

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 2016
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 2016-11-16 av Arne Nethander och Urban Lönn. -Förevisande vid besiktningen var Annika Corneliussen -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 FASTIGHETS DATA			
Taxeringsvärde 2016	Markvärde:	539.000 kr	
	Byggnadsvärde:	4.633.000 kr	
	Totalt	5.172.000 kronor	
	Typkod:	325, hyreshusenhet,huvudsakligen lokaler	

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2016

Hyresgäst/ Bostadsrätt	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , 2016	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

2016-01-01—2021-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 5,6%.

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 3,6% nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av **25.949 tkr**. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 1,22% per år.

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING MARKNADSVÄRDE

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

Tjugofemmiljonerfemhundratusen/25.500.000/kronor

Bedömt värdeintervall

24,5-26,5 Mkr

Nyckeltal

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	3,5%
Marknadsvärdet/taxeringsvärde	5,02
Kr/kvm uthyrbar total area Loa	9.639 :
Bruttokapitaliseringsfaktor:	25,4

Göteborg 2016-12-10

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Aukt Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Bilagor:

Kassaflödesanalys	Bilaga 1
Fastighetsdatautdrag	" 2

Kalkylstart	140101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	5.60 %
Taxeringsvärde	5172 TKr
Värdeutveckling	1.22 % per år
Total yta	2692 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	5000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	3448 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	17500 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	25949 TKr
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	5.02
Avkastningsvärde / Total yta	9639 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	25.4
Bruttokapitaliseringsprocent	3.9 %
Nettokapitaliseringsfaktor	28.9
Nettokapitaliseringsprocent	3.5 %

Kalkylansvarig:



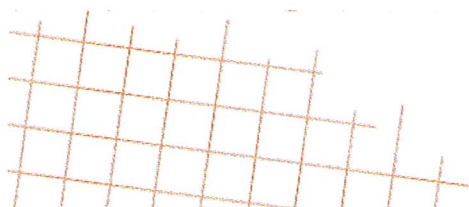
	140101	150101	160101	170101	180101	190101
FÖRRÄNTNING %						
Eget kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	3.7		3.7	3.7	3.7	3.7
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	5.6		5.6	5.6	5.6	5.6
-tillväxtränta	5.6		5.6	5.6	5.6	5.6
Totalt kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	3.6		3.6	3.6	3.7	3.7
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	4.8		4.8	4.9	4.9	4.9
EGET KAPITAL						
nuvärden						
TKR						
Tillfört kapital	20949	20949	20949	20949	20949	20949
Avkastningsvärde	20945	20944	20944	20946	20949	
-betalningar	738	1451	2140	2805	3448	
-restvärde	20208	19493	18804	18140	17500	
NYCKELTAL						
Bruttokap faktor	25.4	25.2	25.0	24.8	24.6	
Nettokap.procent	3.5	3.5	3.5	3.5	3.6	

BALANSRÄKNINGSPOSTER						
TKR						
Tillgångar	25949	26265	26586	26910	27239	27571
Skulder	5000	4926	4848	4767	4681	4590
Eget kapital	20949	21339	21738	22144	22558	22981
Belåningsgrad (%)	19	19	18	18	17	17

		140101	160101	180101		
		150101	170101	190101		
INBETALNINGAR	TKR					
Butiker		494	504	514	524	535
P-platser		528	539	549	560	572
SUMMA		1022	1042	1063	1085	1106
DRIFTUTBETALN.	TKR					
DoU Butik		25	26	26	27	27
Garage		98	100	102	104	106
SUMMA		123	125	128	131	133
DRIFTNETTO	TKR	899	917	935	954	973
KAPITALUTBET	TKR					
LÅN						
Bottenlån						
Låneränta		75	73	72	71	70
Amortering		74	78	82	86	90
Summa		149	151	154	157	160
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR						
SUMMA		0	0	0	0	0
RÄNTESTÖD						
S:a LÅNERÄNTA		75	73	72	71	70
S:a RÄNTEBIDRAG		0	0	0	0	0
S:a RÄNTESTÖD		0	0	0	0	0
S:a AMORTERING		74	78	82	86	90
S:a KAP. KOSTN		149	151	154	157	160
FINANSNETTO		750	766	781	797	813
ACK FINANSNETTO	TKR	750	1516	2298	3095	3908
BETALNINGSNETTO		750	766	781	797	813
ACK BET NETTO	TKR	750	1516	2298	3095	3908
Nettoaviserade räntebidrag						
SUMMA		0	0	0	0	0
Totalt räntebidrag		0	0	0	0	0



