A.Rosengrens gata 32 <i>42 221 B:11 del</i>	031-49 57 40	031-49 57 07

VÄRDEUTLÅTANDE

FÖRHANDSVÄRDE

avseender

VÄRDERINGSOBJEKT	Fastigheten Göteborg Amhult 206:1 (Hus P)
ADRESS	Flygfältsgatan .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2014
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Marknadsvärdebedömning inför ev.kreditändamål .

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, under normala omständigheter.
FÖRUTSÄTTNINGAR	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB § 4:19
UNDERLAG FÖR VÄRDERINGEN	-Besiktning av fastigheten utförd 2014-av Arne Nethander. -Förevisande vid besiktningen var Eigil Jakobsen. -Utdrag ur fastighetsdataregistret -Planförhållanden
OBJEKTSBESKRIVNING Allmänt	Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i 3 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten kommer att inrymma 600 kvm bostadslägenheter, 5300 kvm livsmedelsbutik, 1.550 kvm friskvårdslokal, 520 kvm kontor samt 155 garageplatser. Samt en byggrätt om ca 1.600 kvm Bostadsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Byggnaden kommer att uppföras under år 2015-16 Den totala boarean har beräknats till ca 600 kvm, övrig area utgörs av förråd. Lokalytan för butiker och kontor uppgår till 7.370 kvm. Garage yta om 6.000 kvm Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö.

TOMTBESKRIVNING Trevligt planerad innergård med stensattaytor samt med grön- och lekytor.

Areal 6.848 kvm

Vatten/avlopp Kommunalt anslutet.

Servitut Systematisk servitutsutredning är ej verkställd.

BYGGNAD

Kortfattad beskrivning Bostadsbyggnaden kommer att uppförd i 3 plan jämte källare.
Byggnadsår 2015-16

Uthyrningsbara areor

Plan 1: Livsmedelsbutik	ca 5300 kvm
Plan 2 lägenheter,	ca 600 kvm
Friskvård, kontor	ca 2.070 kvm
Plan 3 Byggrätt	ca 1.600 kvm
Källarplanet Garage 155 pl	ca 6.000 kvm
Totalt	15.570 kvm

PLANFÖRHÅLLANDEN För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29

EKONOMISKA FASTIGHETSDATA

Taxeringsvärde 2013	Markvärde:	10.600.000
	Byggnadsvärde:	
	Totalt	10.600.000 kronor

Typkod: 310, hyreshusenhet, tomtmark

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2015

Hyresgäst/ Bostad	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , 2015	Hyra kr/kvm T=totalhyra	Kontrakt till
Lägenheter	600	1.200	T= 2.000	
Livsmedel	5.300	10.070	K= 1.900	
Friskvård	1.550	2.325	K= 1.500	
Kontor	520	780	K= 1.500	
Garage	155 st	1.488	9.600/ st år	
Totalt	7.970	15.863	1.804 , exkl. garage hyra	

Anmärkning Bedömda hyrorna bedöms vara marknadsanpassade

Hyresrisk Kalkylen har belastats med en hyresrisk vid ovanstående
hyressättning. Ca 5 % 85.000 kr

Fastighetsskatt Fastighetsskatt har beräknats med 1.270 kronor per lägenhet och år
eller totalt ca 38 tkr.
Någon förändring av uttaget av fastighetsskatt har ej beaktats under
kalkylperioden

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

Under år 2014 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Bostadsarea	600 kvm x 400,-=	240 tkr
Butik/lokaler	7.370 kvm x 200,-=	1.474 tkr
Garage	6.000 kvm x 40 kr/kvm	220 tkr
Totalt		1.934tkr

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med
den antagna inflationen.

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.

Marknad

Utbudet av välbelägna hyreshus inom Torslanda församling är mycket begränsat och efterfrågan uppfattas som stor.

.Ortsprismetoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen.

Avkastningsmetoden

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 samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

Kalkylperiod

2014-01-01—2019-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 6,5%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 15863 tkr

Hyrorerna är totalhyror och har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll

Bedömda kostnader för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 1.934 tkr.

Drift och underhållskostnaderna har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Fastighetsskatt

Bedömd fastighetsskatt har inlagts med 38tkr/år.
Utdebeteras på hyrestagarna

Finansiering

Låneutbetalningarna har beräknats med ett kalkyllån på 100.000 tkr.
Räntekravet på lånat kapital bedöms till 2,5%, lånet har beräknats som ett 30-årigt serielån.

