



BYGGRÄTTSVÄRDERING AVSEENDE FASTIGHETEN

Göteborg Lindholmen 1:42

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Uppdragsbeskrivning	2
2	Värderingsobjektet	4
3	Exploateringsförutsättningar	5
4	Markvärdets utveckling	7
5	Generella marknadsförutsättningar	8
6	Objektets marknadsförutsättningar	10
7	Värderingsmetodik	13
8	Ortsprismetod	14
9	Exploateringskalkyl	17
10	Resultat	19

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Göteborg Lindholmen 1:42 som består av byggrätter för centrumverksamhet.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid bokslut och interna beslut.
UPPDRAGSGIVARE	Serneke genom Stefan Olsson
VÄRDETIDPUNKT	22 december 2022
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. 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.
BESIKTNING	Besiktning av värderingsobjektet har ej utförts.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren: <ul style="list-style-type: none">o Antal kvadratmeter byggrätt I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	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>1 980 kvadratmeter BTA för centrumverksamhet</u> . Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på byggrätten: <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

FASTIGHETS BETECKNING Göteborg Lindholmen 1:42

UPPLÅTELSEFORM Äganderätt

LAGFAREN ÄGARE KS 5 Handel AB

ADRESS Polstjärnegatan 2

LÄGE Värderingsobjektet är beläget på Hisingen, just 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.

TAXERINGSPÅGIVNING

Typkod 310, Hyreshusenhet tomtmark
Taxeringsvärde 3 030 000 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 Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 024 kvadratmeter. Värderingsobjektet har 3D-utrymmen. Tomten består av hårdgjorda yta.

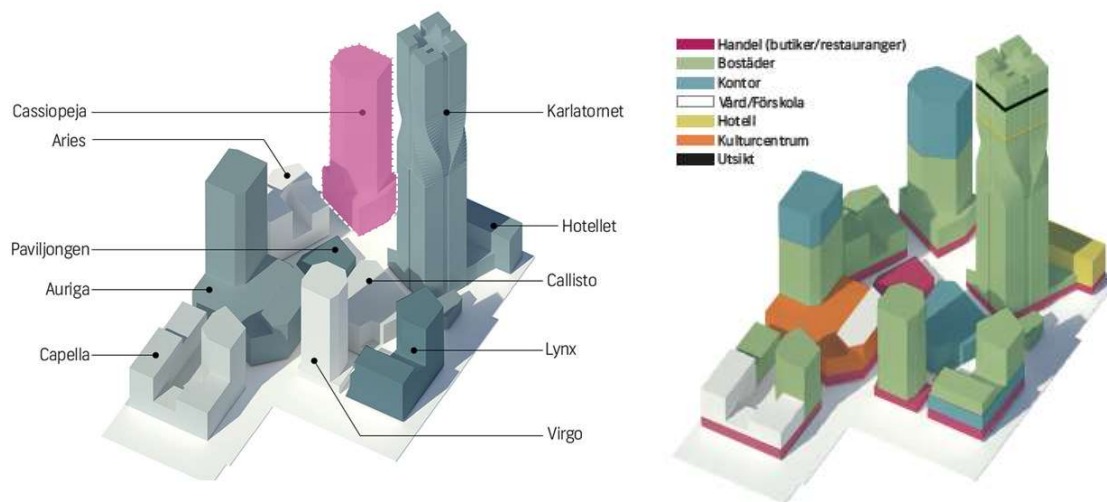


3 EXPLOATERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

[Redacted text block]