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2016-11-30

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 205:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-07-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-06-16	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-11-29
Nyckel: 140850383			
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			
Distrikt Torslanda	Distriktskod 109002		
Anmärkning: Ingår i kvarteret 205-luftseglaren i torslanda			
Socken: Torslanda			

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	GÖTEBORG

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			
Postflyget 7 423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

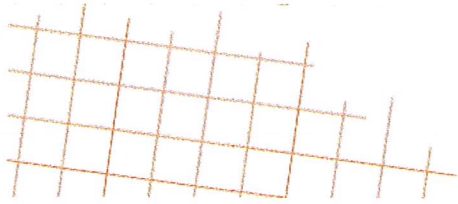
Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 8.000.000 SEK

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

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kommunikation-/utrymningsvägar	Förmån	Officialservitut	1480K-2014F89.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda befintliga kommunikations-/utrymningsvägar inom markerade områden a, b, c, d och e i plan 0 och 1 samt innergård, se aktbilaga be6			
Väg	Last	Officialservitut	1480K-2014F89.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet inom markerat område f för angörning till lägenheter via innergård, se aktbilaga be6			
Tillträde	Förmån	Officialservitut	1480K-2014F89.3
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att beträda belastad fastighet för att se till, förnya, underhålla och reparera:-fasad/uteplats mot innergård i plan 1, se gulmarkerade sträckor i aktbilaga be7-samtliga skikt såsom tätskikt, bjälklag mm ovan garage tillhörande härskande fastighet. ägare av härskande fastighet skall samrådamed ägare av belastad fastighet innan arbete inom servitutets ramar påbörjas. sedan arbetet har avslutats skall belastad fastighet i görigastemån 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 ramarpåbörjas. sedan arbetet har avslutats skall belastad fastighet i görligastemån återställas i förut befintligt skick.			
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, lokaler (325)			
729228-2		Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.		2015	2016
Taxeringsvärde			
5.172.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Postflyget 7			
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			
Lantmäteriet		Telefon: 0771-63 63 63	

**Fastighet****Beteckning**

Göteborg Amhult 205:1

Nyckel: 140850383

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

729228-2

Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.

Uppgiftsår

2015

Taxeringsår

2016

Taxeringsvärde

5.172.000 SEK

därav byggnadsvärde därav markvärde

4.633.000 SEK

539.000 SEK

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

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 300988908.**Taxeringsvärde**

539.000 SEK

Riktvärdeområde

1480142

Byggrätt ovan mark

245 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 301099198.**Taxeringsvärde**

4.633.000 SEK

Lokalyta

2 168 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

720.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

2014

Tillbyggnadsår**Värdeår**

2014

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 2016
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 2016-11-16-av Arne Nethander och Urban Lönn. -Förevisande vid besiktningen var Annika Corneliusson -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 utgöres 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	
	Lokal	ca 144 kvm	
	Totalt	ca 13.915 kvm	
PLANFÖRHÅLLANDEN	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29		
EKONOMISKA FASTIGHETSDATA			
Taxeringsvärde 2015	Markvärde:	24.800.000	
	Byggnadsvärde:	64.000.000	
	Totalt	88.800.000 kronor	
	Typkod:	325, hyreshusenhet, lokaler	

Utdebiterade hyror på årsbasis
under
år 2016

Hyresgäst/ Bostad	Kvm	Årshyra tkr ,	Hyra kr/kvm	Kontrakt
	(cirka)	2016	T=totalhyra	till
LägenheterHotell	413	1239	T= 3000	
Livsmedel	5.300	10.070	K= 1.900	2026-12-31
Friskvård	1.558	2.181	K= 1.400	2026-12-31
Kontor	500		Ingår i livsmedelhyran	
Lokal	144	290	V= 2014	
Garage	155 st	1.488	9.600/ st år	
Totalt	7.910	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 888.000 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	413 kvm x 200,-=	83 tkr
Butik/lokaler	7.500 kvm x 150,-=	1.125 tkr
Garage	6.000 kvm x 40 kr/kvm	240 tkr
Totalt		1.448 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 kassafflödeskalkyl 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

2016-01-01—2021-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 7,0%.

Bedömda marknadsanpassade hyror. 15.268 tkr

Hyromna 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 1.448 tkr.