Byggmästarekalkyl

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

**Marknadsvärdet bedöms till ca 30% x 320.000.000= 96.000.000 kr/ 7,970=
12.045 kr/kvm**

Marknadsvärdet av fastighetens byggrätter Göteborg Amhult 206:1 bedöms vid värdetidpunkten uppgå till:

Nittiosexmiljoner/96.000.000/kronor

12.045 Kronor / kvadratmeter

Göteborg 2014-12-04

VärderingsInstitutet

i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF

Kassaflödesanalys
Fastighetsdatautdrag

Bilaga 1
" 2

_Bilagor

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.50 %
Värdeutveckling	0.82 % per år
Total yta	10415 m2
Yta ovan mark	7970 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	100000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	44588 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	179088 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	323676 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	31078 Kr/m2
Avkastningsvärde / Yta ovan mark	40612 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	20.4
Bruttokapitaliseringsprocent	4.9 %
Nettokapitaliseringsfaktor	23.5
Nettokapitaliseringsprocent	4.3 %

Kalkylansvarig:



TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 3 plan och källare. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	Omkring år 2015
Ombyggnadsår	.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Fönster	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Utvändig plåtbeslagning	Plåt
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Bostadslägenheter	52 bostadsrättslägenheter 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/klinkel. Utrustade med badkar, dusch, wc, tvättställ, handdukstork. Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

VärderingsInstitutet

ÖVING 1
VÄSTRA SVERIGE AB

Balkonger
Fiberkabelanslutning

Omdöme

Byggnaden kommer att ha en mycket hög standard på bostadsrättslägenheterna, byggnaden bedöms vara mycket väl underhållen.

VÄRDEUTLÅTANDE
FÖRHANDSVÄRDE
AV

Fastigheten Göteborg Amhult 207:1

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB ingår i VISAM AB, Rikstäckande värderingsföretag i samverkan.

Postadress	Organisationsnummer	Gatuadress	Telefon	Telefax
E.A.Rosengrens gata 32 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA	556559-7589	<i>Box 4</i> E.A.Rosengrens gata 32	031-49 57 40	031-49 57 07

82721 B:11d61

VÄRDEUTLÅTANDE

FÖRHANDSVÄRDE
avseende

VÄRDERINGSOBJEKT	Fastigheten Göteborg Amhult 207:1 (Hus 0)
ADRESS	Flygfältsgatan .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556904-1865 Centumparkering AB
	c/o Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2014
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Marknadsvärdebedömning inför ev.kreditändamål .

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, under normala omständigheter.
---------------------	---

FÖRUTSÄTTNINGAR	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB § 4:19
-----------------	---

UNDERLAG FÖR VÄRDERINGEN	-Besiktning av fastigheten utförd 2014-11-28 av Arne Nethander. -Förevisande vid besiktningen var Eigil Jakobsen. -Utdrag ur fastighetsdataregistret -Planförhållanden
-----------------------------	--

OBJEKTSBESKRIVNING Allmänt	Värderingsobjektet utgörs av ett hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten kommer att inrymma företagslägenheter, kontor och restaurang med en BTA 1.560 kvm, varav utgöres 806 kvm BTA i lokaler samt 754 BTA för bostäder i plan 3 och 4
-------------------------------	---

Bostadsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger.
Byggnaden kommer att uppföras under år 2015-16

Den totala boarean har beräknats till ca 489 kvm, övrig area utgöres av förråd.
Lokalytan för restaurang i bv och kontor i plan 2 uppgår till 582 kvm.

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

TOMTBESKRIVNING	Trevligt planerad innergård med stensattaytor samt med grön- och lektytor.		
Areal	2.543 kvm		
Vatten/avlopp	Kommunalt anslutet.		
Servitut	Systematisk servitutsutredning är ej verkställd.		
BYGGNAD Kortfattad beskrivning	Bostadsbyggnaden är uppförd i 3 plan jämte vindsplan. Byggnadsår 2015		
Fördelning	Plan 1 Restaurang	ca	339 kvm
	Plan 2 Kontor,	ca	243 kvm
	Plan 3 Kontorslägenheter	ca	257 kvm
	Plan 4 Kontorslägenheter	ca	232 kvm
	Totalt	ca	1.071 kvm
PLANFÖRHÅLLANDEN	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29		
EKONOMISKA FASTIGHETSDATA			
Taxeringsvärde 2013	Markvärde:	699.000	
	Byggnadsvärde:		
	Totalt	699.00kronor	
	Typkod:	414, Industrienhet,byggnadsvärde under 50.000 kr	

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2015

Hyresgäst/ Bostad

Kvm
(cirka)