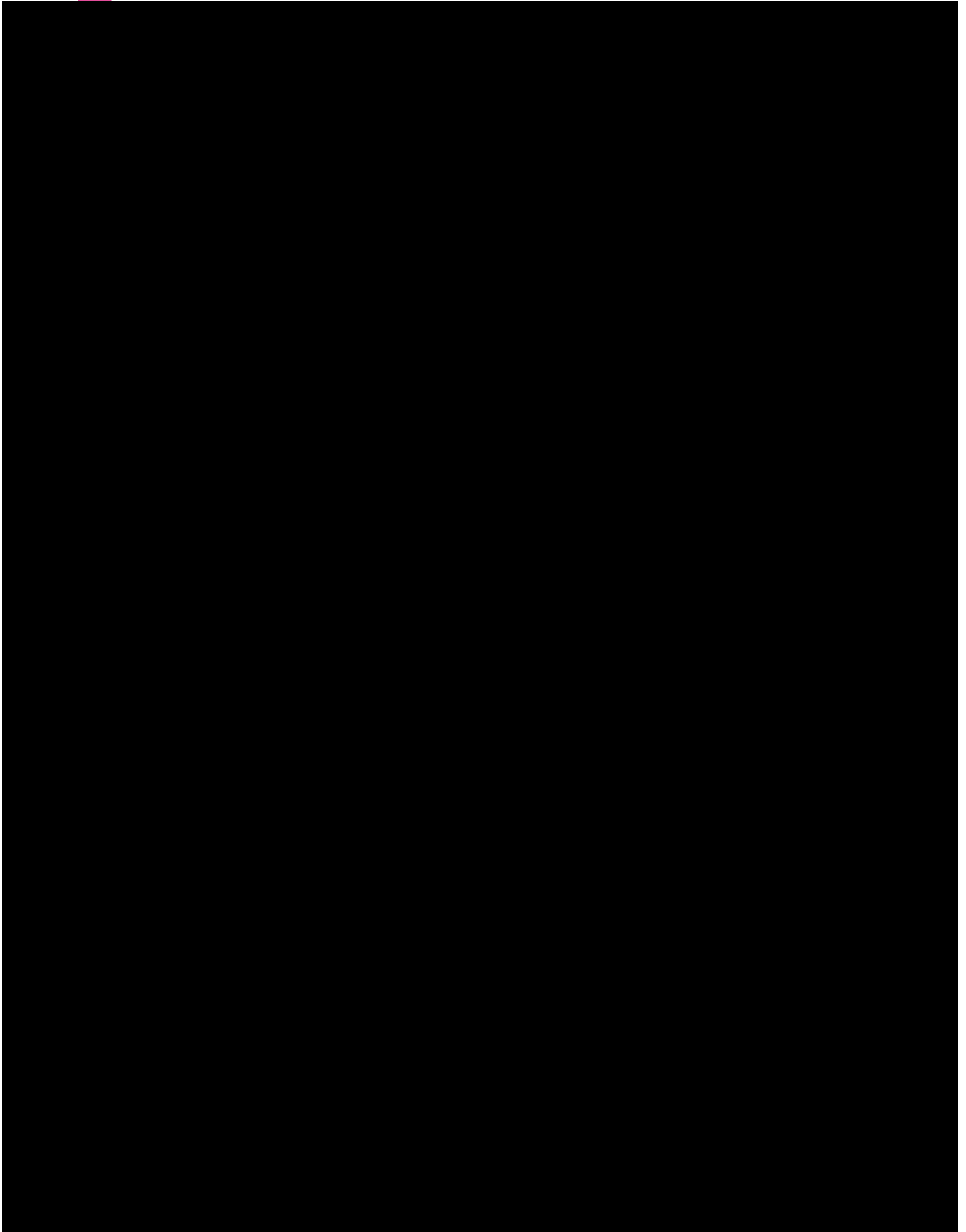
[Redacted text block]

[Large redacted text block]



Fastigheten utgör en del av Karlstadens byggnad Cassiopeja (Kvarter 5). Byggnaden kommer att uppföras i 43 våningar och kommer att innehålla bostäder, kontor, handel och restauranger. Värderingsobjektet utgörs av en byggrätt som omfattar 1 980 m² BTA för centrumverksamhet.