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

Fastighetsskatt

Bedömd fastighetsskatt har inlagts med 888 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 5,0% nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av **276.619 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 2016 uppgå till:

MARKNADSVÄRDE
2016-12-10

**Tvåhundraåttafemmiljonerfemhundratusen
/285.500.000/kronor**

Bedömt värdeintervall

275-295Mkr

Nyckeltal

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	4,4%
Kr/kvm uthyrbar total area Boarea	34971
Kr/kvm uthyrbar total area Bo+Loarea	19.886
Marknadsvärde/taxeringsvärde:	3.12
Bruttokapitaliseringsfaktor:	18,1

Göteborg 2016-12-10

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Kalkylstart	160101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	7.00 %
Taxeringsvärde	88800 TKr
Värdeutveckling	0.71 % per år
Total yta	13910 m2
Yta ovan mark	7910 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	96966 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	37989 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	141664 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	276619 TKr
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	3.12
Avkastningsvärde / Total yta	19886 Kr/m2
Avkastningsvärde / Yta ovan mark	34971 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	18.1
Bruttokapitaliseringsprocent	5.5 %
Nettokapitaliseringsfaktor	22.7
Nettokapitaliseringsprocent	4.4 %

Kalkylansvarig:



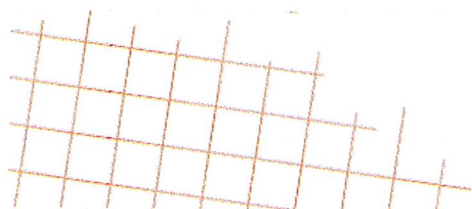
	160101	180101	200101		
	170101	190101	210101		
FÖRRÄNTNING %					
Eget kapital					

Exkl. värdeförändring					
-direktavkastning	4.7	4.8	4.8	5.3	5.3
Inkl. värdeförändring					
-totalavkastning	6.8	6.8	6.9	7.3	7.4
-tillväxtränta	6.8	6.8	6.8	6.9	7.0
Totalt kapital					

Exkl. värdeförändring					
-direktavkastning	4.6	4.7	4.7	5.1	5.1
Inkl. värdeförändring					
-totalavkastning	5.3	5.4	5.4	5.8	5.9
EGET KAPITAL					
nuvärden					
TKR					
Tillfört kapital	179653	179653	179653	179653	179653
Avkastningsvärde	179243	178932	178710	179166	179653
-betalningar	7975	15636	22992	30653	37989
-restvärde	171269	163297	155718	148513	141664
NYCKELTAL					
Bruttokap faktor	18.1	17.9	17.7	17.5	17.3
Nettokap.procent	4.4	4.5	4.5	4.9	4.9

BALANSRÄKNINGSPOSTER					
TKR					
Tillgångar	276619	278589	280573	282571	284584
Skulder	96966	95332	93614	91810	89913
Eget kapital	179653	183257	186959	190762	194671
Belåningsgrad (%)	35	34	33	32	31

	160101	170101	180101	190101	200101	210101
INBETALNINGAR TKR						
Lägenheter	1239		1264	1289	1315	1341
Livsmedel	10070		10271	10477	10686	10900
Friskvård	2181		2225	2269	2314	2361
Kontor	0		0	0	0	0
Garage	1488		1510	1533	1556	1579
Lokal	290		296	302	308	314
SUMMA	15268		15566	15870	16179	16495
DRIFTUTBETALN. TKR						
Lägenheter	83		85	86	88	90
Butik/lokaler	1125		1148	1170	1194	1218
Garage	240		245	250	255	260
Hysesrabatt	757		757	757	0	0
F-skatt	888		888	888	888	888
SUMMA	3093		3122	3151	2425	2455
DRIFTNETTO TKR	12175	12444	12718	13755	14040	
KAPITALUTBET TKR						
LÅN						
Bottenlån						
Låneränta	2409	2367	2324	2278	2229	
Amortering	1634	1717	1805	1897	1993	
Summa	4043	4085	4128	4174	4223	
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR						
SUMMA	0	0	0	0	0	0
RÄNTESTÖD						
S:a LÅNERÄNTA	2409	2367	2324	2278	2229	
S:a RÄNTEBIDRAG	0	0	0	0	0	
S:a RÄNTESTÖD	0	0	0	0	0	
S:a AMORTERING	1634	1717	1805	1897	1993	
S:a KAP. KOSTN	4043	4085	4128	4174	4223	
FINANSNETTO	8132	8359	8590	9580	9817	
ACK FINANSNETTO TKR	8132	16491	25081	34662	44479	
BETALNINGSNETTO	8132	8359	8590	9580	9817	
ACK BET NETTO TKR	8132	16491	25081	34662	44479	
Nettoaviserade räntebidrag						
SUMMA	0	0	0	0	0	0
Totalt räntebidrag	0	0	0	0	0	0



