



BYGGRÄTTSVÄRDERING AVSEENDE FASTIGHETEN

Göteborg Lindholmen 1:40

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Uppdragsbeskrivning	2
2	Värderingsobjektet	4
3	Exploateringsförutsättningar	5
4	Markvärdets utveckling.....	7
5	Generella marknadsförutsättningar	8
6	Objektets marknadsförutsättningar	10
7	Värderingsmetodik.....	12
8	Ortsprismetod	13
9	Exploateringskalkyl.....	16
10	Resultat.....	17

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Göteborg Lindholmen 1:40 som består av byggrätter för kontor.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid bokslut och interna beslut.</p>
UPPDRAGSGIVARE	Serneke genom Stefan Olsson
VÄRDETIDPUNKT	19 december 2022
ALLMÄNNA VILLKOR	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.</p>
BESIKTNING	Besiktning av värderingsobjektet har ej utförts.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<p>Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none">o Antal kvadratmeter byggrätt <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	<p>Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för byggklara byggrätter inom värderingsobjektet. Det bedömda värdet förutsätter att värderingsobjektet omfattas av lagakraftvunnen detaljplan som tillåter en total byggrätt om <u>6 726 kvadratmeter BTA för kontor</u>.</p> <p>Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på byggrätten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Exploateringstid och eventuell etappindelning har ej beaktats i värdebedömningen▪ Kommunalt huvudmannaskap förutsätts, samt att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen/ägaren av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen)▪ Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen)

- Marken förutsätts vara obebyggda och terrasserad

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

FASTIGHETSBECKNING Göteborg Lindholmen 1:40

UPPLÅTELSEFORM Äganderätt

LAGFAREN ÄGARE KS 5 Kontor AB

ADRESS Polstjärnegatan 2

LÄGE Värderingsobjektet är beläget på Hisingen, strax norr om Lindholmen och söder om Ramberget. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet samt färja med färjeläge vid Lindholmospiren, några hundra meter söder om värderingsobjektet. Centrala Göteborg nås på 5 – 10 minuter med såväl buss som färja.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadsbebyggelse samt kontor och utbildningslokaler i form av Lindholmens Science Park, Geely Innovation Centre och Chalmers Campus Lindholmen. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i närområdet.

TAXERINGSINFORMATION

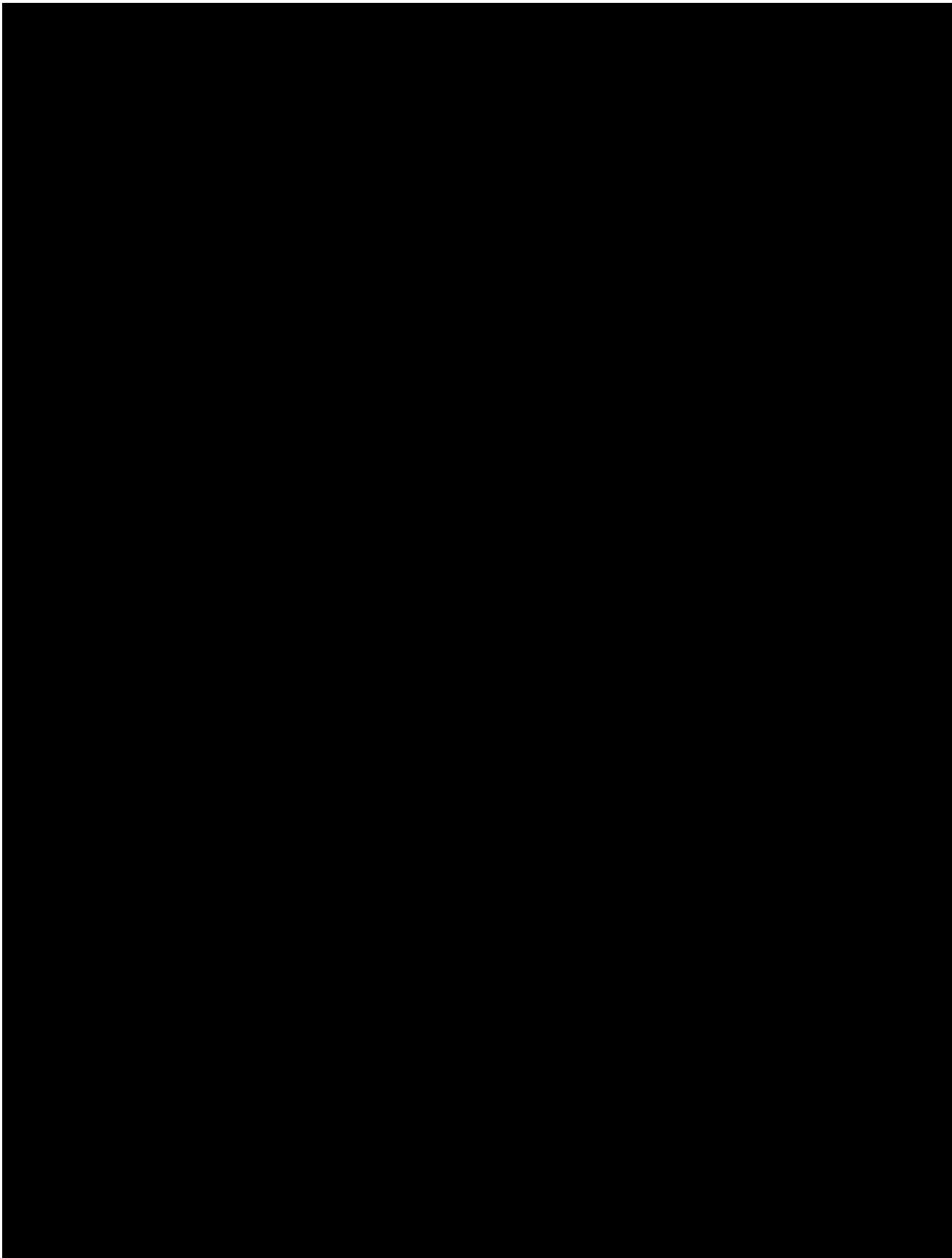
Typkod 310, Hyreshusenhet tomtmark
Taxeringsvärde 18 200 000 SEK