4 MARKVÄRDETS UTVECKLING



5 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den ljusning som tycktes skymtas 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.

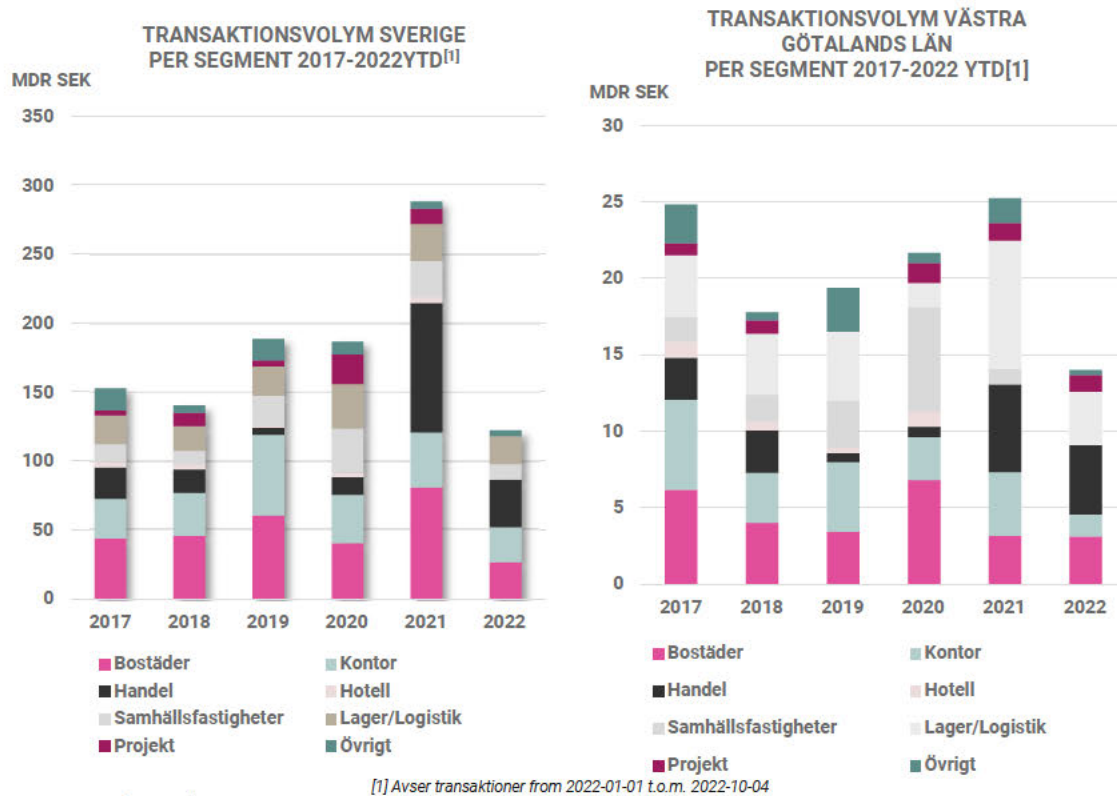
Bostadsfastigheter drabbas hårdast i och med avsaknaden av koppling till indexregleringar. I de pågående hyresförhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen står parterna långt ifrån varandra där fastighetsägarna yrkar på en höjning med över 9 procent och Hyresgästföreningen strax över 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 i hela landet till cirka 77 miljarder kronor. Precis som under 2021 har transaktionsvolymen hittills i år präglats av stora strukturfärer. 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 som är problemet utan ovissheten av på vilka parametrar affärerna görs. asär ovissheten i 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 vilket på sikt och har därmed drivit upp prisnivåerna även där. I rådande situation 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 nuvarande marknad råder det ett svagt intresse för handelsfastigheter där efterfrågan framåt också prognosticeras till svagt. Prognosen framgent är att hyresnivåerna avseende handelssegmentet i sin helhet kommer att stanna av alternativt sjunka något i samband med ökade vakanser. Bedömningen av direktavkastningskrav för handelssegmentet ser ut att höjas något, en trend som genomsyrar samtliga segment på fastighetsmarknaden under rådande omständigheter.