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2016-12-06

FastighetBeteckning
Göteborg Amhult 206:1Senaste ändringen i allmänna delen
2012-11-02Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2014-07-15Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2016-12-02Nyckel:
140850382Distrikt
Torslanda
Anmärkning: Ingår i kvarteret 206-
radarflyget i torslanda
Socken: TorslandaDistriktskod
109002**Adress****Adress**Flygfältsgatan 29
423 37 Torslanda
Postflyget 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			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 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 diagonalskafferat och 1lr på karta i aktbilaga ka1.		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F107.3
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Starkströmsledningar 10 och 0,4 kv jordkabel med transformatorstation (trafo) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. ledningarna är befintliga. en trafo med ledningar ska byggas. för att se till, underhålla, reparera och förnya ledningarna upplåts ett sju meter brett område, ungefärligt 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 gränsmarkerade 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	

Planer		Datum	Akt
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, lokaler (325)			
729227-2		Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		2015	2016
Taxeringsvärde			
88.800.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556667-0567	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
Terrester AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd		2012-08-14	1480K-2012F107
Ursprung			
Göteborg Amhult 207:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet		Telefon: 0771-63 63 63	

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet

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 slätplåtm, 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.

VÄRDEUTLÅTANDE

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	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
VÄRDETIDPUNKT	c/o Terrester AB
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	December 2016
	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 2016-11-16 av Arne Nethander och Urban Lönn. -Förevisande vid besiktningen var Annika Corneliusson. -Utdrag ur fastighetsdataregistret -Planförhållanden
OBJEKTSBESKRIVNING Allmänt	Värderingsobjektet utgörs av ett hyreshusenhet i 4 våningar belägen i centrala Torslanda. Fastigheten inrymmer företagslägenheter, kontor och restaurang med en Loa om 1.194 kvm, varav utgöres 616 kvm LOA i lokaler samt 478 LOA för lägenheter 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 är uppförd under år 2016 Den totala boarean har beräknats till ca 478 kvm, övrig area utgörs av förråd. Lokalytan för restaurang i bv om 368 och kontor i plan 2 uppgår till 248 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 2016	
Fördelning	Plan 1 Restaurang	ca 368 kvm
	Plan 2 Kontor,	ca 243 kvm
	Plan 3 Kontorslägenheter	ca 257 kvm
	Plan 4 Kontorslägenheter	ca 221 kvm
	Totalt	ca 1.194 kvm
PLANFÖRHÅLLANDEN	För fastigheten gäller detaljplan fastställd 2011-11-29	
EKONOMISKA FASTIGHETSDATA		
Taxeringsvärde 2016	Markvärde:	9.000.000 kr
	Byggnadsvärde:	4.950.000 kr
	Totalt	13.950.000kronor
	Typkod:	325, Hyreshusenhet,lokaler

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2016

Hyresgäst/ Bostad	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , 2016	Hyra kr/kvm T=totalhyra	Kontrakt till
Företagshotell	478	1440	T= 3013	
Kontor	248	372	K= 1.500	
Restaurang	368	1.084	K= 2946	
Totalt	1.094	2.896	2.647	

Anmärkning Bedömda hyrorna bedöms vara marknadsanpassade

Hyresrisk Kalkylen har belastats en hyresrisk vid ovanstående hyressättning.
Bedömd till ca 9 % 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 2016 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Bostadsarea	478 kvm x 400,-=	192 tkr
Lokaler	616 kvm x 250,-=	154 tkr
Totalt		346 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

2016-01-01—2021-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 6.8%.

Bedömda marknadsanpassadehyror. 2.896 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 346 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 52.091 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,55% per år.

**SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING
MARKNADSVÄRDE**

Marknadsvärdet av fastigheten Göteborg Amhult 207:1 be
värdetidpunkten 2016 uppgå till:

Femtio två miljoner/52.000.000/kronor

Bedömt värdeintervall

50,0-54,0 Mkr

Angivet marknadsvärde ger följande beräknade nyckeltal:

Direktavkastning på totalt kapital år 1:	4,3%
Marknadsvärde/Taxeringsvärde	3,71
Kr/kvm uthyrbar total area Loa	48638 :
Bruttokapitaliseringsfaktor:	18,0

Göteborg 2016-12-10

VärderingsInstitutet
I Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare
Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Kalkylstart	160101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.80 %
Värdeutveckling	0.55 % per år
Total yta	1071 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	20000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	6767 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	25324 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	52091 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	48638 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	18.0
Bruttokapitaliseringsprocent	5.6 %
Nettokapitaliseringsfaktor	23.2
Nettokapitaliseringsprocent	4.3 %

Kalkylansvarig



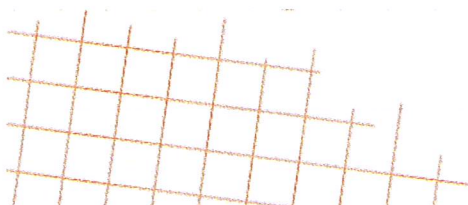
	160101	170101	180101	190101	200101	210101
FÖRRÄNTNING %						
Eget kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	4.7	4.8	5.0	5.1	5.1	
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	6.6	6.6	6.9	7.0	7.0	
-tillväxtränta	6.6	6.6	6.7	6.8	6.8	
Totalt kapital						

Exkl. värdeförändring						
-direktavkastning	4.5	4.6	4.8	4.8	4.9	
Inkl. värdeförändring						
-totalavkastning	5.0	5.1	5.3	5.4	5.5	
EGET KAPITAL						
nuvärden						
TKR						
Tillfört kapital	32091	32091	32091	32091	32091	
Avkastningsvärde	32019	31971	31996	32037	32091	
-betalningar	1424	2797	4171	5494	6767	
-restvärde	30595	29174	27825	26542	25324	
NYCKELTAL						
Bruttokap faktor	18.0	17.7	17.1	16.9	16.7	
Nettokap.procent	4.3	4.4	4.6	4.6	4.7	

BALANSRÄKNINGSPOSTER						
TKR						
Tillgångar	52091	52380	52670	52962	53255	53550
Skulder	20000	19704	19393	19066	18723	18362
Eget kapital	32091	32676	33277	33895	34532	35188
Belåningsgrad (%)	38	38	37	36	35	34

		160101	180101	200101		
		170101	190101	210101		
INBETALNINGAR	TKR					
LägenhetsHotell		1440	1469	1498	1528	1559
Kontor		372	379	387	395	403
Rstaurang		1084	1106	1128	1150	1173
HyrestilläggR		0	0	60	60	60
SUMMA		2896	2954	3073	3133	3195
DRIFTUTBETALN.	TKR					
Lägenheter		192	196	200	204	208
Lokaler		154	157	160	163	167
F-skatt		45	45	45	45	45
Hysesrisk		260	260	260	260	260
SUMMA		651	658	665	672	680
DRIFTNETTO	TKR	2245	2296	2408	2461	2515
KAPITALUTBET	TKR					
LÅN						
Bottenlån						
Låneränta		497	490	482	473	465
Amortering		296	311	327	343	361
Summa		793	801	809	817	826
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR						
SUMMA		0	0	0	0	0
RÄNTESTÖD						
S:a LÅNERÄNTA		497	490	482	473	465
S:a RÄNTEBIDRAG		0	0	0	0	0
S:a RÄNTESTÖD		0	0	0	0	0
S:a AMORTERING		296	311	327	343	361
S:a KAP. KOSTN		793	801	809	817	826
FINANSNETTO		1452	1495	1599	1644	1690
ACK FINANSNETTO	TKR	1452	2947	4547	6191	7880
BETALNINGSNETTO		1452	1495	1599	1644	1690
ACK BET NETTO	TKR	1452	2947	4547	6191	7880
Nettoaviserade räntebidrag						
SUMMA		0	0	0	0	0
Totalt räntebidrag		0	0	0	0	0



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2016-11-30

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 207:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-14	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-11-13	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-11-29
Nyckel: 140289147			
Distrikt Torslanda	Distriktskod 109002		
Socken: Torslanda			

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			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

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

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 18.000.000 SEK

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, lokaler (325)

554580-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

13.950.000 SEK

Uppgiftsår
2015därav byggnadsvärde
4.950.000 SEKTaxeringsår
2016därav markvärde
9.000.000 SEK

Taxerad Ägare

556904-1865
Amhults Centrumparkering AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

Andel
1/1Juridisk form
AktiebolagÄgandetyp
Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 301244772.

Taxeringsvärde 9.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480049		
Byggrätt ovan mark 7 000 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokaler 301243402.			
Taxeringsvärde 4.950.000 SEK	Lokalyta 0 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	1989-04-03	1480K-1989F85	
Fastighetsreglering	2012-08-14	1480K-2012F107	
Avskild mark			
Göteborg Amhult 206:1, 208:1			
Ursprung			
Göteborg Amhult 1:61			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Göteborg Amhult 107:3	2012-08-14	1480K-2012F107	
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63		

Bilaga 2:1
Göteborg Amhult 207:1

TEKNISK BESKRIVNING	
Byggnadstyp	Hyreshusenhet/Bostadshus uppförd i 3 plan och vindsplan. Upplåten i hyresrätt
Byggnadsår	2016
Ombyggnadsår	.
Grundläggning	Pålad grundsula
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts-Tegel
Yttertak	Galvaniserad slätplåtm, 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. 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

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	Postflyget 13-17 .Torslanda
OBJEKTSTYP	Hyreshusfastighet
UPPDRAGSGIVARE	Amhult 2 AB.
LAGFAREN ÄGARE	556667-0567 Terrester AB
VÄRDETIDPUNKT	December 2016
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 2016-11-16 av Arne Nethander och Urban Lönn. -Förevisande vid besiktningen var Annika Corneliusson. -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 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 2015

Markvärde:	9.400.000
Byggnadsvärde:	
Totalt	9.400.000kronor

Typkod: 310, hyreshusenhet, tomtmark

Bedömda och utdebiterade hyror
på årsbasis under
år 2016

Hyresgäst/ Bostad	Kvm (cirka)	Årshyra tkr , 2016	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 2016 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

2016-01-01—2021-01-01

Inflation

Inflationen bedöms till 2,0% per år.

Kalkylräntan

Kalkylräntan bedöms till 6,2%.

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 4,2% nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.

Kalkylresultat

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 153.868 tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en nominell värdeökning på ca 0,93% per år.

Byggrättsvärde beräknat

Byggekostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till

Bostad	ca 21.000 kr/kvm
Butik, personal	ca 14.000 kr/kvm

Summa kostnader

Bostad 21.000 kr x 3.693 kvm = 77.553 tkr

Övriga ytor 14.000 kr x 700 kvm = 9.800 tkr

Summa produktionskostnad 87.353 tkr

Marknadsvärde på fastigheterna	ca 153.868 tkr
Produktionskostnad	ca 87.353 tkr
Värde på BOA och LOA	ca 66.515 tkr

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 $30\% \times 66.515.000 = 19.954.500 \text{ kr} / 4393 = 4.542 \text{ kr/kvm}$

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
värdetidpunkten uppgå till

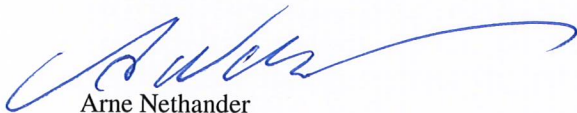
Tjugomiljoner/20.000.000/kronor

Brdömt intervall

19-21 mkr

Göteborg 2016-12-10

VärderingsInstitutet
i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Aukt Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

Kalkylstart	160101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	6.20 %
Värdeutveckling	0.88 % per år
Total yta	4393 m2
Befintlig låneskuld vid kalkylstart	50000 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	18837 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	85031 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	153868 TKr
Avkastningsvärde / Total yta	35026 Kr/m2
Bruttokapitaliseringsfaktor	19.6
Bruttokapitaliseringsprocent	5.1 %
Nettokapitaliseringsfaktor	25.2
Nettokapitaliseringsprocent	4.0 %

Kalkylansvarig:



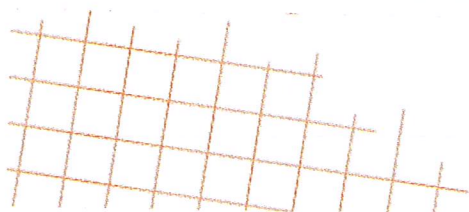
		140101	160101	180101		
		150101	170101	190101		
INBETALNINGAR	TKR					
Lägenheter		6278	6404	6532	6662	6796
Butik		1074	1095	1117	1140	1163
Källare		202	206	210	214	219
SUMMA		7554	7705	7859	8016	8177
DRIFTUTBETALN.	TKR					
Lägenheter		1662	1695	1729	1764	1799
Butik		142	145	148	151	154
F-skatt		65	65	65	65	65
SUMMA		1869	1905	1942	1979	2018
DRIFTNETTO	TKR	5685	5800	5917	6037	6159
KAPITALUTBET	TKR					
LÅN						
Bottenlån						
Låneränta		1069	1053	1036	1018	999
Amortering		740	777	817	859	902
Summa		1809	1830	1853	1877	1902
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR						
SUMMA		0	0	0	0	0
RÄNTESTÖD						
S:a LÅNERÄNTA		1069	1053	1036	1018	999
S:a RÄNTEBIDRAG		0	0	0	0	0
S:a RÄNTESTÖD		0	0	0	0	0
S:a AMORTERING		740	777	817	859	902
S:a KAP. KOSTN		1809	1830	1853	1877	1902
FINANSNETTO		3876	3970	4064	4160	4257
ACK FINANSNETTO TKR		3876	7846	11910	16071	20328
BETALNINGSNETTO		3876	3970	4064	4160	4257
ACK BET NETTO TKR		3876	7846	11910	16071	20328
Nettoaviserade räntebidrag						
SUMMA		0	0	0	0	0
Totalt räntebidrag		0	0	0	0	0