Årshyra tkr , Hyra kr/kvm
2015 T=totalhyra

Kontrakt
till

Lägenheter

489

978

T= 2.000

Kontor

243

462

K= 1.900

Restaurang

339

1.186

K= 3.500

Totalt

1.071

2.626

2.453

Anmärkning

Bedömda hyrorna bedöms vara marknadsanpassade

Hyresrisk

Kalkylen har belastats en hyresrisk vid ovanstående hyressättning.
Bedömd till ca 10 % av årshyran.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt har beräknats med 1.270 kronor per lägenhet och år
eller totalt ca 45 tkr.
Någon förändring av uttaget av fastighetsskatt har ej beaktats under
kalkylperioden

Drift och underhåll

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

Under år 2014 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Bostadsarea

489 kvm x 400,-=

196 tkr

Lokaler

582 kvm x 200,-=

116 tkr

Totalt

312 tkr

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med
den antagna inflationen.

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.

Marknad

Utbudet av välbelägna bostadshus inom Torslanda församling är mycket begränsat och efterfrågan uppfattas som stor.

.Ortsprismetoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen.

Avkastningsmetoden

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 samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

Kalkylperiod

2014-01-01—2019-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 7%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 2.626 tkr

Hyrorna är totalhyror och har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll

Bedömda kostnader för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 312 tkr.

Drift och underhållskostnaderna har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Fastighetsskatt

Bedömd fastighetsskatt har inlagts med 45 tkr/år.

Finansiering

Låneutbetalningarna har beräknats med ett kalkyllån på 20.000 tkr. Räntekravet på lånat kapital bedöms till 2,5%, lånet har beräknats som ett 30-årigt serielån.

Restvärde

Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 5 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 44.548 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,2% per år.

Marknadsvärdet nedan är åsatt efter att byggnaden är slutbesiktigat ett sk. förhandsvärde

MARKNADSVÄRDE
2014-12-13

Fyrtiofyramiljonerfemhundratusen/44.500.000/
kronor

Bedömt värdeintervall

42-46 Mkr

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	4,5%
Kr/kvm uthyrbar total area Bo+Loare	41.595 (slutvärde)
Marknadsvärde/taxeringsvärde:	
Bruttokapitaliseringsfaktor:	17,0

Bilagor:

Kassaflödesanalys	Bilaga 1
Teknisk beskrivning	" 2
Fastighetsdatautdrag	" 3

Byggmästarekalkyl

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

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

Marknadsvärdet bedöms till ca 30% x 44.500.000= 13.350.000 kr/1071= 12.464 kr/kvm

Marknadsvärdet av fastighetens **byggrätter Göteborg Amhult 207:1** bedöms vid värdetidpunkten uppgå till:

**Trettonmiljonertrehundrafemtiotusen
/13 350.000/kronor**

12.464 Kronor / kvadratmeter

Göteborg 2014-12-31

VärderingsInstitutet
I Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF



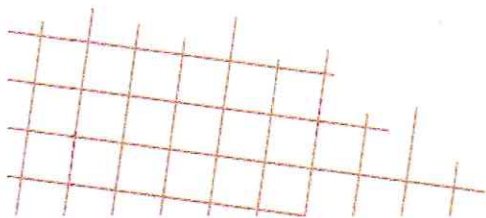
Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	7.00 %
Värdeutveckling	0.20 % per år
Total yta	1071 m ²
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	20000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	5558 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	18990 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	44548 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	41595 Kr/m ²
Bruttokapitaliseringsfaktor	17.0
Bruttokapitaliseringsprocent	5.9 %
Nettokapitaliseringsfaktor	22.2
Nettokapitaliseringsprocent	4.5 %

Kalkylansvarig: _____





036 Allmän 2015-01-08

Fastighet**Beteckning**

Göteborg Amhult 207:1

Senaste ändringen i

allmänna delen

2012-08-14

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2013-10-02

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2015-01-07

Nyckel:

140289147

Församling

Torslanda-björlanda

Socken: Torslanda

LKF

148028

Observera

Pågående ärenden

Status

Lantmäteriförrättning pågår

Ärende

12 6517

Adress**Adress**

Postflyget 3

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**Lagfart****Ägare**

556904-1865

Amhults Centrumparkering AB

C/O Terrester AB

Flygledarevägen 3 A

423 37 Torslanda

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2013-02-19

Akt

4636

Inskrivet ägarnamn: Amhults Centrumparkering AB

Köp (även transportköp): 2012-12-13

Köpeskilling: 745.400 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Skatt beslutad 13/16131**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 4.579.000 SEK

Nr

1

Belopp

4.579.000 SEK

Inskrivningsdag

2013-06-11

Akt

16122

Innehavare: 13/16123 Swedbank Ab(publ) Datavägen 6a 1 Tr 43632 Askim

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (414)
554580-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.
Industritillbehör saknas

Uppgiftsår
2014

Taxeringsår
2013

Taxeringsvärde

699.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556904-1865	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Amhults Centrumparkering AB			
C/O Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			

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

Adress	Kontorbeteckning: OI34
Uddevalla	Telefon: 0771-636363

TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 3 plan och vindsplan. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	Omkring år 2015
Ombyggnadsår	.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor
Bjälklag	Betong
Fönster	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Utvändig plåtbeslagning	Plåt
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Bostadslägenheter	Bostadslägenheter 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.