All handel bedöms för tillfället drabbas av dämpad aktivitet, minst nedgång sker för partihandel, jämfört med detaljhandel och e-handel. Full indexering av befintlig hyra i samt höjda el- och räntekostnader kombinerat med en minskad konsumtion påverkar mest troligt butiksinnehavarens ekonomi och kan leda till konkurser och därmed ökade vakanser.

Det har skett färre köp av handelsfastigheter sedan marknaden försvagades. Ett av de större förvärven som skett under 2022 (av de få förvärven som skett) skedde i början av april då Bonnier Fastigheter AB förvärvade 44 ICA Butiksfastigheter från Ica Fastigheter AB. Fastigheterna är belägna över hela Sverige. Köpeskillingen uppgick vid förvärvet till 2,5 miljarder kronor vilket motsvarar cirka **31 500 kronor per kvadratmeter**.

I juni förvärvade Trappan Sisjö Centrum, (GBG Kobbegården 171:1) av Alaska Real EstateByggnaden är uppförd 1974 och inrymmer butiksytor med en total uthyrbar area om cirka 24 294 kvadratmeter lokalarea samt en outnyttjad byggrätt om cirka 17 000 kvadratmeter. De största hyresgästerna är Willys, XXL, Sportshopen, Västra Götalandsregionen och Clas Olsson. Fastigheten är belägen i Sisjöcentrum som har utvecklats till en etablerad handelsplats under de senaste 15 åren och ligger i ett bedömt B-läge i Göteborg. Köpeskillingen uppgick vid förvärvet till 800 miljoner kronor vilket motsvarar cirka **33 300 kronor per kvadratmeter** uthyrbar area.

Den mest sannolika köparen bedöms vara ett noterat eller onoterat fastighetsbolag alternativt 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.

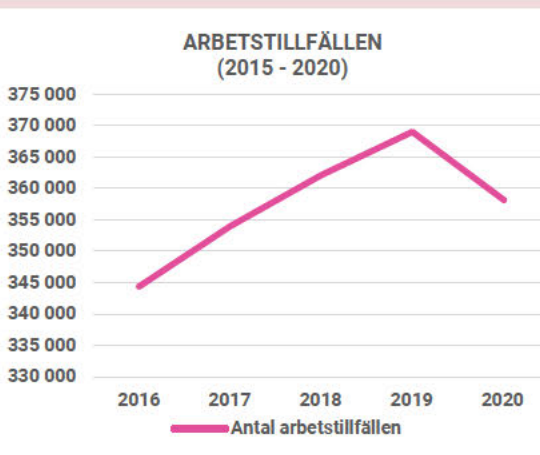
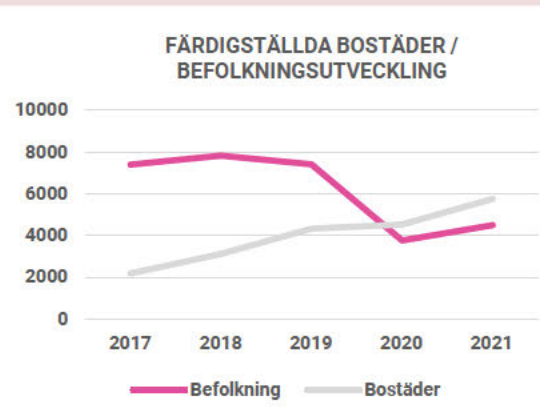
I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Göteborgs kommun bedömer att det råder brist på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt

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 och A/B-läge för butik 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

Handel

Det har enbart skett ett mycket begränsat antal kommunicerade transaktioner av kommersiella byggrätter i Göteborg från 2016 och framåt. Det har även skett några markanvisningar för lokaler i bottenplan, dessa är dock lokaliserade strax utanför stadskärnan.

B.R.A. tilldelades i december 2022 en direktanvisning vid Flatås Torg i Järnbrott. Ändamålet för exploateringen är huvudsakligen bostäder med ca 1 200 kvadratmeter verksamhetsytor/service i bottenplan samt förskola. Bostäderna omfattas av hyresrätter med en köpeskilling om 6 500 kronor per ljus BTA, medan köpeskillingen för förskolan uppgår till 3 500 kronor per ljus BTA och **motsvarande för verksamheterna uppgår till 1 500 kronor per ljus BTA.**

I Mars 2022 tilldelades Skanska tillsammans med Stena Fastigheter en markanvisning för uppförande av 500 bostäder med centrumverksamhet i bottenplan i Järnbrott i syd-västra Göteborg. Köpeskillingen för bostäder upplåtna med bostadsrätt uppgår till 10 000 kronor per BTA, hyresrätterna uppgår till 5 100 kronor per BTA och priset för **centrumändamål i bottenplan uppgick till 1 000 kronor per BTA.**

I februari 2022 tilldelades Stena Fastigheter, Amlövs samt Ernst Rosén en markanvisning vid Mejerigatan i Kallebäck avseende bostäder med centrumverksamhet i form av skola/förskola samt butiker i bottenplan. Markanvisningen omfattar totalt 70 bostäder upplåtna med hyresrätt till en köpeskilling om 5 000 kronor per BTA bostäder samt 3 000 kr per BTA skola/förskola och 1 **500 kr per BTA lokaler i bottenvåning.**

Den enda försäljningen som avser tomtmark för kommersiella ändamål är Max Hamburgares förvärv av fastigheten Lindholmen 33:2 i september 2018, vilken ligger strax intill värderingsobjektet. Fastigheten omfattas av en detaljplan för bensinstation/restaurangändamål om totalt 2 000 m² BTA. Köpeskillingen uppgick till 11,5 miljoner kronor vilket motsvarar **5 750 kr/m² BTA.**

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 med viss del lokalytor för handel i bottenvåning. 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.

- I november 2020 tilldelas Bonava, NRE Sweden, Familjebostäder och Sveafastigheter markanvisningar baserade på tävlingsförslagen i utvecklingsprojekt i Rågsved i Stockholms kommun. Markanvisningarna, förutom Sveafastigheters, består av lokaler i bottenvåning. Totalt innefattar projekten 320 bostäder i blandade upplåtelseformer. Sveafastigheter och Familjebostäders delar kommer att upplåtas med tomträtt och förhandlingen om försäljningspriser har inte avslutats. Marken säljs till Bonava och NRE Sweden till ett pris om 6 000 kr/m² ljus BTA för bostäder och **3 800 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler.**
- Stockholm Forskaren 1 i Hagastaden markanvisades till Vectura i oktober 2020. Byggrätten innefattar totalt 25 000 m² BTA för kontor och handel i bottenvåning. Köpeskillingen uppgick till 489,1 miljoner kronor vilket motsvarar 17 800 kr/m² BTA för kontorsytor samt **15 000 kr/m² BTA för handel i bottenvåning.**
- I april 2020 får Wästbygg Projektutveckling en markanvisning genom anbudstävling vid Älta Torg i Nacka kommun. Inom området får cirka 6 800 m² ljus BTA för bostadsändamål med fri upplåtelseform fördelat på 160 lägenheter samt 1 200 m² ljus BTA för butikslokaler i bottenvåning byggas. Exploatören ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga hela köpeskillingen. Köpeskillingen motsvarar 11 300 kr/m² ljus BTA för bostadsändamål samt **2 000 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler.**