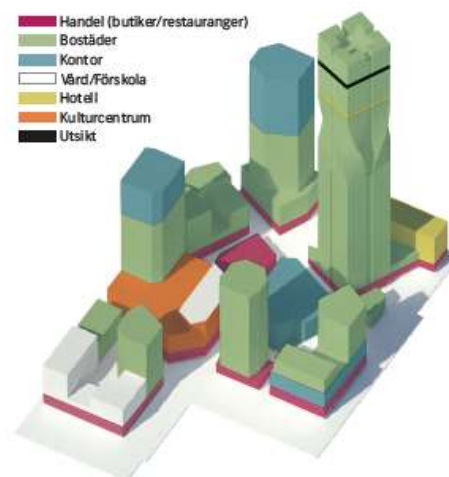
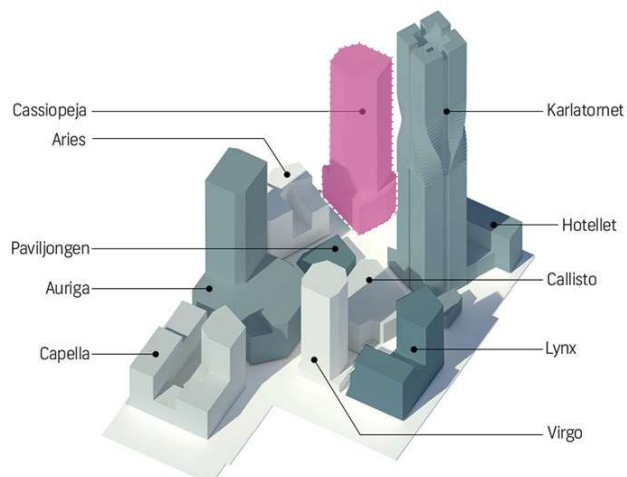
BYGGNADER Värderingen förutsätter att värderingsområdet är obebyggt och att eventuellt befintliga byggnader är rivna. Området förutsätts i sin helhet vara iordningställt för byggnation.

TOMT Värderingsobjektet har ingen markareal utan utgörs av en 3D-fastighet.



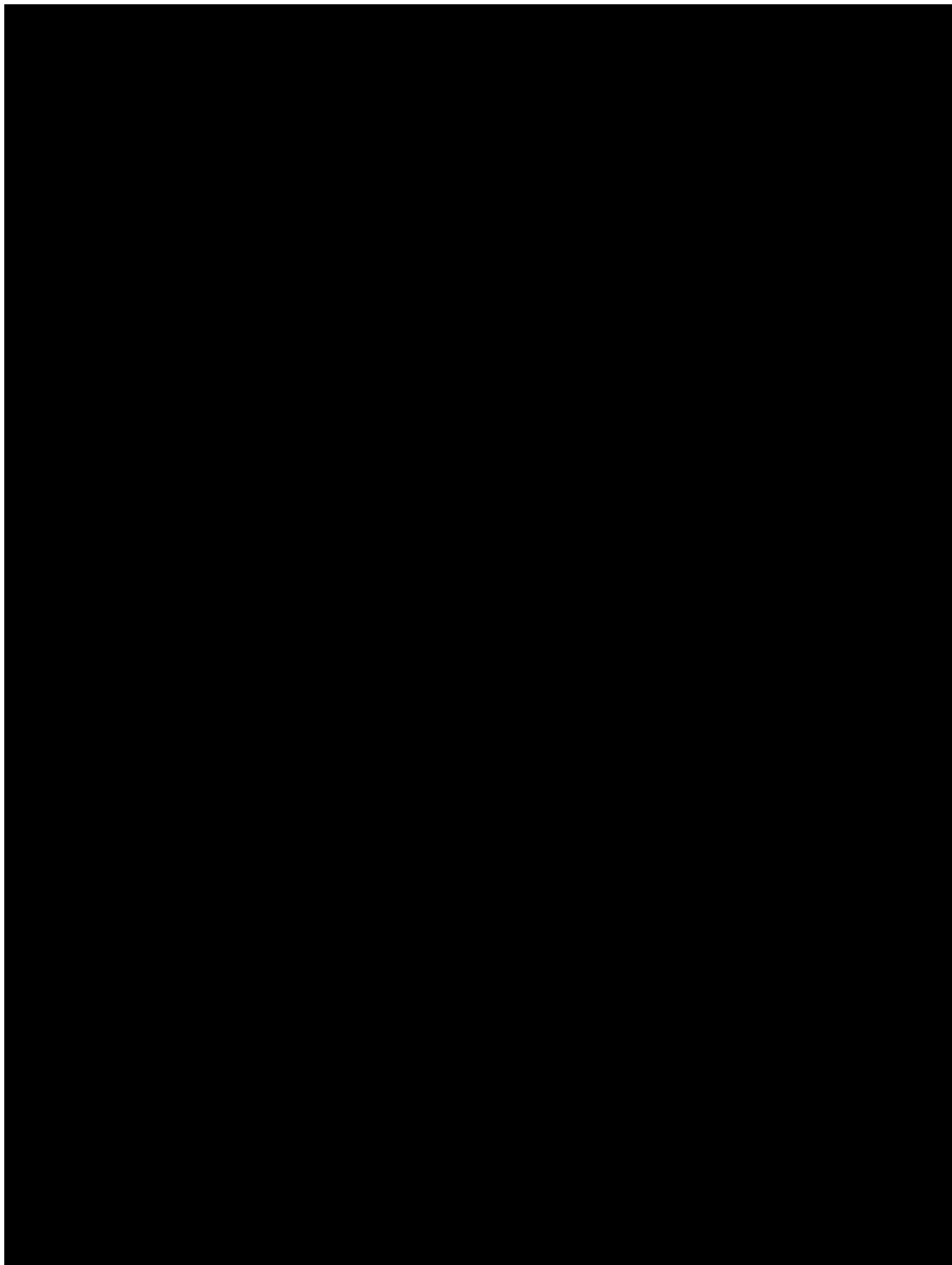
3 EXPLOATERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR





Värderingsobjektet utgör en del av byggnaden Cassiopeja (Kvarter 5). Byggnaden kommer att uppföras i 43 våningar och kommer att innehålla bostäder, kontor, handel och restauranger. Värderingsobjektet avser en byggrätt som omfattar 6 726 m² BTA för kontor.