VärderingsInstitutet

I VÄSTRA SVERIGE AB

Övrigt

Balkonger
Fiberkabelanslutning

Omdöme

Byggnaden kommer att ha en mycket hög standard på bostadsrättslägenheterna, byggnaden bedöms vara mycket väl underhållen.

VÄRDEUTLÅTANDE
FÖRHANDSVÄRDE
AV

Fastigheten Göteborg Amhult 208:1

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB ingår i VISAM AB, Rikstäckande värderingsföretag i samverkan.

Postadress	Organisationsnummer	Gatuadress	Telefon	Telefax
E.A.Rosengrens gata 32 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA	556559-7589	<i>208:1</i> E.A.Rosengrens gata 32 <i>42221 B:11dal</i>	031-49 57 40	031-49 57 05

VÄRDEUTLÅTANDE

FÖRHANDSVÄRDE

avseender

VÄRDERINGSOBJEKT	Fastigheten Göteborg Amhult 208:1 (Hus N)
ADRESS	Flygfältsgatan .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2014
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Marknadsvärdebedömning inför ev.kreditändamål .

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, under normala omständigheter.
FÖRUTSÄTTNINGAR	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB § 4:19
UNDERLAG FÖR VÄRDERINGEN	-Besiktning av fastigheten utförd 2014-11-28 av Arne Nethander. -Förevisande vid besiktningen var Eigil Jakobsen. -Utdrag ur fastighetsdataregistret -Planförhållanden
OBJEKTSBESKRIVNING Allmänt	Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus i 8 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten kommer att inrymma 51 bostadslägenheter med en BTA 7.393 kvm, varav utgöres 565 kvm butikslokaler i bv, samt 135 Loa i källarplanet Bostadsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgöres av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Byggnaden kommer att uppföras under år 2015-16 Den totala boarean har beräknats till ca 3.693 kvm, övrig area utgörs av förråd. Lokalytan för butiker och personalutrymmen uppgår till 710 kvm. Som helhet ger byggnaden ett stabilt och gediget intryck, är välhållen och uppvisar mycket god exteriör och interiör miljö.

TOMTBESKRIVNING Trevligt planerad innergård medstensattaytor samt med grön- och lektytor.

Areal 1.033 kvm

Vatten/avlopp Kommunalt anslutet.

Servitut Systematisk servitutsutredning är ej verkställd.

BYGGNAD

Kortfattad beskrivning Bostadsbyggnaden är uppförd i 8 plan jämte källare.
Byggnadsår 2015

Lägenhetsfördelning	6 st 1 rok	a 34 kvm	ca 203 kvm
	2 at 2 rok	a 52 kvm,	ca 104 kvm
	10 st 2 rok	a 53 kvm	ca 530 kvm
	6 st 2 rok	a 64 kvm	ca 386 kvm
	1 st 3 rok	a 77 kvm	ca 77 kvm
	5 st 3 rok	a 79 kvm	ca 393 kvm
	1 st 3 rok	a 80 kvm	ca 80 kvm
	5 st 3 rok	a 81 kvm	ca 405 kvm
	1 st 3 rok	a 82 kvm	ca 82 kvm
	5 st 3 rok	a 83 kvm	ca 415 kvm
	1 st 4 rok	a 98 kvm	ca 98 kvm
	5 st 4 rok	a 101 kvm	ca 505 kvm
	1 st 4 rok	a 117 kvm	ca 117 kvm
	1 st 5 rok	a 144 kvm	ca 144 kvm
	1 st 5 rok	a 155 kvm	ca 155 kvm
	Totalt		ca 3693 kvm

PLANFÖRHÅLLANDEN För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29

EKONOMISKA FASTIGHETSDATA

Taxeringsvärde 2013

Markvärde: 9.400.000
Byggnadsvärde:
Totalt 9.400.00kronor

Typkod: 310, hyreshusenhet, tomtmark

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2015

Hyresgäst/ Bostad	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , Hyra kr/kvm 2015	Kontrakt T=totalhyra till
Lägenheter	3693	6.278	T= 1.700
Butik	565	1.074	K= 1.900
Källare Personal	135	202	K= 1.500
Totalt	4.393	7.554	1.719

Anmärkning Bedömda hyrorna bedöms vara marknadsanpassade

Hyresrisk Kalkylen har ej belastats med någon hyresrisk vid ovanstående hyressättning.