- I oktober 2019 får Veidekke en direktanvisning i Rissne i Sundbybergs kommun för bebyggelse av 100 lägenheter i flerbostadshus med lokaler i bottenvåning. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader utom utbyggnad av allmän platsmark där 1 % av produktionskostnaden ersätts till kommunen som ett bidrag till gestaltningen. Fastigheten ligger inom gångavstånd från Rissnes tunnelbanestation och projektet består av totalt 10 163 m² ljus BTA. Köpeskillingen motsvarar 6 500 kr/m² ljus BTA för bostadsändamål samt **2 000 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler**. 50 % av köpeskillingen erläggs 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft och de resterande 50 % erläggs 30 dagar efter att bygglovets vunnit lagakraft, dock senast 6 månader efter detaljplanen vunnit lagakraft.
- I juni 2019 erhåller Skanska, Stockholmshem, Sveafastigheter och Maxera Bostad direktanvisningar i Riksby i Bromma avseende 420 bostadslägenheter och Sagax Projektutveckling 40 000 m² BTA för kommersiella lokaler och parkeringshus. Inom området får även SISAB en markanvisning avseende grundskola för 1 200 elever samt förskola med 8 avdelningar. Projekten avser etapp 1 i utbyggnaden av Riksby där 3 000 – 4 000 bostäder planeras byggas. Kommunen bekostar utbyggnad av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Övriga kostnader bekostas av exploatörerna. **Sagax kommersiella lokaler säljs för 4 500 kr/m² ljus BTA** och Maxera Bostad och Sveafastigheters delar som ska upplåtas med bostadsrätt säljs för 16 000 kr/m² ljus BTA. Priserna kommer att justeras efter ett index baserat på förändringar av försålda bostadsrätter fram till tillträdespunkten. Övriga köpeskillningar ligger under pågående förhandlingar.
- I mars 2019 får PEAB Bostad en direktanvisning i Hagsätra i Stockholms kommun för utveckling av 70 bostadsrättslägenheter med lokaler i bottenvåning. Markanvisningen är en del av en större och komplicerad detaljplan och möjlighet finns att driva delen som avses för markanvisningen som en egen detaljplan. Köpeskillingen motsvarar 7 000 kr/m² ljus BTA för bostadsändamål och **3 000 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler**
- I mars 2019 förvärvar Castellum bygg rätt om 10 000 m² BTA i Hagastaden för kontor och handel i bottenvåning. Köpeskillingen om 200 miljoner kronor motsvarar **20 000 kr/m² BTA**.

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.

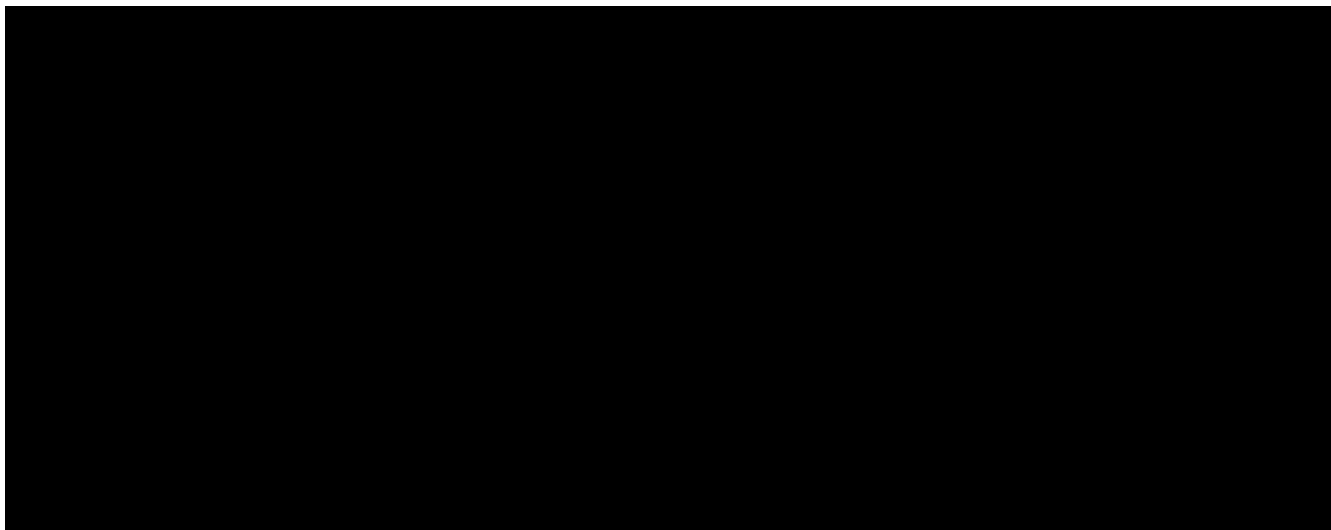
Försäljningar av byggrätter med förväntad användning för endast butik hör till ovanligheterna. Inom ovan redovisade jämförelseobjekt är det flertalet som har butiker/lokaler i bottenvåning varför de antas inbegripas i kvadratmeterpriserna. I markanvisningen avseende Forskaren 1 har kvadratmeterpris för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