	140101	160101	180101		
	150101	170101	190101		
FÖRRÄNTNING %					
Eget kapital					

Exkl. värdeförändring					
-direktavkastning	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2
Inkl. värdeförändring					
-totalavkastning	6.1	6.2	6.2	6.2	6.3
-tillväxtränta	6.1	6.2	6.2	6.2	6.2
Totalt kapital					

Exkl. värdeförändring					
-direktavkastning	4.1	4.2	4.2	4.2	4.3
Inkl. värdeförändring					
-totalavkastning	5.0	5.0	5.1	5.1	5.2
EGET KAPITAL					
nuvärden					
TKR					
Tillfört kapital	103868	103868	103868	103868	103868
Avkastningsvärde	103817	103795	103797	103822	103868
-betalningar	4039	7939	11702	15334	18837
-restvärde	99778	95856	92095	88488	85031
NYCKELTAL					
Bruttokap faktor	19.6	19.4	19.2	18.9	18.7
Nettokap.procent	4.0	4.0	4.1	4.1	4.2

BALANSRÄKNINGSPOSTER					
TKR					
Tillgångar	153868	155225	156594	157974	159367
Skulder	50000	49260	48483	47666	46807
Eget kapital	103868	105965	108111	110309	112560
Belåningsgrad (%)	32	32	31	30	29



038 Allmän+Taxering 2016-11-30

Fastighet

Beteckning Göteborg Amhult 208:1	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-11-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-10-20	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2016-11-29
Nyckel: 140850378			
Distrikt Torslanda	Distriktskod 109002		
Anmärkning: Ingår i kvarteret 208-signalflyget i torslanda			
Socken: Torslanda			

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	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 033 kvm	1 033 kvm	

Lagfart

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

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

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten saknas

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2
Totalt belopp: 76.000.000 SEK

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

729223-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Uppgiftsår	Taxeringsår
30.226.000 SEK	2015	2016
	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	10.355.000 SEK	19.871.000 SEK

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

Värderingsenhet bostadsmark 301277757.

Taxeringsvärde 19.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142	
Byggrätt ovan mark 4 760 kvm	Riktvärde byggrätt 4.000 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 301277758.		
Taxeringsvärde 871.000 SEK	Riktvärdeområde 1480142	
Byggrätt ovan mark 396 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 301243414.		
Taxeringsvärde 9.400.000 SEK	Bostadsyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Värderingsenhet lokaler 301243413.		
Taxeringsvärde 955.000 SEK	Lokalyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-08-14	1480K-2012F107
Ursprung		
Göteborg Amhult 207:1		
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

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 slätplåtm, 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.

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 34 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 Postflyget 2 423 37 Torslanda
LAGFAREN ÄGARE VÄRDETIDPUNKT	556667-0567 Terrester AB December 2016
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 2016-11-16 av Arne Nethander och Urban Lönn Förevisande vid besiktningen var Annika Corneliusson -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.
	Totalt 8.600 kvm butiksyta.
	Totalt 21.300 kvm bostadsyta.
	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, 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 2016

Lokaltyp	Kvm (cirka)	Årshyra tkr 2016	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 2016 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

Byggekostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till

Bostad	ca 22.000 kr/kvm
Butik, kontor	ca 14.000 kr/kvm

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

Summa kostnader

Bostad	22.000 kr x 21300 kvm =	468.300 tkr
--------	-------------------------	-------------

Övriga ytor	14.000 kr x 18.200 kvm =	254.800 tkr
-------------	--------------------------	-------------

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

Summa produktionskostnad

757.300 tkr

Kalkylperiod	2016-01-01--2021-01-01
Inflation	Inflationen bedöms till 2 % per år.
Kalkylräntan	Kalkylräntan, bedöms till 7.6 %.
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 5,7 % nettokapitalisering på det prognostiserade driftnettot för året efter det sista kalkylåret.
Kalkylresultat	Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 1.259.727.tkr. Mellan värdetidpunkten och restvärdetidpunkten erhålls en genomsnittlig nominell värdeökning med 0,12 % per år.

Byggrättsvärde beräknat	Marknadsvärde på fastigheterna	ca 1.259.727 tkr
	Produktionskostnad	ca 757.300 tkr
	Värde på BOA och LOA	502.427 tkr

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 $30 \% \times 502.427 = 150728$ tkr/ $39500 =$ ca 3.816kr/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

Etthundrafemtio miljoner/150.000.000/kronor

Bedömt värdeintervall

145-155 mkr

OBS! Åsatt marknadsvärde avser fastigheternas byggrättsvärde.

Göteborg 2016-12-10

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	160101
Kalkylperiod	5 år
Inflationsantagande	2.00 %
Räntefot för nuvärdesberäkning	7.60 %
Värdeutveckling	0.12 % per år
Total yta	39500 m2

Befintlig låneskuld vid kalkylstart	484829 TKr
Nuvärde av årliga betalningsnetton	200910 TKr
Nuvärde av restvärde, eget kapital	573989 TKr

Avkastningsvärde totalt kapital	1259727 TKr

Avkastningsvärde / Total yta	31892 Kr/m2
------------------------------	-------------

Bruttokapitaliseringsfaktor	16.0
Bruttokapitaliseringsprocent	6.2 %

Nettokapitaliseringsfaktor	19.2
Nettokapitaliseringsprocent	5.2 %

Kalkylansvarig:



	160101	180101	200101		
	170101	190101	210101		
FÖRRÄNTNING %					
Eget kapital					

Exkl. värdeförändring					
-direktavkastning	6.1	6.2	6.3	6.3	6.4
Inkl. värdeförändring					
-totalavkastning	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8
-tillväxtränta	7.4	7.5	7.5	7.6	7.6
Totalt kapital					

Exkl. värdeförändring					
-direktavkastning	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
Inkl. värdeförändring					
-totalavkastning	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
EGET KAPITAL					
nuvärden					
TKR					
Tillfört kapital	774899774899774899774899774899				
Avkastningsvärde	773481772870772963773668774899				
-betalningar	44286 86427126518164650200910				
-restvärde	729195686444646446609018573989				
NYCKELTAL					
Bruttokap faktor	16.0	15.7	15.5	15.2	14.9
Nettokap.procent	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6

BALANSRÄKNINGSPOSTER					
TKR					
Tillgångar	1259721261271262821264361265921267473				
Skulder	484829476658468072459048449565439598				
Eget kapital	774899784614794748805321816355827875				
Belåningsgrad (%)	38	38	37	36	35

		160101	170101	180101	190101	200101	210101
INBETALNINGAR	TKR						
Lägenheter		37673	38426	39195	39979	40778	
Butik		22369	22816	23272	23738	24212	
Kontor		14982	15281	15587	15899	16217	
P-platser		3560	3614	3668	3723	3779	
SUMMA		78584	80138	81722	83338	84987	
DRIFTUTBETALN.	TKR						
Lägenheter		8864	9041	9222	9407	9595	
Butik		1789	1825	1862	1899	1937	
Kontor		1998	2038	2078	2120	2162	
Garage		325	331	338	344	351	
Hyresrisk		95	95	95	95	95	
SUMMA		13071	13330	13595	13865	14140	
DRIFTNETTO	TKR	65513	66807	68127	69473	70846	
KAPITALUTBET	TKR						
LÅN							
Bottenlån							
Låneränta		12045	11837	11618	11388	11147	
Amortering		8170	8586	9024	9484	9967	
Summa		20215	20423	20642	20872	21113	
FRISTÅENDE RÄNTEBIDR							
SUMMA		0	0	0	0	0	
RÄNTESTÖD							
S:a LÅNERÄNTA		12045	11837	11618	11388	11147	
S:a RÄNTEBIDRAG		0	0	0	0	0	
S:a RÄNTESTÖD		0	0	0	0	0	
S:a AMORTERING		8170	8586	9024	9484	9967	
S:a KAP. KOSTN		20215	20423	20642	20872	21113	
FINANSNETTO		45298	46384	47485	48601	49733	
ACK FINANSNETTO TKR		45298	91682	139167	187768	237501	
BETALNINGSNETTO		45298	46384	47485	48601	49733	
ACK BET NETTO TKR		45298	91682	139167	187768	237501	
Nettoaviserade räntebidrag							
SUMMA		0	0	0	0	0	
Totalt räntebidrag		0	0	0	0	0	