

VÄRDEUTLÅTANDE
Bygggrätter

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 556667-0567 Terrester AB
LAGFAREN ÄGARE VÄRDETIDPUNKT	December 2015

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde/ bygggrättsvärde 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 2015-12-01 av Arne Nethander och Urban Lönn 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	29.887 kvm Total areal för fastigheterna.
Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Upplåtelseform	Äganderätt
TOMTBESKRIVNING	Tomtmark med planteringar och asfalterade gång- och parkeringsytor.
Uthyrningsbara areor	Totalt 8.600 kvm butiksyta.
	Totalt 21.300 kvm bostadsyta.
	Total 9.600 kvm kontor
	Delsumma 39500 kvm
	Totalt 7.800 kvm parkering
	SUMMA 47300 kvm

Ytuppgifter uppgivna av
fastighetsägaren, ej kontrollerade

Detaljplan 2011-11-29

Taxeringsvärde, 2015

Fastighet

Amhult 108:1	4.147.000 kr
108:2	4.048.000 kr
108:3	6.380.000 kr
206:2	12.200.000 kr
208:2	9.750.000 kr

Totalt 35.525.000 kronor

Typkod 326,325, 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

Byggbkostnaderna 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	2015-01-01--2020-01-01	
Inflation	Inflationen bedöms till 2 % per år.	
Kalkylräntan	Kalkylräntan, bedöms till 7.8 %.	
Hyra	Bedömda hyror uppgår till 75.556 tkr. Hyrona 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 20 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 5,8 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.	
Kalkylresultat	Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 1.198.510.tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en genomsnittlig nominell värdeökning med 0,58 % per år.	
Byggrättsvärde beräknat	Marknadsvärde på fastigheterna	ca 1.198510 tkr
	Produktionskostnad	ca 718100 tkr
	Värde på BOA och LOA	480410 tkr
	Värde / kvm	12.188 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 % x 480410= 144.123 tkr/ 39500= ca 3.649 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** byggrättsvärde bedöms vid värdetidpunkten uppgå till:

Byggrättsvärde **Etthundrafyrtiofemmiljoner/145.000.000/kronor**

Bedömt värdeintervall 135-155 mkr

OBS! Åsatt marknadsvärde avser fastigheternas byggrättsvärde.

Göteborg 2015-12-12

VärderingsInstitutet

I Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Bilagor:

Kassaflödesanalys	Bilaga	1
Teknisk beskrivning	"	2
Fastighetsdatautdrag	"	3

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB

- P E N G -
Avkastningsvärde

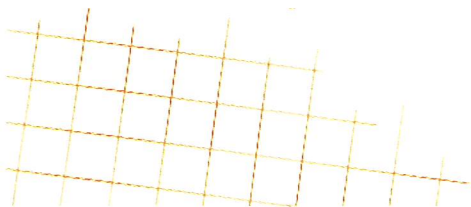
Amhult 108:1 -15 mf.
AN

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	7.80 %
Värdeutveckling	-0.01 % per år
Total yta	39500 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	500000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	191036 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	507474 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	1198510 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	30342 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	15.9
Bruttokapitaliseringsprocent	6.3 %
Nettokapitaliseringsfaktor	19.0
Nettokapitaliseringsprocent	5.3 %

Kalkylansvarig:





Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-12-17

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 108:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-14	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-10-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-16
Nyckel: 140000498			
Församling Torslanda-björlanda Socken: Torslanda	LKF 148028		

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			

Köp (även transportköp): 2005-01-01
Köpeskilling: 1.874.641 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 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
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 Laga kraft: 2012-01-02 Genomf. start: 2012-01-03 Genomf. slut: 2022-01-02	1480K-II-5111 Arkivplats: PM

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Industrienhet, lager (432)	Uppgiftsår	Taxeringsår
565947-2	2014	2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.		
Industritillbehör saknas		

Taxeringsvärde
4.147.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567 Terrester AB Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, kontor inom industrimark (326)