Fastighetsskatt Fastighetsskatt har beräknats med 1.270 kronor per lägenhet och år eller totalt ca 65 tkr.
Någon förändring av uttaget av fastighetsskatt har ej beaktats under kalkylperioden

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

Under år 2014 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Bostadsarea	3.693 kvm x 400,-=	1.477 tkr
Butik/lokaler	710 kvm x 200,-=	142 tkr
Totalt		1.619 tkr

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

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.

Marknad

Utbudet av välbelägna bostadshus inom Torslanda församling är mycket begränsat och efterfrågan uppfattas som stor.

Ortsprismetoden

Ett mycket begränsat ortsprismaterial kan inte ligga till grund för en konventionell ortsprisvärdering, men ger viss ledning vid värderingen.

Avkastningsmetoden

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 samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

Kalkylperiod

2014-01-01—2019-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 6,7%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 7.554 tkr

Hyrona är totalhyror och har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll

Bedömda kostnader för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 1.619 tkr.

Drift och underhållskostnaderna har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Fastighetsskatt

Bedömd fastighetsskatt har inlagts med 65 tkr/år.

Finansiering

Låneutbetalningarna har beräknats med ett kalkyllån på 50.000 tkr.

Räntekravet på lånat kapital bedöms till 2,15%, lånet har beräknats som ett 30-årigt serielån.

Restvärde

Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 4,6% nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 136.357 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,68% per år.

Marknadsvärdet nedan är åsatt efter att byggnaden är slutbesiktigat ett sk. förhandsvärde

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten Göteborg Amhult 208:1 bedöms vid värdetidpunkten 2014 uppgå till:

MARKNADSVÄRDE 2014-12-13

Etthundratrettiofemmiljoner/135.000.000/kronor

Bedömt värdeintervall

125-145 Mkr

Nyckeltal

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	4,3%
Kr/kvm uthyrbar total area Bo+Loare	31.040 (slutvärde)
Marknadsvärde/taxeringsvärde:	
Bruttokapitaliseringsfaktor:	18,1

Byggmästarekalkyl

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

**Marknadsvärdet bedöms till ca 30% x 135.000.000= 40.500.000 kr/ 4.393=
9.219 kr/kvm**

Marknadsvärdet av fastighetens **byggrätter Göteborg Amhult 208:1** bedöms vid
värdetidpunkten uppgå till

Fyrtiomiljonerfemhundratusen/40.500.000/kronor

9.219 Kronor / kvadratmeter

Göteborg 2014-12-04

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, ASPECT/SFF

Kassaflödesanalys
Fastighetsdatautdrag

Bilaga 1
" 2

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB

- P E N G -
Avkastningsvärde

Amhult 208:1 14
AN

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.70 %
Värdeutveckling	0.68 % per år
Total yta	4393 m ²

Befintlig låneskuld vid kalkylstart	50000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	17569 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	68787 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	136357 TKr
---------------------------------	------------

Avkastningsvärde / Total yta	31040 Kr/m ²
------------------------------	-------------------------

Bruttokapitaliseringsfaktor	18.1
Bruttokapitaliseringsprocent	5.5 %

Nettokapitaliseringsfaktor	23.2
Nettokapitaliseringsprocent	4.3 %

Kalkylansvarig: _____



Byggnadsår

Omkring år 2015

Ombyggnadsår

.

Grundläggning

Pälad grundsula

Grundmurar

Betong

Stomme

Betong

Fasader

Puts-Tegel

Yttertak

Galvaniserad slätplåt, Betongpannor

Bjälklag

Betong

Fönster

Treglasfönster, träfönster i målat utförande.

Utvändig plåtbeslagning

Plåt

Hiss

Ja

Uppvärmning

Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

Ventilation

Mekanisk frånluft

Bostadslägenheter

52 bostadsrättslägenheter 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/klinkel. Utrustade med badkar, dusch, wc, tvättställ, handdukstork.

Tvättavdelning i badrum utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Övrigt

Balkonger

Fiberkabelanslutning

VärderingsInstitutet

I VÄSTRA SVERIGE AB

Omdöme

Byggnaden kommer att ha en mycket hög standard på bostadsrättslägenheterna, byggnaden bedöms vara mycket väl underhållen.