4 MARKVÄRDETS UTVECKLING



5 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den ljusning som tycktes skymmas efter två år av pandemi övergick till en ekonomisk sorti på bara ett kvartal. Stigande råvarupriser ledde till ökade byggkostnader, ökad inflation och en energikris. För att hämma inflationen höjde Riksbanken räntan och den svenska ekonomin förväntas nu gå in i en lågkonjunktur. Trots det till synes bistra marknadsläget finns det ljusglimtar. I oktober kom det exempelvis siffror på att inflationen i USA minskade för fjärde månaden i rad sedan i juni när inflationen toppade på 9,1 procent mot oktobermätningen som överraskade marknaden positivt med en nivå på 7,7 procent. Den amerikanska marknaden har en tendens att ligga före oss och brukar visa vilken riktning vår marknad är på väg.



I Sverige minskade inflationen till 9,3 procent i oktober efter att ha nått 9,7 procent i september. Riksbankens prognos är dock att inflationen toppar i början av 2023 på dryga 10 procent. För att fortsätta motverka inflationen har Riksbanken höjt styrräntan från 1,75 procent i september till 2,5 procent i november. Riksbanken spår att styrräntan kommer att höjas ytterligare och därmed ligga nära 3 procent i början av 2023. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur. En annan aspekt är att om Riksbanken inte höjer räntan tillräckligt i jämförelse med FED och ECB kan den svenska kronan försvagas allt för mycket.

Den höga inflationen beror dels på en stark inhemsk efterfrågan, men framför allt förklaras den av oroligheter i omvärlden. Kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland har pressat upp priserna på energi, livsmedel och flertalet råvaror i ett läge med redan hög inflation på många håll i världen. Utöver högre inflation har kriget även lett till en ökad osäkerhet och störningar i den internationella handeln, vilket har minskat den globala aktiviteten. Störningarna i de globala leveranskedjorna och bristen på insatsvaror bedöms gradvis börja klinga av nästa år. Denna bedömning är dock osäker, inte minst vad det gäller Kinas roll. Andelen vaccinerade mot covid-19 är relativt låg i Kina och skulle stora vågor av smittspridning förekomma även nästa år finns det en stor risk att problemen i de globala leveranskedjorna inte avtar i den takt som antas i prognoserna. Till detta har Riksbanken stimulerat marknaden med stödköp av obligationer under flera år vilket gör att tillgången på pengar varit väldigt god och har på sätt kunna stödja en inflationsuppgång när bristen på varor blev för stor.

Det är osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriserna har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 4,5 procent under oktober, vilket är den lägsta observerade nivån sedan november 2012. Vi befinner oss nu i ett läge där de ekonomiska förutsättningarna ändras för många hushåll i form av högre ränteutgifter och ökade levnadskostnader. Om hushållens kostnader blir högre än förväntat och bostadspriserna faller kraftigt skulle det kunna leda till en betydande minskning i hushållens konsumtion.

Bostadsutvecklingen

Under pandemin har bostadsinvesteringarna varit på en historiskt hög nivå men ser ut att utvecklas svagare framöver. Höga priser på råvaror och material i kombination med stigande marknadsräntor och fallande bostadspriser ger en minskad lönsamhet för nybyggnadsprojekt. Ett stort antal lägenheter påbörjades i fjol vilket bidrar till att nybyggnadsinvesteringarna hålls uppe i år. Preliminärt påbörjades byggandet av 43 750 lägenheter under de första

tre kvartalen 2022. Detta motsvarar en minskning med 9 procent jämfört med motsvarande period 2021 (48 170) jämfört med 2020 är det dock en ökning med 9 procent. Den minskade lönsamheten kommer enligt prognoser att innebära att antalet påbörjade lägenheter sjunker i år och under nästa år vilket kan resultera i att de totala bostadsinvesteringarna minskar med cirka 8,5 procent 2023. Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning från juni 2022 behöver det tillkomma cirka 63 400 bostäder per år till 2030 för att möta behovet av bostäder.

Byggkostnadsindex för flerbostadshus har under perioden oktober 2021 till oktober 2022 stigit med cirka 15,3 procent. Under perioden ökade entreprenörenarnas kostnader med cirka 12,4 procent vilket främst härleds till ökade kostnader för transport, drivmedel och elkraft vilka steg med cirka 36,7 procent. Kostnader för byggmaterial steg under samma period med cirka 16,6 procent, kostnaden för trävaror sjönk med 7,4 procent men resten av materialkostnaderna ökade. Kostnaden för armeringsstål steg mest och har ökat med 44,7 procent. Byggherrekostnaderna ökade med 29,5 procent under perioden. Värt att komma ihåg är dock att i byggherrekostnaderna ingår ränte- och kreditivkostnader.

Bostadspriser

Sedan 2019 har bostadspriserna ökat stadigt men har nu börjat stanna av och i maj började prisnedgångar noteras, då främst i Stockholmsområdet. Prisnedgångarna har nu spridit sig till resten av landet. Årstakten för villor och bostadsrätter i riket ligger enligt Svensk Mäklarstatistik på -5,1 procent, respektive -6,3 procent. I de tre storstadsområdena har både bostadsrätter och villor haft en negativ prisutveckling senaste tre månaderna där Stockholm har påverkats mest med -5,9 respektive -8,1 procent. Oktober 2022 resulterade i färre affärer jämfört med samma månad både 2021 och 2020, vilket berodde på en försiktighet bland köparna i väntan på att priserna förhoppningsvis ska bli lägre till våren. Sett till hela första halvåret 2022 är antalet sålda bostadsrätter 10 procent lägre än rekordåret 2021 men 9 procent högre än under 2020.

Transaktionsmarknaden

Trots tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs var transaktionsmarknaden under inledningen av 2022 fortsatt stark och första kvartalet var i paritet med 2021. Däremot sågs en drastisk nedgång under andra och tredje kvartalet där transaktionsvolymen minskade ungefär 46 procent under respektive kvartal. Om trenden håller i sig även för fjärde kvartalet skulle det innebära en transaktionsvolym för fjärde kvartalet 2022 om cirka 81 miljoner (175 miljoner 2021) detta skulle ge en årsvolym på ca 200 miljoner kronor mot 350 miljoner kronor 2021 och 200 miljoner kronor 2020.

Det höjda ränteläget och den höga inflationen har lett till osäkerhet på marknaden och att flertalet affärer tillfälligt lagts på is. Det fastighetssegment som haft allra starkast värdeutveckling är lager- och logistikfastigheter som under de senaste åren uppvisat ett flertal större affärer med rekordhöga priser och låga direktavkastningskrav. Vi ser dock att direktavkastningskraven generellt kommer att stiga för samtliga segment, även om vi den senaste tiden sett transaktioner på låga nivåer, får dessa anses som undantagsfall.