565948-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Uppgiftsår
2014

Taxeringsår
2013

Taxeringsvärde
1.876.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567 Terrester AB Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

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

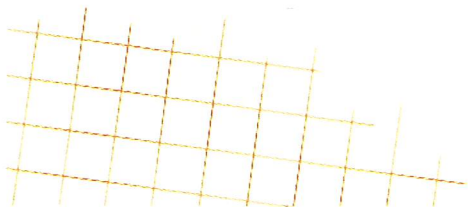
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-12-17

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 108:2	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-14	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-10-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-16
Nyckel: 140146760			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 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			

Köp (även transportköp): 2005-01-01
Köpeskilling: 2.935.606 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 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	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
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.
Industritillhör saknas

Uppgiftsår	Taxeringsår
2014	2013

Taxeringsvärde
4.048.000 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, huvudsakligen lokaler (325)

579832-2

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

2014

2013

Taxeringsvärde

1.014.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyper

556667-0567

1/1

Aktiebolag

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

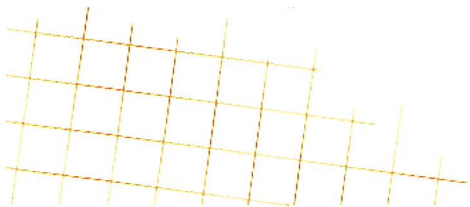
Uddevalla

Kontorbetäckning: OI34

Telefon: 0771-636363

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-12-17

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 108:3	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-11-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-06-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-16
Nyckel: 140850386			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 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	1/1	2005-04-13	11435
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 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	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)

729231-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2014	2013

Taxeringsvärde

6.380.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Göteborg Amhult GA:83

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
------------------------------	-------	-----

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning Fastighetsreglering
Anläggningsåtgärd

Datum
2012-08-14
2012-11-19

Akt
1480K-2012F107
1480K-2012F255

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

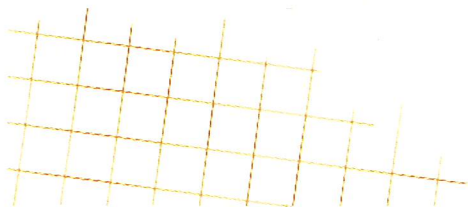
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-12-17

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 206:2	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-11-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-06-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-16
Nyckel: 140850385			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 148028		
Anmärkning: Ingår i kvarteret 206- radarflyget i torslanda			
Socken:torslanda			

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 6517

Läge, karta

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

Areal

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

Lagfart

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

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

729230-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2014

Taxeringsår

2013

Taxeringsvärde

12.200.000 SEK

Taxerad Ägare

556667-0567

Terrester AB

Flygledarevägen 3 A

423 37 Torslanda

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Ledningsåtgärd

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Ursprung

Göteborg Amhult 108:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress

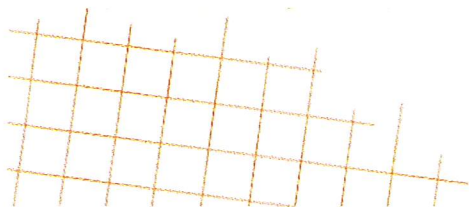
Uddevalla

Kontorbetäckning: OI34

Telefon: 0771-636363

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-12-17

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 208:2	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-11-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-06-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-16
Nyckel: 140850384			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 148028		
Anmärkning: Ingår i kvarteret 208- signalflyget i torslanda			
Socken:torslanda			

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 6517

Läge, karta

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

Areal

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

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 3.871.300 SEK

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

Innehavare: 13/16069 Swedbank Ab Datavägen 6a 1tr 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: 2012-01-02	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

729229-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår	Taxeringsår
2014	2013

Taxeringsvärde

9.750.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Jurisk form	Ägandetyyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107
Ursprung		
Göteborg Amhult 108:2		
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Adress	Kontorbeteckning: OI34	
Uddevalla	Telefon: 0771-636363	
Copyright © 2015 Metria		Källa: Lantmäteriet