Malmö

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

- I januari 2020 förvärvas fastigheten Aborren 3 i Malmö belägen i Västra hamnen. Detaljplanen anger ändamål för bostäder, lokaler, vård och kontor. Köpeskillingen motsvarar **4 500 kr/m² BTA**.
- I april 2019 markanvisas 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 m² BTA. Köpeskillingen, i enlighet med en av fastighets- och gatukontoret upprättad värdering, är bestämd till 5 000 kr/m² BTA för kontor och **5 500 kr/m² för lokaler i bottenvåning**.

- I september 2018 markanvisas fastigheten Hyllie 7:3 där detaljplanen anger ändamål för kontor med inslag av centrumverksamhet samt parkeringsanläggning. Köpeskillingen motsvarar **4 560 kr/m² BTA**.
- Kommunen anvisar i september 2019 fastigheterna Hyllie 7:4 (del av) samt Bunkeflo 10:1 (del av) till Wihlborgs. Området bedöms omfatta en byggrätt om ca 20 000 m² bruttoarea (BTA) kontor och centrumverksamhet samt en parkeringsanläggning omfattande minst 270 platser utöver eget behov inom denna markanvisning. Köpeskillingen ska utgöra 1 200 kronor/m² för parkering och **4 800 kronor/m² BTA för kontor/handel**.