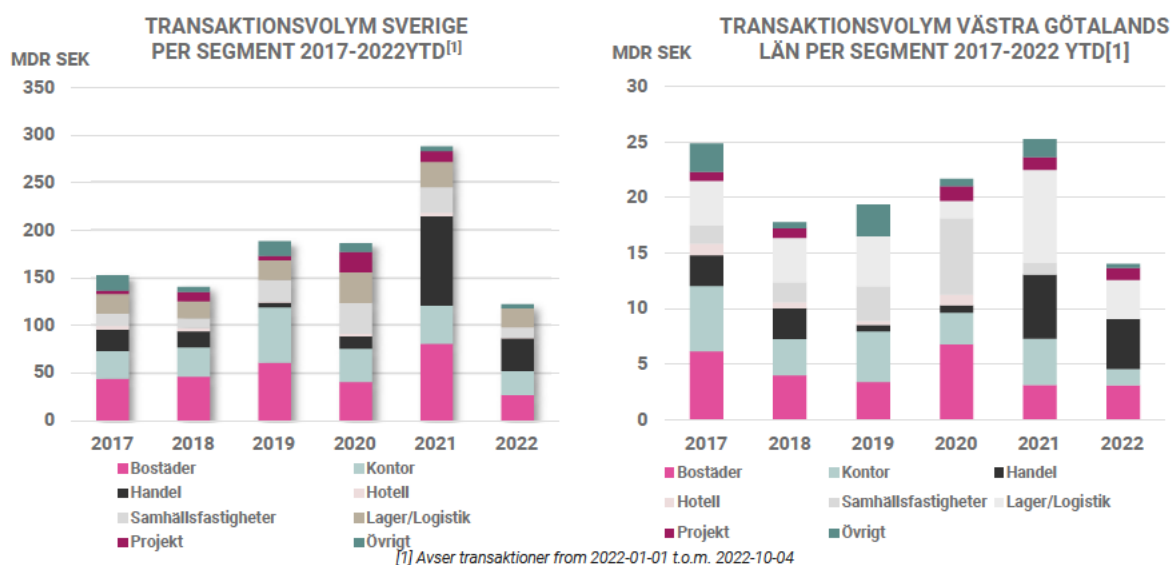
Bostadsfastigheter drabbas hårdast i och med avsaknaden av koppling till indexregleringar. I de pågående hyresförhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen står parterna långt ifrån varandra där fastighetsägarna yrkar på en höjning med över 9 procent och Hyresgästföreningen strax över 2 procent.

6 OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Transaktionsmarknad

Trots tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs var transaktionsmarknaden under inledningen av 2022 fortsatt stark jämfört med 2021 som genomsyrades av ovanligt stor transaktionsvolym.

Under årets andra kvartal uppgick transaktionsvolymen till cirka 77 miljarder kronor i landet. Precis som under 2021 har transaktionsvolymen hittills i år präglats av stora strukturaffärer. Transaktioner som skett har främst avsett handel, kontor och bostäder. Hur framtiden utvecklas återstår att se. Det är många orosmoln just nu och marknaden inväntar någon typ av stabilitet och förutsägbarhet. Det är inte räntenivån i sig är problemet utan ovissheten av på vilka parametrar affärerna görs. Både byggprojekt och transaktionsvolymen har avstannat under 2022 även om det transaktionsvolymen mest troligt landar kring 2019/2020 års volym.



Historiskt sett har efterfrågan varit högre än utbudet i storstadsregionerna vilket tidigare pressat upp priserna, därav har flera aktörer vidgat sina vyer mot mindre städer och har därmed drivit upp prisnivåerna även där. Under 2022 har man däremot inte observerat samma trend som under de tidigare åren. Senaste månadernas höjda ränteläge och höga inflation har lett till osäkerhet på marknaden och att flertalet affärer har tillfälligt lagts på is. Även projekt avseende samtliga segment har till stor del lagts på is både med hänsyn till ränteläget och de höga byggkostnaderna.

I den nuvarande osäkra transaktionsmarknaden råder det ett fortsatt intresse för kontorsfastigheter där efterfrågan framåt också prognosticeras till fortsatt god. Direktavkastningskrav avseende kontorssegmentet ser ut att höjas något, en trend som genomsyrar samtliga segment på fastighetsmarknaden under rådande omständigheter.

Efterfrågan på moderna och välbelägna kontor i Göteborg har varit god de senaste åren. Det är fortsatt centralt belägna och nyproducerade objekt som är mest efterfrågade. Transaktionsvolymen har minskat mycket under 2022 och det har endast skett ett fåtal kända transaktioner i länet av kontorsfastigheter.

I Göteborg pågår eller precis avslutats ett stort antal byggnationer av kontorsfastigheter. Än så länge är efterfrågan på kontorslokaler fortsatt god trots att utbudet ökat markant under de senaste åren. Den mest sannolika köparen för moderna kontorslokaler bedöms vara ett privat fastighetsbolag eller en institutionell investerare.

Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2021 till cirka 587 500 invånare, vilket gör Göteborg till den största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 5.6 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 30 910 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 5.4 procent och för Västra Götalands län 4.32 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 19 940 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 7.9 procent vilket i sin tur kan jämföras med riksnittet kring 6.4 procent. I slutet på 2021 gick det cirka 2.09 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2.05 invånare per bostad.

Cirka 18 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit måttlig. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 32.1 procent, vilket kan jämföras med riksnittet kring 58.4 procent. Under 2021 genomfördes totalt cirka 1 470 lagfarna småhustransaktioner i Göteborgs kommun och medelpriset var runt 7 150 000 kronor.