VÄRDEUTLÅTANDE
AV
Fastigheten Göteborg Amhult 205:1



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	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	Fastigheten Göteborg Amhult 205:1 (Hus K)
ADRESS	Fraktflyget 10-12 423 37 .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2015
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 2015-12-01 av Arne Nethander och Urban Lönn. -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 uppför 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 lektytor.		
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	ca 247 kvm	
	Källarplanet Garage 55 pl	ca 2445 kvm	
	Totalt	2.692 kvm	
PLANFÖRHÅLLANDEN	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29		
EKONOMISKA FASTIGHETSDATA			
Taxeringsvärde 2014	Markvärde:		
	Byggnadsvärde:		
	Totalt	2.701.000 kronor	
	Typkod:	325, hyreshusenhet,huvudsakligen lokaler	

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2015

Hyresgäst/ Bostadsrätt	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , 2015	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 2015-01-01—2020-01-01

Inflation Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan Kalkylräntan bedöms till 6,0%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 1.022 tkr

Hyromna 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 **24.539 tkr**. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 1,26% per år.

**SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING
MARKNADSVÄRDE**

Marknadsvärdet av fastigheten Göteborg **Amhult 205:1** bedöms vid värdetidpunkten 2015 uppgå till:

Tjugofyramiljonerfemhundratusen/24.500.000/kronor

Bedömt värdeintervall

23,0-26,0 Mkr

Nyckeltal

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	3,7%
Kr/kvm uthyrbar total area Loa	9.115 :
Bruttokapitaliseringsfaktor:	24,0

Göteborg 2015-12-12

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	5.80 %
Värdeutveckling	1.26 % per år
Total yta	2692 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	5000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	3298 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	16241 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	24539 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	9115 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	24.0
Bruttokapitaliseringsprocent	4.2 %
Nettokapitaliseringsfaktor	27.3
Nettokapitaliseringsprocent	3.7 %

Kalkylansvarig





036 Allmän 2015-12-15

FastighetBeteckning
Göteborg Amhult 205:1Senaste ändringen i allmänna delen
2014-07-11Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2015-06-16Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2015-12-11Nyckel:
140850383**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Församling
Torslanda-björlanda
Anmärkning: Ingår i kvarteret 205-
luftseglaren i torslanda
Socken:torslandaLKF
148028**Adress****Adress**Fraktflyget 10-12
423 37 Torslanda
Gamla Flygplatsvägen 30, 32A-F
423 37 Torslanda**Läge, karta**

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6400996.9		308070.8	GÖTEBORGS

Urholkas av

Göteborg Amhult 205:2 område 1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 245 kvm	3 245 kvm	

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

InteckningarTotalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 8.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.000.000 SEK	2015-05-22	2015-00212377:2

Rättigheter

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

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet för att se till, förnya, underhålla och reparera:-fasad/balkonger ovan butikslokaler i plan 2-4, se blåmarkerad sträcka i aktbilaga be7-fasad utmed parkering och soprum i plan 2-4, se rosamarkerad sträcka i aktbilaga be7. ägare av härskande fastighet skall samråda med ägare av belastad fastighet innan arbete inom servitutets ramar påbörjas. sedan arbetet har avslutats skall belastad fastighet i görligastemån återställas i förut befintligt skick.			
Planer, bestämmelser och 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			
Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)			
729228-2		Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.		2014	2015
Taxeringsvärde			
2.701.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A			
423 37 Torslanda			
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Göteborg Amhult GA:83, GA:86			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2012-08-14	1480K-2012F107
Anläggningsåtgärd		2012-11-19	1480K-2012F255
Anläggningsåtgärd		2014-07-11	1480K-2014F89
Avskild mark			
Göteborg Amhult 205:2			
Ursprung			
Göteborg Amhult 108:2			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Adress		Kontorbeteckning: OI34	
Uddevalla		Telefon: 0771-636363	
Copyright © 2015 Metria			Källa: Lantmäteriet

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 fjärrvärmenätet.

Ventilation Mekanisk frånluft

Övrigt
Fiberkabelanslutning

Omdöme
Byggnaden har normal standard på lokalerna.
Byggnaden bedöms vara mycket väl underhållen.

VÄRDEUTLÅTANDE

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	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	Fastigheten Göteborg Amhult 206:1 (Hus P)
ADRESS	Flygfältsgatan 29 423 37 Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2015
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 2015-12-01-av Arne Nethander och Urban Lönn. -Förevisande vid besiktningen var Eigil Jakobsen. -Utdrag ur fastighetsdataregistret -Planförhållanden
OBJEKTSBESKRIVNING Allmänt	Värderingsobjektet utgörs av en hyreshusenhet i 2 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer 11 st. uthyrningsrum om ca 600 kvm inkl gemensamhetsytor, 5300 kvm livsmedelsbutik, 1.558 kvm friskvårdslokal, 500 kvm kontor samt 155 garageplatser. En framtida byggrätter om ca 6.200 kvm (plan 3 ca 1.400 kvm, plan 3 ca 4.800 kvm) Affärsläget uppfattas som ett av de bättre centrala lägena i stadsdelen. Omgivande bebyggelse utgörs av bostäder, kontor, skolor, butiker och restauranger. Byggnaden är uppförd år 2015 Den totala boarean har beräknats till ca 413 kvm, övrig area utgörs av gemensamhetsutrymmen. Lokalytan för butiker och kontor uppgår till ca 7.358 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	Tomtplatsen utgöres av byggnaden övrig mark är stensattaytor, gång och körytor.		
Areal	6.848 kvm		
Vatten/avlopp	Kommunalt anslutet.		
Servitut	Systematisk servitutsutredning är ej verkställd.		
BYGGNAD			
Kortfattad beskrivning	Bostadsdelen är uppförd i 2 plan jämte källare, som inrymmer i källarplanet garageplatser, bottenplanet livsmedelsbutiker, plan2 uthyrningsrum och friskvårdslokaler. Byggnadsår 2015		
Uthyrningsbara areor	Plan 1: Livsmedelsbutik	ca 5300 kvm	
	Plan 2 lägenheter,	ca 413 kvm	
	Friskvård, kontor	ca 2.058 kvm	
	Källarplanet Garage 155 pl	ca 6.000 kvm	
	Totalt	ca 13.771 kvm	
PLANFÖRHÅLLANDEN	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29		
EKONOMISKA FASTIGHETSDATA			
Taxeringsvärde 2015	Markvärde:	10.600.000	
	Byggnadsvärde:	18.600.000	
	Totalt	29.200.000 kronor	
	Typkod:	325, hyreshusenhet, lokaler	

Utdebiterade hyror på årsbasis
under
år 2015

Hyresgäst/ Bostad	Kvm	Årshyra tkr ,	Hyra kr/kvm	Kontrakt
	(cirka)	2015	T=totalhyra	till

Lägenheter	413	396	T= 960	
Livsmedel	5.300	10.820	K= 1.900	2026-12-31
Friskvård	1.558	2.181	K= 1.400	2026-12-31
Kontor	500		Ingår i livsmedelhyran	
Garage	155 st	1.488	9.600/ st år	
Totalt	7.771	14.885	1.724 , exkl. garage hyra	

Anmärkning Hyresrabatt livsmedel 50 kr/ kvm under år 1-3, ca 290.000 kr
Hyresrabatt friskvård 300 kr/kvm under år 1-3, ca 467.000 kr

Hyresrisk Kalkylen har belastats med en hyresrabatt vid ovanstående hyressättning. Total summa under år 1-3 om 757.000kr

Fastighetsskatt Fastighetsskatt har beräknats till 292.000 kronor
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 2015 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Bostadsarea	600 kvm x 200,-=	120 tkr
Butik/lokaler	7.358 kvm x 150,-=	1.106 tkr
Garage	6.000 kvm x 40 kr/kvm	240 tkr
Totalt		1.466 tkr

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

VÄRDERING

Göteborg Amhult 206:1

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 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

2015-01-01—2020-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 7,5%.

Bedömda marknadsanpassade hyror. 14.885 tkr

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

Drift och underhåll

Bedömda kostnader för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 1.466 tkr.

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

Fastighetsskatt

Bedömd fastighetsskatt har inlagts med 292 tkr/år.
Utdebiteras 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.

Restvärde

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

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av **258.265 tkr.** Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,39% per år.

Marknadsvärdet av fastighetens **byggrätter Göteborg Amhult 206:1** bedöms vid värdetidpunkten uppgå till: **1.400 kvm x 7.500 kr = 10.500.000 kronor**

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten Göteborg Amhult 206:1 bedöms vid värdetidpunkten 2015 uppgå till:

**MARKNADSVÄRDE
2015-12-12**

Tvåhundratsjuttio miljoner/270.000.000/kronor

Bedömt värdeintervall

260-280Mkr

Nyckeltal

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	4,8%
Kr/kvm uthyrbar total area Boarea	33234
Kr/kvm uthyrbar total area Bo+Loarea	18754
Marknadsvärde/taxeringsvärde:	0,88
Bruttokapitaliseringsfaktor:	17,4

Göteborg 2015-12-12

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	7.50 %
Taxeringsvärde	292000 TKr
Värdeutveckling	0.39 % per år
Total yta	13771 m2
Yta ovan mark	7771 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	100000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	38783 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	119482 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	258265 TKr
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	0.88
Avkastningsvärde / Total yta	18754 Kr/m2
Avkastningsvärde / Yta ovan mark	33234 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	17.4
Bruttokapitaliseringsprocent	5.8 %
Nettokapitaliseringsfaktor	20.9
Nettokapitaliseringsprocent	4.8 %

Kalkylansvarig:



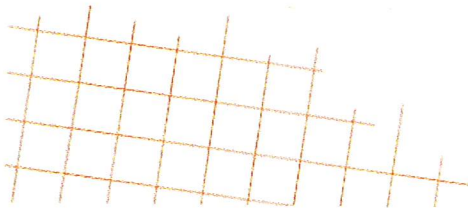
		140101	160101	180101		
		150101	170101	190101		
INBETALNINGAR	TKR					
Lägenheter		396	404	412	420	429
Livsmedel		10820	11036	11257	11482	11712
Friskvård		2181	2225	2269	2314	2361
Kontor		0	0	0	0	0
Garage		1488	1510	1533	1556	1579
SUMMA		14885	15175	15471	15773	16081
DRIFTUTBETALN.	TKR					
Lägenheter		120	122	125	127	130
Butik/lokaler		1106	1128	1151	1174	1197
Garage		240	245	250	255	260
Hysesrabatt		757	757	757	0	0
F-skatt		292	292	292	292	292
SUMMA		2515	2544	2574	1848	1879
DRIFTNETTO	TKR	12370	12631	12897	13925	14202
KAPITALUTBET	TKR					
LÅN						
Bottenlån						
Låneränta		2486	2449	2409	2367	2324
Amortering		1479	1555	1634	1717	1805
Summa		3966	4003	4043	4085	4128
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR						
SUMMA		0	0	0	0	0
RÄNTESTÖD						
S:a LÅNERÄNTA		2486	2449	2409	2367	2324
S:a RÄNTEBIDRAG		0	0	0	0	0
S:a RÄNTESTÖD		0	0	0	0	0
S:a AMORTERING		1479	1555	1634	1717	1805
S:a KAP. KOSTN		3966	4003	4043	4085	4128
FINANSNETTO		8404	8628	8854	9841	10073
ACK FINANSNETTO TKR		8404	17032	25886	35726	45800
BETALNINGSNETTO		8404	8628	8854	9841	10073
ACK BET NETTO TKR		8404	17032	25886	35726	45800
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	5.6	5.7	5.7	6.2	6.3	
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	7.2	7.3	7.3	7.9	8.0	
-tillväxtränta	7.2	7.2	7.3	7.4	7.5	
Totalt kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	5.0	5.1	5.2	5.6	5.7	
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	5.4	5.5	5.6	6.0	6.1	
EGET KAPITAL						
nuvärden						
TKR						
Tillfört kapital	158265	158265	158265	158265	158265	
Avkastningsvärde	157782	157442	157230	157719	158265	
-betalningar	8245	16118	23633	31393	38783	
-restvärde	149537	141324	133597	126326	119482	
NYCKELTAL						
Bruttokap faktor	17.4	17.1	16.8	16.6	16.3	
Nettokap.procent	4.8	4.9	5.0	5.3	5.4	

BALANSRÄKNINGSPOSTER						
TKR						
Tillgångar	258265	259273	260284	261299	262318	263342
Skulder	100000	98521	96966	95332	93614	91810
Eget kapital	158265	160752	163318	165967	168704	171532
Belåningsgrad (%)	39	38	37	36	36	35



036 Allmän 2015-12-09

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 206:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-11-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2014-07-15	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-07
Nyckel: 140850382			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 148028		
Anmärkning: Ingår i kvarteret 206- radarflyget i torslanda			
Socken:torslanda			

Observera

Pågående ärenden

Status

Ärende

Lantmäteriförrättning pågår

12 6517

Adress

Adress

Flygfältsgatan 29
423 37 TorslandaPostflyget 2-6
423 37 Torslanda**Läge, karta**

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6400848.8		308116.8	GÖTEBORG

Areal

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

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11432
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2005-01-01

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2

Totalt belopp: 110.000.000 SEK

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

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Kallvattenledning (diameter 300 mm), spillvattenledning (diameter 400 mm) med brunnar, dagvattenledning (diameter 300 mm) med brunnar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. för att se till, bibehålla, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts upptill 11,7 meter brett område. området är markerat med diagonalskrifferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.			
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Starkströmsledning 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område i mitten (u-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). ett område på ca 5,5 x 12 meter upplåts för ny transformatorstation med ledningar (e-området i detaljplanen 1480k-ii-5111). områdena är gråmarkerade och redovisade med 2lr på kartan i aktbilaga ka2.			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2

Datum

2011-11-29
Laga kraft: 2012-01-02
Genomf. start: 2012-01-03
Genomf. slut: 2022-01-02

Akt

1480K-II-5111
Arkivplats: PM

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)

729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2014

Taxeringsår

2015

Taxeringsvärde

29.200.000 SEK

Taxerad Ägare

556667-0567
Terrester AB
Flygledarevägen 3 A
423 37 Torslanda

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

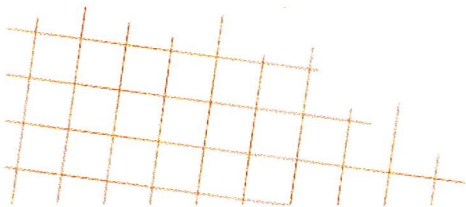
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

**Fastighet**

Beteckning
Göteborg Amhult 206:1
Nyckel: 140850382

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325)

729227-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

29.200.000 SEK

Uppgiftsår

2014

Taxeringsår

2015

därav byggnadsvärde

18.600.000 SEK

därav markvärde

10.600.000 SEK

Taxerad Ägare

556667-0567
Terrester AB
Flygledarevägen 3 A
423 37 Torslanda

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300965458.

Taxeringsvärde

10.600.000 SEK

Riktvärdeområde

1480049

Byggrätt ovan mark

11 300 kvm

Riktvärde byggrätt

950 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301205198.

Taxeringsvärde

18.600.000 SEK

Lokalyta

0 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra

0 SEK/år

Under byggnad

Ja

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadstyp	Hyreshusenhet uppförd i 2 plan och källare. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	2015
Ombyggnadsår	.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåt, Betongpannor, gummiduk.
Bjälklag	Betong
Fönster	Treglasfönster, träfönster i målat utförande.
Utvändig plåtbeslagning	Plåt
Hiss	2 st., Rulltrappor till butikslokalerna i plan 1.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärmenätet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Bostadslägenheter	11 uthyrningslägenheter med en mycket god standard. Ytskikt i lägenheterna är parkettgolv, väggar tapetserade, tak målade gips. Kökssnickerier med luckor i vitlack och köksmaskiner, glashäll, mikrougn, fläkt, diskmaskin, kyl, frys. Duschrum väggar och golv beklädda med kakel/klinkel. Utrustade med dusch, wc, tvättställ, handdukstork. Tvättavdelning i gemensamt utrymme, utrustad med tvättmaskin och torktumlare.
Övrigt	Fiberkabelanslutning

Omdöme

Byggnaden har en mycket hög standard på uthyrningslägenheterna, byggnaden bedöms vara mycket väl underhållen.

V Ä R D E U T L Å T A N D E
F Ö R H A N D S V Ä R D E
A V

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	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	Fastigheten Göteborg Amhult 207:1 (Hus 0)
ADRESS	Postflyget 3, 7-11 423 37 Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556904-1865 Centrumparkering AB
	c/o Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2015
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Marknadsvärdebedömning inför ev.kreditändamål .

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde/ byggrättsvärde 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 2015-12-01 av Arne Nethander och Urban Lönn. -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 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 2016-17

Den totala boarean har beräknats till ca 489 kvm, övrig area utgörs 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 lekytor.		
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 , 2015	Hyra kr/kvm 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

2015-01-01—2020-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 6.8%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 2.626 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 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 4,8 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.		
Kalkylresultat	Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 46.099 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,33% per år.		
Byggmästarekalkyl	Byggkostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till		
	Bostad	ca 20.000 kr/kvm	
	Restaurang/kontor	ca 13.000 kr/kvm	
Summa kostnader	Bostad	20.000 kr x 489 kvm =	9.780.000 tkr
	Övriga ytor	13.000 kr x 1.132 kvm =	14.716.000 tkr
	Summa produktionskostnad	24.496.000 tkr	
Byggrättsvärde beräknat			
	Marknadsvärde på fastigheterna	ca 46.099 tkr	
	Produktionskostnad	ca 24.496 tkr	
	Värde på BOA och LOA	ca 21.603 tkr	
	Värde / kvm	20.170 kr	

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 20.170.000 = 6.051 kr/ 1071 kvm= ca 5.650 kr/kvm = 6.051.115 kr

RESERVATION

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

Byggrättsvärde

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

Sextmiljoneretthundratusen/6.100.000/kronor

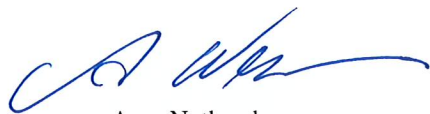
Bedömt värdeintervall

5,9-6,3 mkr

Göteborg 2015-12-12

VärderingsInstitutet

I Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare
Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB

- P E N G -
Avkastningsvärde

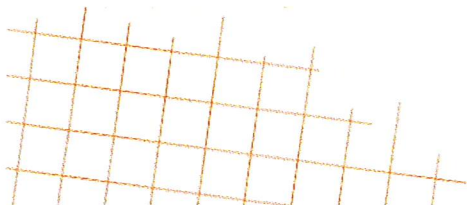
Amhult 207:1 15
AN

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.80 %
Värdeutveckling	0.33 % per år
Total yta	1071 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	20000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	5580 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	20518 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	46099 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	43043 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	17.6
Bruttokapitaliseringsprocent	5.7 %
Nettokapitaliseringsfaktor	22.9
Nettokapitaliseringsprocent	4.4 %

Kalkylansvarig:





Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-12-15

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 207:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-14	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-11-13	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-11
Nyckel: 140289147			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 148028		
Socken: Torslanda			

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 6517

Adress

Adress
Postflyget 3, 7-11
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6400875.9		308202.1	GÖTEBORG

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 543 kvm	2 543 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556904-1865	1/1	2013-02-19	4636
Amhults Centrumparkering AB C/O Terrester AB Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda			

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

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 18.000.000 SEK

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2	2011-11-29 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)

554580-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2014

Taxeringsår

2015

Taxeringsvärde

6.600.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

556904-1865
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
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
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.

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	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	Fastigheten Göteborg Amhult 208:1 (Hus N)
ADRESS	Flygfältsgatan .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2015
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Marknadsvärdebedömning inför ev.kreditändamål .

VÄRDERINGSUPPDRAGET	Bedömning av objektets marknadsvärde/ byggrättsvärde 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 och Urban Lönn. -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 2016-17 Den totala boarean har beräknats till ca 3.693 kvm, övrig area utgöres 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 med stensattaytor samt med gröns- 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 2015	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 , 2015	Hyra kr/kvm T=totalhyra	Kontrakt 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.

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 2015-01-01—2020-01-01

Inflation Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan Kalkylräntan bedöms till 6,3%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 7.554 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 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 4,3% nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 145.061 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,79% per år.

Byggrättsvärde beräknat

Byggekostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till

Bostad	ca 20.000 kr/kvm
Butik, personal	ca 13.000 kr/kvm

Summa kostnader

Bostad 21.000 kr x 3.693 kvm = 73.860 tkr

Övriga ytor 13.000 kr x 700 kvm = 9.100 tkr

Summa produktionskostnad 82.960 tkr

Marknadsvärde på fastigheterna ca 145.061 tkr

Produktionskostnad ca 82.960 tkr

Värde på BOA och LOA ca 62.101 tkr

Värde / kvm 14.136 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 $30\% \times 62.101.000 = 18.630 \text{ kr} / 4393 = 4.240 \text{ kr/kvm}$

Reservation
som

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

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastighetens **Göteborg Amhult 208:1 byggrättsvärde** bedöms vid
värdebedömningen uppgå till

Artonmiljonerfemhundratusen/18.500.000/kronor

Brdömt intervall 17,5-19.5 mkr

Göteborg 2015-12-12

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.30 %
Värdeutveckling	0.79 % per år
Total yta	4393 m2

Befintlig låneskuld vid kalkylstart	50000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	17720 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	77341 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	----- 145061 TKr
---------------------------------	---------------------

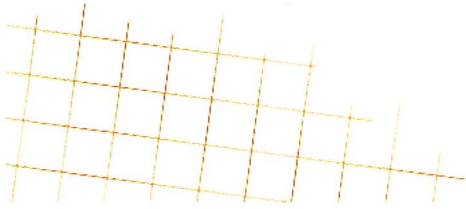
Avkastningsvärde / Total yta	33021 Kr/m2
------------------------------	-------------

Bruttokapitaliseringsfaktor	19.2
Bruttokapitaliseringsprocent	5.2 %

Nettokapitaliseringsfaktor	24.7
Nettokapitaliseringsprocent	4.0 %

Kalkylansvarig:





036 Allmän 2015-12-15

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 208:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-11-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-10-20	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2015-12-11
Nyckel: 140850378			
Församling Torslanda-björlanda	LKF 148028		
Anmärkning: Ingår i kvarteret 208-signalflyget i torslanda			
Socken:torslanda			

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 6517

Adress

Adress
Postflyget 13-17
423 37 Torslanda

Läge, karta

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

Areal

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

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556667-0567	1/1	2005-04-13	11432
Terrester AB			
Flygledarevägen 3 A 423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 76.000.000 SEK

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Amhult centrum etapp 2	2011-11-29 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)

729223-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår 2014	Taxeringsår 2013
--------------------	---------------------

Taxeringsvärde

9.400.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

556667-0567
Terrester AB
Flygledarevägen 3 A
423 37 Torslanda

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2012-08-14

Akt

1480K-2012F107

Ursprung

Göteborg Amhult 207:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress
Uddevalla

Kontorbeteckning: OI34
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 8 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.

Övrigt

Balkonger
Fiberkabelanslutning

Omdöme

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