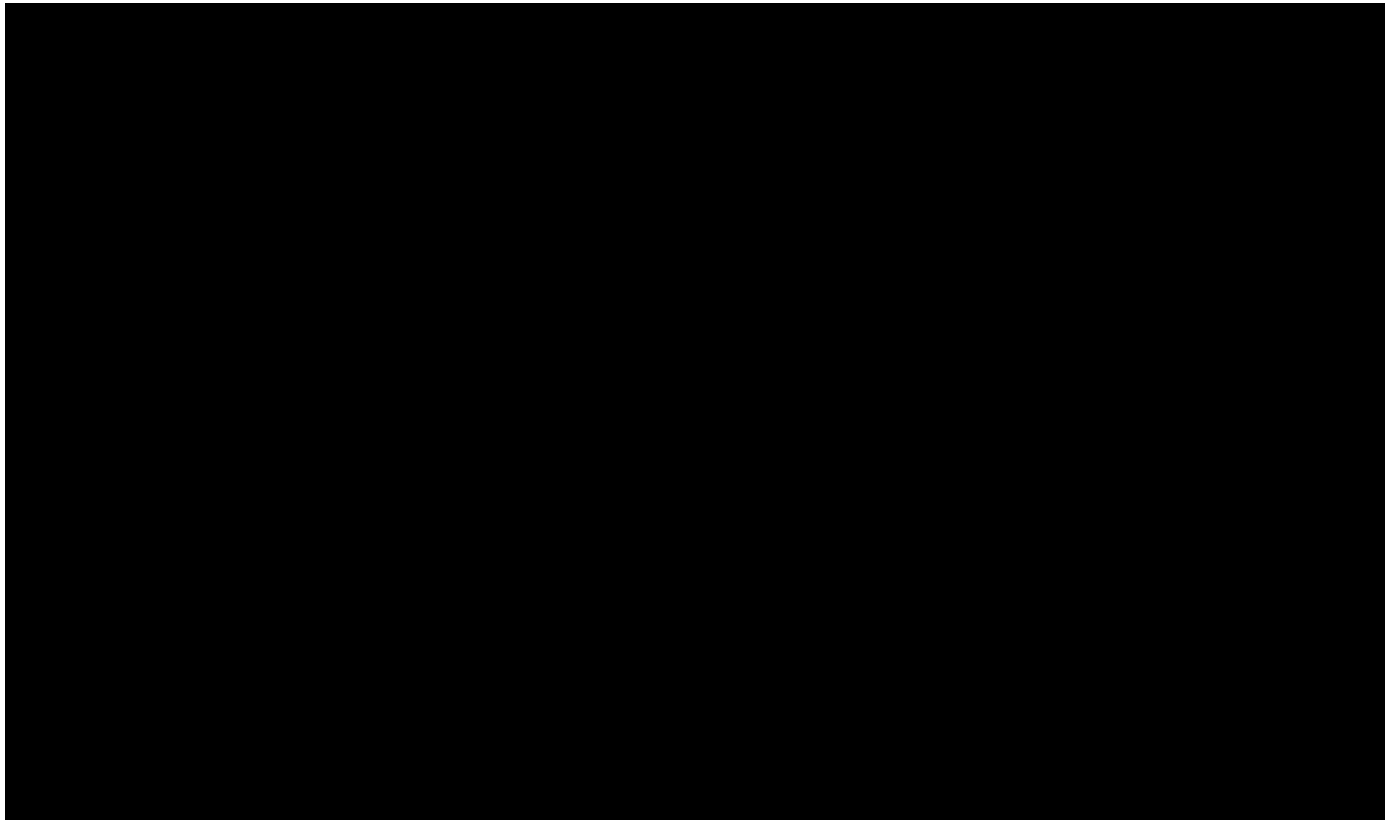


9 EXPLOATERINGSKALKYL

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.

Givet att byggnaden tillåts uppföras i totalt 43 våningar bedöms anläggnings- och byggkostnader överstiga ordinära nivåer. Bygg- och exploateringskostnader har erhållits från uppdragsgivaren och har beräknats som ett snitt per kvadratmeter BTA för samtliga lokalslag inom kvarteret. Bygg- och exploateringskostnaderna har därtill bedömts genom statistik och erfarenhet med hänsyn taget till de av uppdragsgivaren uppskattade exploateringskostnaderna.

Centrumverksamhet



10 RESULTAT

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Göteborg Lindholmen 1:42
	Värdetidpunkt	22 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 ANVÄNDANDE

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

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

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

FASTIGHET



GÖTEBORG LINDHOLMEN 1:42

Aktualitet fastighetsregistret: 2021-09-30

Objektidentitet: b13d4c69-9531-4463-b11d-5c55e8b46d57

Nyckel (fnr): 140878120

Län: **Kommun:**

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

Distrikt:

107085, Brämaregården

Övriga noteringar:

Lantmäteriförrättning pågår Ärende: 226528 Registrerat: 20220128

Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget Ärende: 226533 Registrerat: 20221026 20221212

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	Omprövning 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: 2022-12-22

Senaste ändring för fastigheten: 2021-09-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

<div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	<div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>
---	---

<div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	<div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	<div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	<div style="border: 1px solid #ccc; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>
---	---	---	---