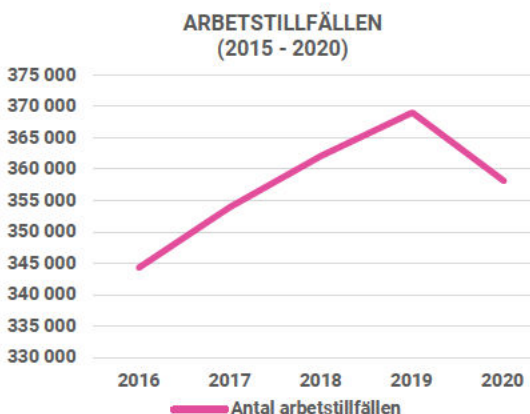
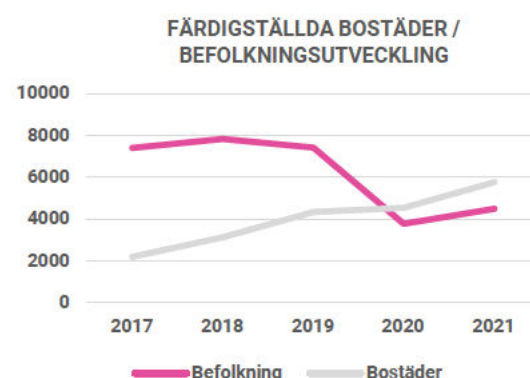
I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Göteborgs kommun bedömer att det råder brist på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt

Göteborgs kommun placerar sig på 191:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2021. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 11.4 och 13 företag de senaste fem åren och uppgick under 2020 till 11.7, vilket kan jämföras med riksnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Volvo Personvagnar Aktiebolag med cirka 16 475 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 313 000 kronor, 51:a högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för kontor inom kommunen.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2021	587 549	1
Skattesats 2022	32.6%	6
Medianinkomst (kr/år) 2020	312 941	12
Invånare per bostad 2021	2.09	38
Andel högutbildade 2021	37.9%	2
Nyföretagande (per 1000 inv) 2021	11.70	9
Öppen arbetslöshet 2021	8.9%	43

* Placering vid ranking av samtliga 49 kommuner i Västra Götalands län



7 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

**MARKNADSVÄRDE-
BEDÖMNING** Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och en exploateringskalkyl.

Med utgångspunkt i resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och byggrättens omfattning. Köpeskillingarna normeras vanligtvis per kvadratmeter bruttoarea (BTA) alternativt kvadratmeter tomtareal.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

EXPLOATERINGSKALKYL Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

8 ORTSPRISMETOD

Kontor

Det har enbart skett ett mycket begränsat antal kommunicerade transaktioner av kommersiella byggrätter i Göteborg från 2016 och framåt. Det beror främst på att kommunen inte anordnat några markanvisningar under perioden.

En affär som genomförts var Sigillets förvärv av Göteborg Lorensberg 11:7 i december 2018. Fastigheten utgörs av en byggrätt för kontor och bostäder upplåtna med hyresrätt, belägna på Ekmansgatan i Lorensberg. Byggrätten uppgår till cirka 1 200 kvadratmeter BTA och köpeskillingen uppgick till 14 200 000 kronor vilket motsvarar cirka **12 000 kr/m² BTA**.

Vid evenemangsstråket vid Ullevi där framtida exploatering planeras har prisnivåer för försäljningar av kontorsbyggrätter diskuterats kring **9 000 kr/m² BTA**.

I mars 2018 förvärvade Geely en projektfastighet just väster om värderingsobjektet från Älvstranden Utveckling AB. Planen var att etablera ett innovationscenter med plats för upp till 3 500 arbetsplatser på fastigheten. Byggrätten uppgår sammanlagt till 130 000 kvadratmeter BTA och köpeskillingen uppgick till 358 miljoner kronor vilket motsvarar cirka **3 000 kr/m² BTA**. Byggrätten avser cirka 55 000 m² kontor, 16 000 m² designcenter, 11 000 m² hotell, 20 000 m² expansionsyta samt 25 000 m² källare med garage.

Stockholm

Som komplement har en ortsprisundersökning genomförts för exploateringsfastigheter innanför och strax utanför tull i Stockholms Stad samt Solna kommun som omfattas av lagakraftvunna detaljplaner med i huvudsak bebyggelseförväntningar avseende kontor. Byggrätten på jämförelseköpen baseras på i detaljplan angiven eller uppmätt kvadratmeter BTA samt att byggrätten utnyttjas maximalt.

Undersökningen har - efter gallring med avseende på köp som skett mellan parter med tydlig intressegemenskap eller som skett innan januari 2015 - resulterat i nedanstående köp.

ORTSPRIS MATERIAL – DETALJPLANELAGD BYGGRÄTT, KONTOR STOCKHOLM				
Fastighet/Projekt	Datum	Kommentar	Total byggrätt (m ² BTA)	Köpesumma (kr/m ² BTA)
Forskaren 1	2020-10-23	Stockholms Stad markanvisar kontorsfastighet i Hagastaden om 25 000 m ² BTA till Vectura. Köpeskillingen om 489,1 miljoner kronor motsvarar 17 800 kr/m ² BTA för kontorsytor samt 15 000 kr/m ² BTA lokalytor i bottenvåning.	25 000	17 800 15 000
K1 Karlbergs Strand	2020-10-20	Solna kommun markanvisar byggrätt för kontor till JM vid Karlbergs Strand om drygt 20 000 m ² BTA. Köpeskillingen om 190 miljoner kronor motsvarar 9 500 kr/m ² BTA.	20 000	9 500
Hornsbergskvarteret (del av Kristinebergs slott 10 & 11)	2020-05-25	Skanska får markanvisning av Stockholms stad i Kristineberg avseende 90 000 m ² kommersiella lokaler, främst kontor men även liten del hotell. Köpeskillingen om cirka 1,6 miljarder kronor motsvarar 12 600 kr/m ² BTA.	90 000	12 600
Hagastaden – Kv 11 & 12 (del av Vasastaden 1:16 & 1:118)	2019-03-04	Castellum förvärv genom köp byggrätt om 10 000 m ² BTA från HSB i Hagastaden avseende kontor samt butiker i bottenvåning. Köpeskillingen om 200 miljoner kronor motsvarar 20 000 kr/m ² BTA.	10 000	20 000
Mårtensdal	2016-12-22	Stockholms Stad markanvisar cirka 30 000 m ² BTA kontor i Hammarby sjöstad till Skanska för 200 miljoner kronor. Köpeskillingen motsvarar 6 000 kr/m ² BTA.	30 000	6 000
Patienten 1	2016-07-01	Stockholms Läns Landsting säljer fastighet i Hagastaden till Vitartes avseende kontor om cirka 20 000 m ² BTA. Köpeskillingen om 273,2 miljoner motsvarar cirka 13 700 kr/m ² BTA.	20 000	13 700

Del av Kristineberg 1:10 & 1:14	2015-04-08	NCC förvärvar markanvisning avseende 49 000 m ² BTA kontor i Kristineberg. Köpeskillingen om 683,3 miljoner kronor motsvarar cirka 14 000 kr/m ² BTA.	49 000	14 000
GENOMSnitt			34 900	13 600

Av det ovan presenterade ortsprismaterialet är samtliga projekt belägna i goda kommunikationslägen med tunnelbanestationer i sin, om inte direkta så indirekta, närhet. Hagastaden, som är ett större stadsutvecklingsprojekt, betingar generellt sett högre prisnivåer medan prisnivåerna utanför tull är betydligt lägre.

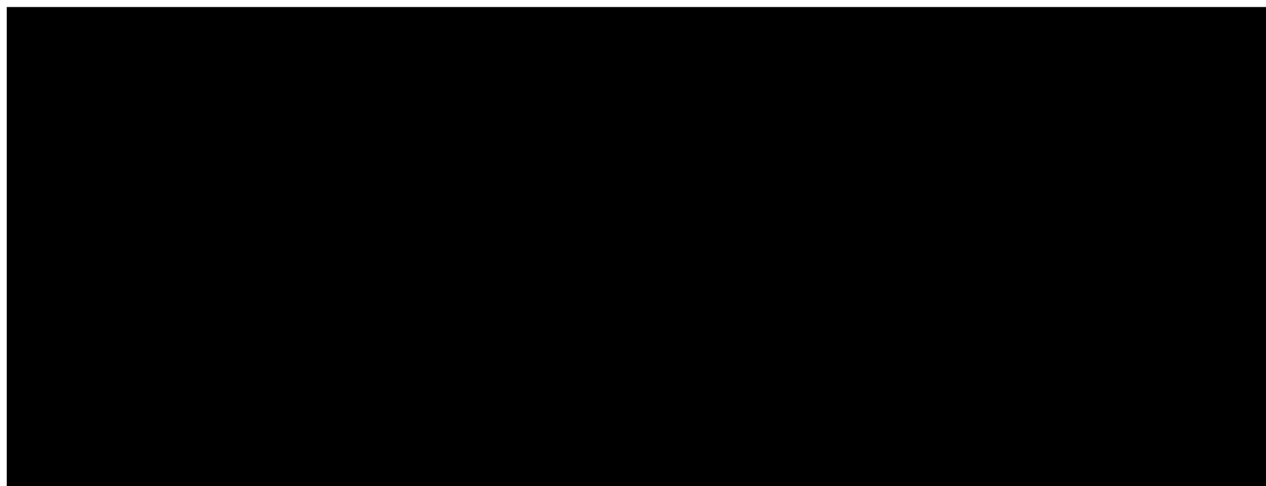
Försäljningar av byggrätter med förväntad användning för endast butik hör till ovanligheterna. Inom ovan redovisade jämförelseobjekt är det flertalet som har butiker/lokaler i bottenvåning varför de antas inbegripas i kvadratmeterpriserna. I markanvisningen avseende Forskaren 1 har kvadratmeterpris för lokalytorna i bottenvåning redovisats separat och är något lägre än kvadratmeterpriset för byggrätt för kontor.

Malmö

Nedan följer även ett urval av försäljning avseende byggrätter avsedda för lokaler som skett i Malmö.

ORTSPRISMATERIAL – DETALJPLANLAGD BYGGRÄTT, KONTOR MALMÖ			
Fastighet	Datum	Planförhållanden	Köpesumma (kr/m ² BTA)
Rätan 1	2020-05-18	Rätan 1 är belägen i Hyllie På fastigheten Malmö Rätan 1 skall uppföras en hybridbyggnad, det vill säga en byggnad vars bostäder/lokaler snabbt ska kunna ställas om för boende och/eller för någon verksamhet. Priset, i enlighet med av fastighets- och gatukontoret upprättad värdering, är 4 973 kr/m ² BTA inkl indexuppräknig. Priset är baserat på en tänkt mix 50/50 bostäder/kontor för att motsvara upplägget med hybridbyggnad.	5 000
Bläckhornet 1	2020-01-28	Bläckhornet 1 är belägen i Hyllie. Syftet med förvärvet är att uppföra kontor om ca 19 340 m ² BTA, vilket beräknas motsvara omkring 850 arbetsplatser, samt parkeringshus. Priset, i enlighet med av fastighets- och gatukontoret upprättad värdering, är 4 800 kr/m ² BTA för kontor och 1 200 kr/ BTA för parkering.	4 800
Aborren 3	2020-01-17	Fastigheten är belägen i Västra Hamnen inom området för detaljplan 5440. För fastigheten Aborren 3 medger detaljplanen kvartersmark för bostäder, lokaler, vård och kontor.	4 500
Malmö Gåspennan 1	2019-05-19	Gåspennan 1 är belägen i Hyllie inom detaljplan 5508 Söder om Spåren, som vann laga kraft i juni 2018. Inom detaljplanen ryms ca 80 bostäder, kontorshus med ca 2 500 nya arbetsplatser samt ett parkeringshus med ca 400 parkeringsplatser.	4 900
Gåspennan 1	2019-05-07	Fastigheten är belägen i hyllie, inom DP 5508 söder om Spåren, vilken vann laga kraft i juni 2018. syftet med förvärvet är att uppföra ca 16 100 m ² BTA kontor, vilket beräknas motvara omkring 800 arbetsplatser.	4 900
Hamnen 22:31, m fl	2019-04-19	Fastigheterna i fråga är belägna i Malmö Stad i närhet till Malmö Centralstation, där Castellum skall uppföra E.on:s nya huvudkontor. Här ska ca 1800 nya arbetsplatser rymmas i kontorsfastigheterna.	5 000
Löpöglan 2	2019-04-19	Löpöglan 2 är belägen i Hyllie inom detaljplan 5467 Söder om Klipporna, som vann laga kraft våren 2017. Inom detaljplanen ryms ca 400 bostäder, kontorshus med ca 900 -1 200 nya arbetsplatser, park med fördröjningsfunktion för stora dagvattenmängder samt ett parkeringshus med ca 350-400 parkeringsplatser.	4 400
Hamnen 22:3, 22:31, 22:33 och Medusa 1	2019-04-18	Fastigheterna Malmö Hamnen 22:31 m.fl. är belägna längs Carlsgatan. Castellum planerar tillsammans med E.ON. för uppförande av en byggnad på fastigheterna som ska utgöra ett nytt gemensamt nordiskt huvudkontor för E.ON, omfattande ca 29 000 m ² BTA. Köpeskillingen, i enlighet med en av fastighets- och gatukontoret upprättad värdering, är bestämd till 5 000 kr/m ² BTA för kontor och 5 500 kr/m ² för lokaler i bottenvåning. *	5250

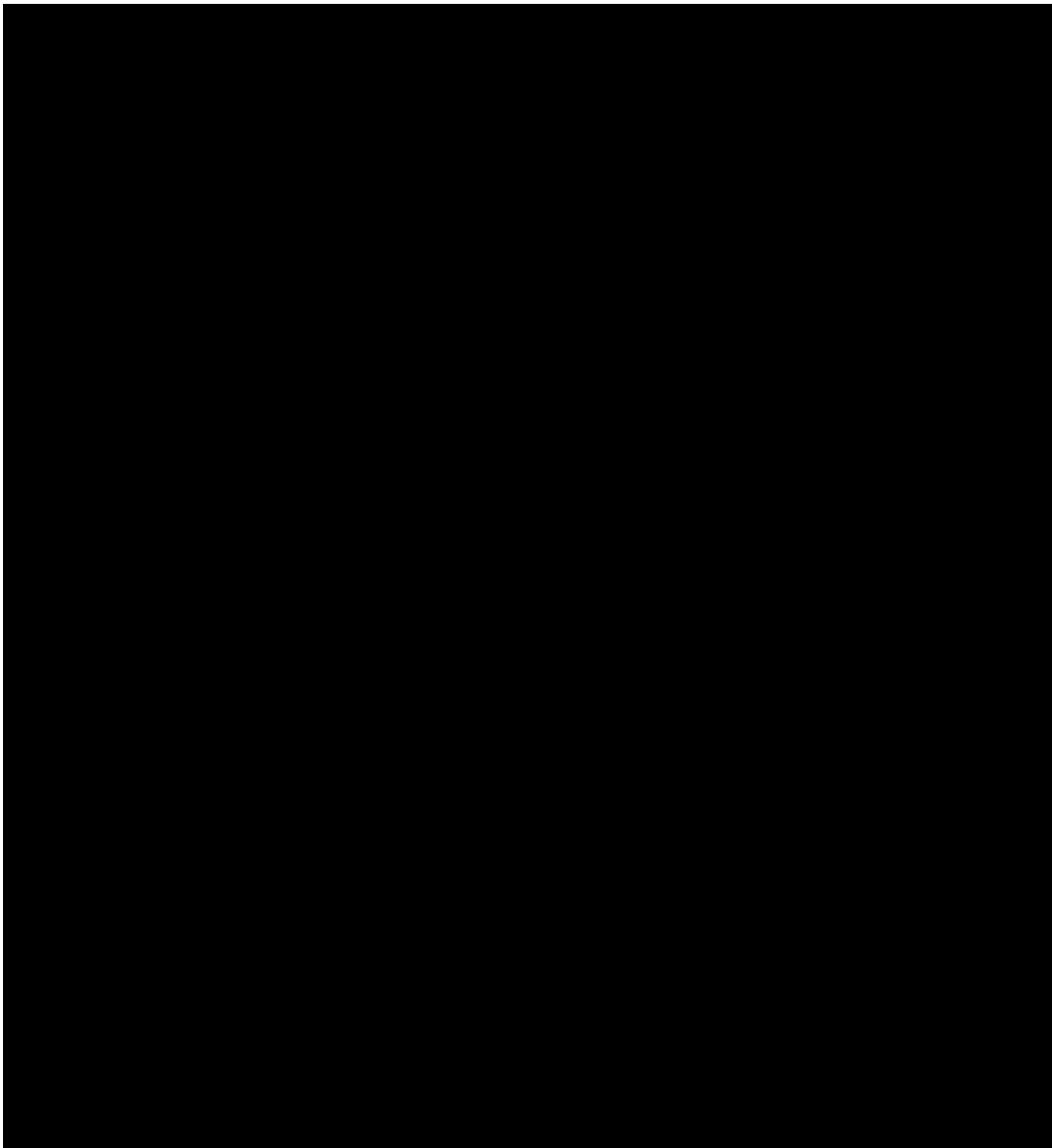
Hyllie 7:3	2018-09-01	Dp 5508 ("Detaljplanen") möjliggörs bl.a. uppförande av kontorsbyggnader med inslag av centrumverksamhet samt parkeringsanläggning.	4 560
Hyllie 7:4 (del av) & Bunkeflo 10:1 (del av)	2018-09-01	Kommunen anvisar till Wihlborgs. Området bedöms omfatta en byggrätt om ca 20 000 m ² bruttoarea (BTA) kontor och centrumverksamhet samt en parkeringsanläggning omfattande minst 270 platser utöver eget behov inom denna markanvisning. Köpeskillingen ska utgöra 4 800 kronor/m ² bruttoarea (BTA) i prisnivån maj 2018 för kontor och 1 200 kronor/m ² för parkering.	4 800
Hyllie 165:61	2017-11-30	Fastigheten är belägen i Hyllie och har en byggrätt som uppmätts till cirka 10 000 kvadratmeter BTA för kontorsändamål.	4 300
Hyllie 7:3 (del av)	2017-08-22	I september sålde Malmö Stad del av fastigheten Hyllie 7:3 till Wihlborgs. Syftet med förvärvet är att uppföra kontor om ca 20 000 m ² BTA, vilket beräknas motsvara omkring 1 000 arbetsplatser. Priset har satts till 4 560 kr/m ² BTA.	4 560
Hemvistet 2	2017-05-30	Detaljplanen tillåter kontor med en total byggrätt om cirka 8 000 kvm BTA. Köpeskillingen är bestämd till 4 133 kr/kvm BTA.	4 130
Hyllie 7:5	2017-04-25	Detaljplanearbetet är påbörjat och förväntas resultera i cirka 8 400 kvm BTA kommersiella yta. Priset på byggrätten är angiven med värdetidpunkt 2017-01-01	4 400
Hamnen 33:1	2017-03-22	Detaljplanearbetet är påbörjat och förväntas resultera i cirka 7 000 kvm BTA kommersiella yta, inklusive en förskola för cirka 120 barn (minst 1 800 kvm BTA). Priset på byggrätten är angiven med värdetidpunkt 2015-12-31	3 750
GENOMSNIITT			4 600



9 EXPLOATERINGSKALKYL

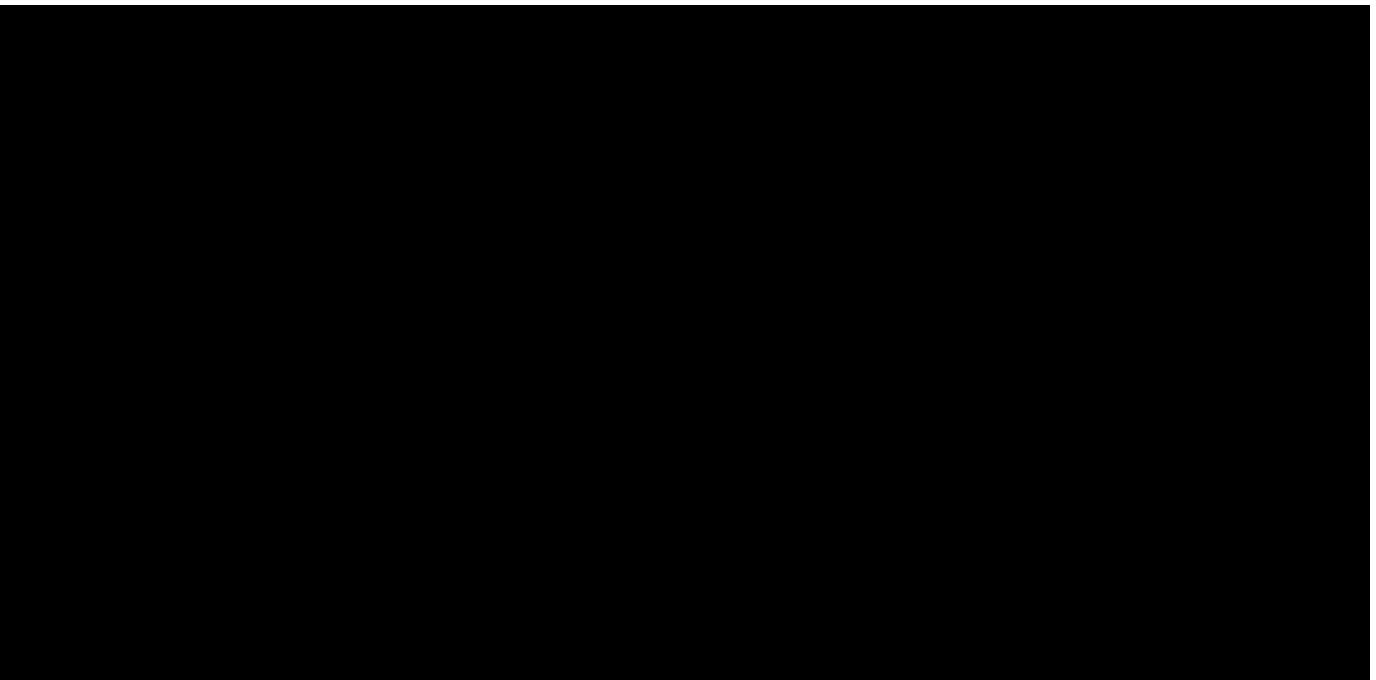
Den förenklade exploateringskalkylen ska ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar är alltför osäkra. Bygg- och exploateringskostnaderna har bedömts genom statistik och erfarenhet med hänsyn taget till de av uppdragsgivaren erhållna intäkter, driftkostnader samt exploateringskostnader.

Kontor



10 RESULTAT

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Göteborg Lindholmen 1:40
	Värdetidpunkt	19 december 2022
	Syfte	bokslut och interna beslut



Fitore Regjepaj

Head of Valuation & Analysis

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Emelie Tisell

Head of Valuation & Analysis Göteborg

Civilekonom

Christoffer Lind

Associate

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Bilaga 1 - Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

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

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

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

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

3 MILJÖFRÅGOR

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

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

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

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDA

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

20

FASTIGHET



GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:40

Aktualitet fastighetsregistret: 2021-09-30
Objektidentitet: b62bd381-a0e0-48ae-9f89-c5c9a6dca91e
Nyckel (fnr): 140878127
Län: 14, Västra Götaland
Kommun: 80, GÖTEBORG
Distrikt: 107085, Brämaregården

Övriga noteringar:

Lantmäteriförrättning pågår Ärende: 226528 Registrerat: 20220128

Lantmäterikontor

GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-3681961

Fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen.

URSPRUNG

GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:25

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:	Gå till:
1.	6400593,5	317635,1	6404980,71	1269600,85	

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Klyvning	2020-06-25	1480K-2017F24	Omrövning enligt förvaltningslagen	2020-10-27	1480K-2017F24

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2022-11-30	Senaste ändring för fastigheten:	2021-09-15
Inskrivningskontor	Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

LAGFART



KS 5 Kontor AB

Organisationsnummer: 559081-8679
Adress: c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Akt: D-2017-00038115:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2017-01-31, Andel: 1/1

Fång: Köp 2016-12-29 Andel: 1/100
Fångeskod: 11
Akt: D-2017-00038115:1 Beviljad

INTECKNINGAR



Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Det finns 9 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut	1480K-2017F24.15
Officialservitut	1480K-2017F24.7
Officialservitut	1480K-2017F24.30
Officialservitut	1480K-2017F24.40

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	1480K-2017F206.2
Officialservitut	1480K-2017F24.18
Officialservitut	1480K-2017F24.9
Officialservitut	1480K-2017F24.43
Officialservitut	1480K-2017F24.33

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun	
LINDHOLMEN, DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER VID KARLAVAGNSPLATSEN - Detaljplan	1480K-2-5400	2022-11-10	Göteborg	
Status:	Beslut	Beslutsdatum: 2017-11-27	Laga kraft: 2017-12-18	Genomförande: 2017-12-19 - 2027-12-18

TAXERING



Hyreshusenhet, tomtmark, typkod 310

Taxeringsår: 2022	Taxeringsid: 742495-9
Taxeringsvärde i tkr: 18 200	
Tax.enhet avser: GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:40	3D-fastighet, hel registerfastighet

Taxerade ägare

559081-8679
KS 5 Kontor AB
c/o SERNEKE SVERIGE AB
BOX 3194
400 10 GÖTEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Övriga aktiebolag

Värderingsenheter

Hyreshusmark för lokaler

Skatteverkets id: 301748187

Tax.värde i tkr: 18 200

Justeringsorsak: Ej omedelbart bebyggbar

Justeringsorsak: Markanläggningar saknas

Riktvärdeområde: 1480067

Riktvärde kr/kvm: 4 000

Byggrätt i kvm: 6 726

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader