

**VÄRDERING AVSEENDE BYGGGRÄTTER I PROJEKT
Karlastaden kv.2-4 & 6-7 i Göteborg**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Uppdragsbeskrivning	2
2	Värderingsobjektet	4
3	Exploateringsförutsättningar	5
4	Markvärdets utveckling.....	7
5	Generella marknadsförutsättningar	8
6	Objektets marknadsförutsättningar	10
	Transaktionsmarknad.....	10
	Hyresmarknad.....	11
7	Värderingsmetodik	13
8	Ortsprismetod	14
	Byggrätt bostäder	14
	Bostadsrätter.....	15
	Kontor	17
	Centrumändamål och Handel.....	19
9	Exploateringskalkyl	22
	Bostadsrätter.....	22
10	Resultat.....	25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av Projekt Karlastaden kv-2-4 & 6-7 i Göteborg som tillåter byggnation av bostäder, kontor och handel.
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 interna beslut.</p>
UPPDRAGSGIVARE	SERNEKE, genom Ola Serneke
VÄRDETIDPUNKT	maj 2023
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	Värderingsobjektet består av en byggrätt varför den ej besiktigats.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<p>Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none">o Planerad exploateringo Försäljningsunderlag avseende Karlatorneto Faktiska produktionskostnader per segment <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 i kvadratmeter BTA som överensstämmer med de av uppdragsgivaren tillhandahållna handlingarna. Den sammanlagda byggrätten är 113 876 kvadratmeter BTA enligt uppgift fördelat enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 61 810 kvadratmeter BTA bostäder (bostadsrätter)▪ 41 083 kvadratmeter BTA kontor▪ 10 983 kvadratmeter BTA handel/centrumverksamhet

Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på byggrätten:

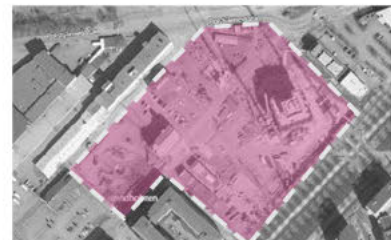
- Exploateringstid och eventuell etappindelning har ej beaktats i värdebedömningen.
- Hänsyn till eventuell överdimensionering eller marginalvärdesförändringar vid olika byggrätsstorlekar har ej beaktats i värdebedömningen. Byggrätterna har värderats med ett genomsnittligt värde per kvadratmeter BTA per lokaltyp.
- 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.
- Eventuella värdetillskott från befintliga byggnader har ej beaktats.

MILJÖBELASTNING

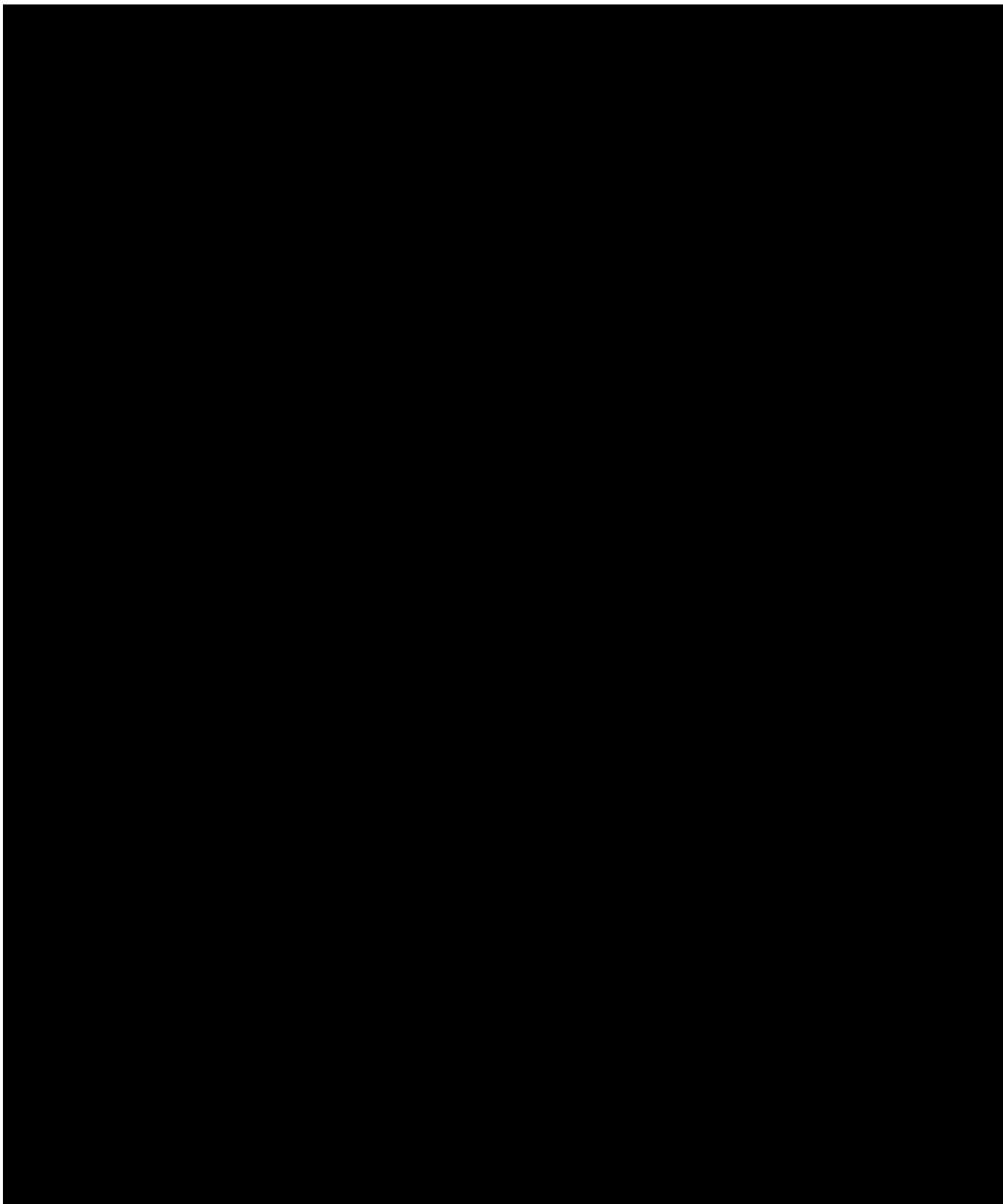
Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

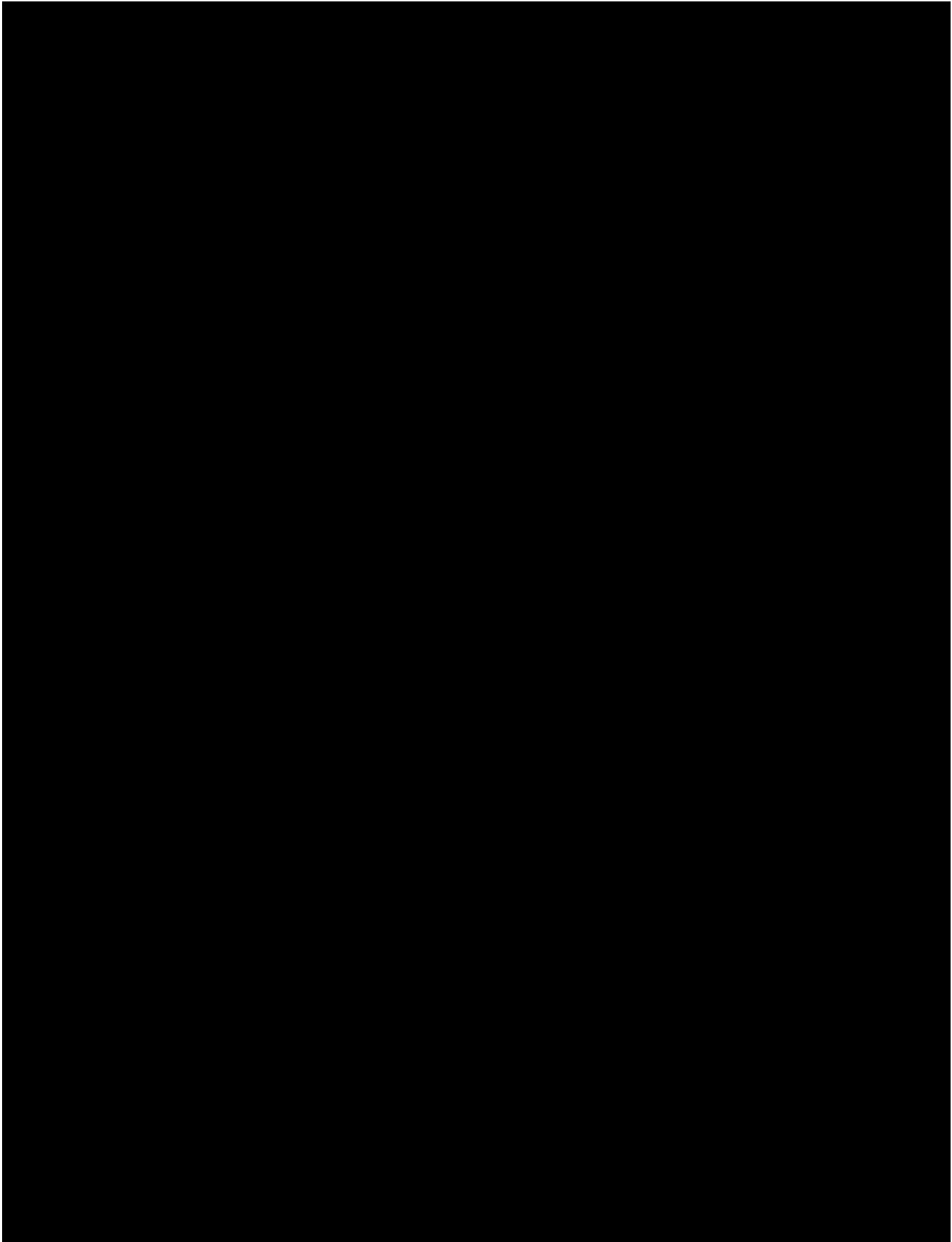
2 VÄRDERINGSOBJEKTET

FASTIGHETS BETECKNING	Projekt Karlastaden kv-2-4 & 6-7 i Göteborg.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
LAGFAREN ÄGARE	SERNEKE äger till 50 % genom JV med Balder
ADRESS	Karlavagnsgatan och Lindholmsallén, området har i huvudsak inte tilldelats postadresser ännu.
LÄGE	<p>Värderingsobjektet är beläget på Hisingen, på Lindholmen söder om Ramberget. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet samt färja med färjeläge vid Lindholmsspiren, några hundra meter söder om värderingsobjektet. Centrala Göteborg nås på 5 – 10 minuter med såväl buss som färja.</p> <p>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.</p>
TAXERINGSPÅGÅENHET	Projektet består av flera fastigheter som avser flera taxeringsenheter. Värderingsobjektet enskilt bör taxeras som typkod 310 (hyreshusenhet, tomtmark).
BYGGNADER	Värderingen förutsätter att värderingsområdet är obebyggt och att eventuellt befintliga byggnader är rivna. Området förutsätts i sin helhet vara iordningställt för byggnation.
TOMT	Tomten består för närvarande i huvudsak av grusade och asfalterade ytor och utgörs huvudsakligen av byggarbetsplats. Tomten har översiktligt skissats, se figur ovan.



3 EXPLOATERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



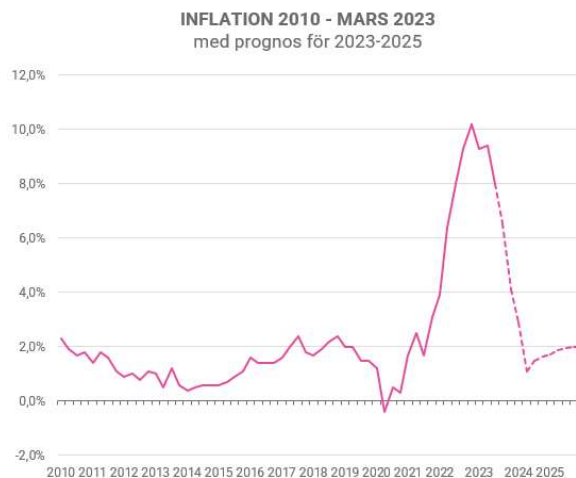


4 MARKVÄRDETS UTVECKLING

5 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Året 2022 kommer att gå till historien. Efter nästan två års pandemi tycktes en ljusning skymtas och vi såg nog alla framför oss hur livet skulle bli mer normalt igen. Den efterlängttade ljusningen övergick i stället till en ekonomisk sorti på bara ett kvartal.

Första kvartalet 2022 taktade på i samma takt som transaktionsrekordåret 2021. Men den 24 februari 2022 inledde Ryssland sin invasion av Ukraina och efter det var ingenting sig likt. Inflationen skenade och nådde nivåer som vi inte sett sedan 90-talet, byggpriserna uppgick till rekordnivåer och därtill en energikris med höga driftskostnader som följde. För att hämma inflationen har Riksbanken höjt styrräntan i snabb takt under 2022, styrräntan gick från 0,0 procent till 3,0 procent mellan maj – februari och i april kom beskedet att de höjer räntan ytterligare 0,5 %, vilket betyder att styrräntan nu ligger på 3,5 procent. Den svenska ekonomin förväntas gå in i en lågkonjunktur, även om de prognoser som har gjorts lutar åt att inflationen når inflationsmålet om 2,0 procent under 2024 igen.



Källa: Riksbanken

Den amerikanska inflationen toppade på 9,1 procent mot decembermätningen men som låg i mars sjunkit till en nivå om 5,0 procent och detta kan indikera att det närmar sig en räntetopp i USA. Den amerikanska marknaden har en tendens att ligga före oss och brukar visa vilken riktning vår marknad är på väg.

I Sverige nådde inflationen i december 10,2 procent vilket var rekordnivåer, dock har inflationen minskat sedan dess och i april uppgick den till 7,6 procent. Det var för första gången inte en helt enig riksbanksdelegation som tog beslutet om nya höjningar om 50 punkter och flaggade för att det kan komma en ytterligare höjning i juni eller september beroende på hur inflationssiffrorna kommer in. 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 försvagas den svenska kronan allt för mycket.

Störningarna i de globala leveranskedjorna och bristen på insatsvaror som rått sedan Covid-19 och eskalerade efter Rysslands invasion av Ukraina bedöms gradvis börja klinga av under 2023. 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 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. Stora prisfall och sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder har under många år ökat i takt med att bostadspriserna stigit och har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 3,7 procent under januari, vilket är den lägst 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

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 under 2021 vilket bidrar till att nybyggnadsinvesteringarna hölls uppe 2022. 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 december 2021 till december 2022 stigit med cirka 15,6 procent. Under perioden ökade entreprenörenarnas kostnader vilket främst härleds till ökade kostnader för transport, drivmedel och elkraft. Kostnader för byggmaterial steg under samma period även om kostnaden för trävaror sjönk dock ökade resten av materialkostnaderna. Byggherrekostnaderna ökade under perioden. Värt att komma ihåg är dock att i byggherrekostnaderna ingår ränte- och kreditivkostnader.

Bostadspriser

Sedan 2019 har bostadspriserna ökat stadigt men under 2022 vände priserna nedåt. Årstakten för villor och bostadsrätter i riket ligger enligt Svensk Mäklarstatistik på -12,5 procent, respektive -11,3 procent. I de tre storstadsområdena har både bostadsrätter och villor haft en negativ prisutveckling senaste tre månaderna där Göteborg har påverkats mest med -2,7 procent på bostadsrätter och i Stockholm har villapriserna påverkats negativt med -3,2 procent.

Transaktionsmarknaden

Första kvartalet av 2022 taktade med 2021 men när ekonomin vänder upp och ner sågs en drastisk nedgång under andra och tredje kvartalet där transaktionsvolymen minskade med ungefär 46 procent under respektive kvartal. Året 2022 summerar totalt på en total transaktionsvolym på 155 miljarder, vilket är 45 procent av 2021 års volym på 347 miljarder.

Osäkerheten på marknaden har gjort att flertalet affärer tillfälligt lagts på is. Det fastighetssegment som haft allra starkast värdeutveckling är fortsatt lager- och logistikfastigheter som under de senaste åren uppvisat ett flertal större affärer med rekordhög 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.

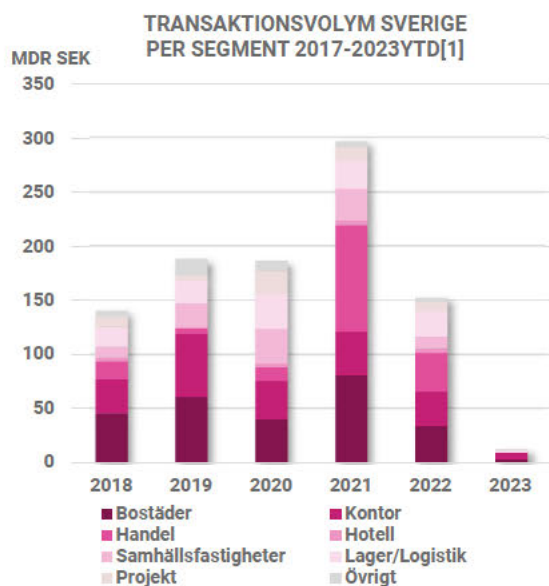
6 OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymen har under 2023 hittills varit liten jämfört med många andra år, även om vi under de senaste veckorna sett flera större kommunicerade transaktioner.

Den historiskt goda efterfrågan har lett till fortsatt låga direktavkastningskrav och stabila prisnivåer i synnerhet för objekt i goda kommunikationslägen. Men sedan 2022 har samtliga segment påverkats av ökade direktavkastningskrav och därmed minskade prisnivåer. Vi ser en minskad aktivitet inom samtliga segment. Direktavkastningskraven kommer att påverkas ytterligare något även om den stora skillnaden nu kommer att bero på enskilda objekt. Objekt med bra läge, mikrolägen och hyresgäster i goda kommunikationslägen bedöms vara fortsatt attraktiva investeringsobjekt.

Värderingsobjektet utgör ett omfattande exploateringsområde på ett attraktivt läge inom Göteborg och efterfrågan bedöms som god med hänsyn till dess goda kommunikationsmöjligheter, utformning och läge. Värderingsobjektet bedöms vara attraktivt för ett flertal typer av köpare, såväl börsnoterade som privata fastighetsbolag eller institutionella investerare.



[1] Avser perioden 2023-01-01 – 2023-03-14

Hyresmarknad

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2022 till cirka 596 841 invånare, vilket gör Göteborg till den

största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 4,37 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 32 802 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,85 procent och för Västra Götalands län 3,97 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 23 174 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 9,5 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,06 procent. I slutet på 2022 gick det cirka 2,08 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,04 invånare per bostad. I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår det att Göteborgs kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort sikt som på fem års sikt.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av bostadsrättsföreningar, cirka 29 procent. Av kommunens cirka 162 674 hyresrätter ägs drygt hälften av allmännyttan, vilket också speglar övriga läns i Sverige.

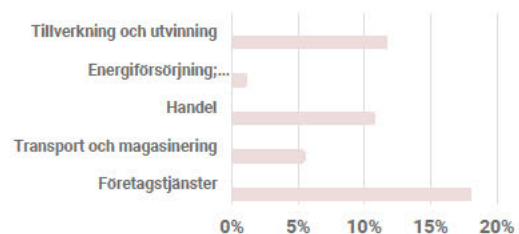
Göteborgs kommun placerar sig på 195:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2022. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 11,4 och 13 företag de senaste fem åren och uppgick under 2022 till 12,5, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 10,4. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Volvo Personvagnar Aktiebolag med cirka 16 475 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 318 802 kronor, 51:a högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för bostäder och kontor samt i ett A-läge/B-läge för handel inom kommunen. Efterfrågan på såväl hyres- som bostadsrätter i Karlastaden/Lindholmen bedöms som mycket god på grund av det ökande befolkningsnettot, bostadsbristen, attraktivt utformat område samt goda förbindelser till centrala Göteborg och närhet till såväl havet som rekreationsområden. Prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden för objekt liknande värderingsobjektet är fortsatt mycket god. Många företag har kontor i området och området förväntas fortsatt vara en attraktiv arbetsplats med

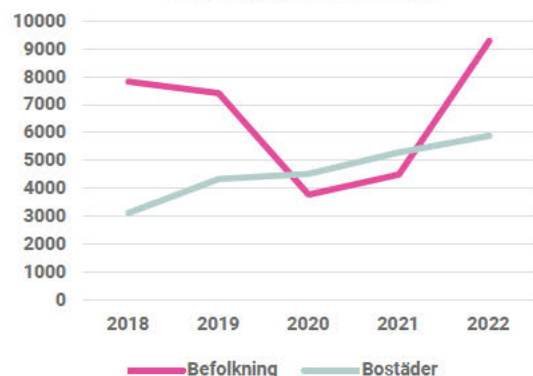
Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2022	596 841	1
Skattesats 2023	32,6%	6
Medianinkomst (kr/år) 2021	318 802	13
Invånare per bostad 2022	2,08	37
Andel högutbildade 2022	38,6%	2
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	12,50	5
Öppen arbetslöshet 2022	7,4%	41

*Placering vid ranking av de 49 kommunerna i Västra Götalands län

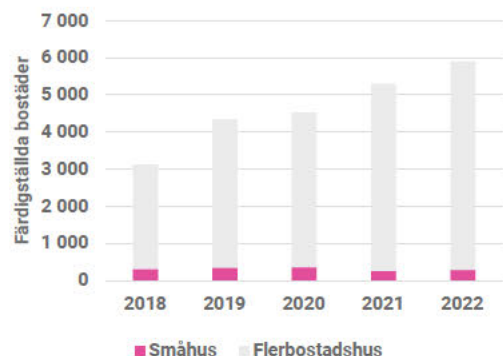
ANDEL ARBETSTILLFÄLLEN, TEX STÖRSTA BRANSCHER 2021



FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER / BEFOLKNINGSUTVECKLING



FÖRDELNING AV FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



tanke på områdets utveckling. Med fler företag och bostäder bör även handeln påverkas positivt.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende bostäder i ett bedömt A-läge i Göteborgs kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 925 – 2 150 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (avser varmhyra). Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets (bedöms avse omflyttningsvakanser) och bedöms variera mellan 0–0,5 procent.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A-läge för kontor inom kommunen. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende nybyggda kontor i ett läge likt värderingsobjektet i Göteborgs kommun bedöms i huvudsak variera mellan 2 325 - 2 900 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. I det övre spannet återfinns i huvudsak lokaler i bästa kommunikationsläge med högt serviceutbud. Utbudet av kontor har ökat drastiskt i staden de senaste åren, vilket gjort att vakansgraden ökat. Dock avser den största vakansen äldre kontor, främst från 1980 - 1990-talet, i sämre kommunikativa lägen. Nyproducerade ytor i kommunikativa lägen är fortfarande eftertraktade. Vakanser avseende kontor i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms till cirka 6,0 procent.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt A/B-läge för handel inom kommunen. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende butiker bedöms till mellan 2 000 – 3 500 kronor per kvadratmeter. I det övre spannet återfinns i huvudsak lokaler i bästa kommunikationsläge. I takt med att området utvecklas kommer efterfrågan på butikslägen likt värderingsobjektet att öka och vi ser goda möjligheter till att området kommer att vara ett bedömt A-läge vid färdigställande av pågående projekt, Vakanser avseende butiker i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms till cirka 5,0 procent.

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

Byggrätt bostäder

En ortsprisundersökning har genomförts för exploateringsfastigheter för bostäder som omfattas av lagakraftvunna detaljplaner med i huvudsak bebyggelseförväntningar avseende bostäder. 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 maj 2023 – resulterat i nedanstående köp.

Nedan följer ett urval av försäljningar avseende byggrätter avsedda för bostäder som skett i Göteborgsområdet sedan 2017.

ORTSPRISMATERIAL – BYGGRÄTTER GÖTEBORG

Fastighet	Område	Datum	Kommentar	Köpesumma (kr/m ² BTA)
Del av Järnbrott 758:137	Flatås	Dec-22	Markanvisning med byggrätt avseende cirka 100 bostäder upplåtna med hyresrätt, 4 förskoleavdelningar, samt 1 200 kvm verksamhetslokaler. Priset per BTA uppgick till 6 500 kr för bostäder, 3 500 kr för förskola och 1 500 för verksamhetslokaler.	6 500
Olskroken 18:8	Garnlestaden	Juli-22	Byggrätt för 330 bostäder om 26 300 m ² BTA. Säljare är Platzer Fastigheter AB.	6 000
Krokslätt 34:18 & Alingsås Värjan 16	Kallebäck & Alingsås	Juni-22	Bonava har förvärvat en byggrätt om 230 lägenheter centralt i Kallebäck, Göteborg samt i utkanten av Alingsås för 312 miljoner kronor. Det finns ännu ingen antagen detaljplan. Antal BTA för bostäder bedöms till 21 500 m ² beräknat på 230 lägenheter med en snittstorlek på 75 m ² BOA och omräkningstal 1,25 till BTA vilket ger ett pris på 14 500 kr/ m ² BTA.	14 500 (bedömt)
Sannegården	Eriksberg	Nov-21	Byggrätt för bostäder om 10 300 m ² BTA. Säljare är Älvstranden Utveckling AB.	7 860
Kyrkbyn 35:4	Lundby	Okt-21	Byggrätt för bostäder och förskola/skola om 6 600 m ² BTA varav minst 1 600 m ² ska avse förskola/skola.	6 800
Karolinen 1 och en del av Gärdet 1:20 (Kungälv)	Kungälv	Sep-21	Byggrätt om 11 400 m ² BTA för bostäder där 682 m ² BTA är för lokaler. Projektet omfattar 170 bostäder och 2-6 lokaler. Priset för bostäderna är 8 300 kr/m ² BTA.	8 300
Del av Gärdet 1:3 (Kungälv)	Liljedal	Aug-21	Markanvisning där det vinnande anbudets pris uppgick till 10 000 kr/kvm BTA för bostadsrätt, 5000 kr/kvm BTA för hyresrätt och 2000 kr/kvm BTA för lokaler.	10 000
Sävenäs 58:6	Sävenäs	Juli-21	Byggrätt för bostäder om 3 200 m ² BTA.	9 600
Fixfabriksområdet, kvarter 4	Majorna	Juni-21	Bostäder: 13 179 m ² ljus BTA i markanvisning för 20 500 kr/kvm ljus BTA.	20 500
Skogskullen 1	Alingsås	Maj-21	Markanvisning med en byggrätt på 8 168 m ² BTA, oavsett om det är bostadsrätt eller hyresrätt.	3 500
Sävenäs 175:2	Källtorp	April-21	Byggrätt för bostäder om 7 500 m ² BTA.	10 000

Kålltorp 44:42	Kålltorp	Mars-21	Byggrätt för bostäder om 7 000 m ² BTA.	13 400
Pedagogen, kvarter 19 & 20	Mölnadal	Dec-20	Byggrätt om 6 300 m ² BTA där priset för bostadsrätt är 8 800 kr/kvm ljus BTA, för hyresrätt 3 800 kr/kvm ljus BTA, och för äganderätt 9 200 kr/kvm ljus BTA. Bostäderna kommer uppföras som radhus.	8 800
Karlastaden kvarter 8	Lindholmen	Dec-20	Byggrätt om bostäder i två huskroppar, ett i 17 plan och det andra i åtta plan. Centrumverksamhet i bottenplan. Totala byggrätten bedöms uppgå till cirka 15 000 m ² . Köpare var Hemsö.	13 000
Önnered 45:15 & 45:16	Kannebäck	Nov-20	Byggrätt för bostäder som hyresrätt. Byggrätten avser 8 000 m ² BTA.	6 250
Fixfabriken	Sandarna	Sep-20	Bussgaragetomten, kv 6 – 70% BR & 30% HR, 12 000 m ² BTA	12 200
Fixfabriken	Sandarna	Sep-20	Bussgaragetomten, kv 3 – 70% BR & 30% HR, 12 500 m ²	11 700
Fixfabriken	Sandarna	Dec-19	Bussgaragetomten, kv 5 – 10 ansökningar uppfyllde kraven. 100% BR, 13 000 m ² BTA	15 200
Näset 759:471 m.fl	Näset	Nov-19	Flerbostadshus med 2/3 BR och 1/3 HR	9 000 (BR) 3 500 (HR)
Tynnered 33:1	Tynnered	Dec-18	Bostäder vid Björkhöjdsskolan, 2 affärer en med 4 400 m ² BTA HR och en med 1 000 m ² BTA BR	7 500 (BR) 3 300 (HR)
Önnered 56:1	Önnered	Nov-17	Avser 90 lägenheter i Fiskebäck/Önnered varav 30 är trygghetsboenden. Upplåts med BR.	9 000
Vasastaden 11:11	Vasastaden	Maj-17	Bostäder på Södra Viktoriagatan, BR	20 000
Gibraltarvallen	Johanneberg	Apr-17	Både HR och BR, 7 000 m ² BTA vardera	15 000 (BR) 5 000 (HR)

Göteborgs stad är säljare till ett stort antal av byggrätterna listade ovan. Generellt har affärer mellan privata aktörer skett till prisnivåer som överstiger prisnivåerna i de kommunala markförsäljningarna/markanvisningarna. Köpet som gjordes 2020 av Hemsö av Kvarter 8 i Karlastaden är ett bra jämförelseobjekt till värderingsobjekten.

Bostadsrätter

För köp av **bostadsrätter** i Göteborgs kommun i jämförbara lägen har en ortsprisundersökning även gjorts. Ett hundratal försäljningar i jämförbara lägen med byggår 2015 – 2022 har gjorts sedan januari 2021. Priserna varierar inom intervallet 54 000 – 111 000 kronor per kvadratmeter med ett **genomsnitt på cirka 68 600 kronor per kvadratmeter**. Bland de högre prisnivåerna per kvadratmeter är mindre lägenheter om 1 r.o.k. överrepresenterade. Boarea varierar mellan 22 – 94 kvadratmeter med ett **genomsnitt om 53 kvadratmeter**. Avgifterna varierar mellan cirka 550 – 1370 kronor per kvadratmeter med ett **genomsnitt på cirka 790 kronor per kvadratmeter**. Nedan finns en sammanställning av några av de jämförbara köpen.

ORTSPRISMATERIAL – BOSTADSRÄTT						
Adress	Datum	Byggår	Rum	Boarea (m ²)	Köpeskilling (kr)	Köpeskilling (kr/m ²)
Lindholmshamnen 23	2023-05-05	2020	2	54	3 160 000	58 518
Lindholmsallén 53	2023-03-30	2011	3	70	4 100 000	58 571
Lindholmshamnen 38	2023-03-15	2018	2	52	3 010 000	57 884
Lindholmshamnen 11	2023-02-24	2020	3	72	3 950 000	54 861

Lindholmsallén 57	2023-02-09	2011	3	75	3 550 000	47 333
Lindholmshamnen 36	2022-10-31	2018	3	72	3 750 000	52 083
Lindholmshamnen 36	2022-10-28	2018	3	70	3 790 000	54 142
Lindholmsallén 55	2022-10-24	2011	2	52	3 100 000	59 615
Lindholmshamnen 19	2022-10-11	2020	2	51	3 065 000	60 098
Götaverksgatan 20	2022-07-17	2018	1	35	2 300 000	65 714
Lodjursstråket 1	2022-07-14	2020	1	32	2 490 000	77 812
Götaverksgatan 20	2022-06-17	2018	2	62	3 650 000	58 870
Götaverksgatan 24	2022-06-01	2018	1	35	2 550 000	72 857
Lindholmsallén 26 B	2022-05-08	2020	2	55	3 520 000	64 000
Stenbocksgatan 5	2022-04-14	2015	1	35	2 300 000	65 714
Götaverksgatan 20	2022-04-11	2018	2	62	4 460 000	71 935
Stenbocksgatan 11	2022-04-01	2015	3	78	4 850 000	62 179
Lindholmshamnen 19	2022-02-02	2020	2	65	4 100 000	63 076
Vintergatan 9	2022-01-27	2015	2	66	4 100 000	62 121
Götaverksgatan 26	2022-01-25	2018	1	32	2 200 000	68 750
Stenbocksgatan 5	2022-01-14	2015	2	66	4 350 000	65 909
Lindholmshamnen 38	2022-01-01	2018	1	30	3 000 000	100 000
Lindholmshamnen 38	2021-10-15	2018	3	72	4 350 000	60 416
Lindholmshamnen 38	2021-10-12	2018	1	23	2 400 000	104 347
Stenbocksgatan 11	2021-09-20	2015	2	57	3 800 000	66 666
Götaverksgatan 26	2021-08-30	2018	2	64	3 695 000	57 734
Lindholmshamnen 11	2021-08-18	2020	1	22	2 450 000	111 363
Lindholmshamnen 13	2021-08-16	2020	1	22	2 195 000	99 772
Vintergatan 11	2021-05-12	2015	2	66	4 800 000	72 727
Miraallén 1	2021-05-10	2017	3	86	6 050 000	70 348
Götaverksgatan 26	2021-04-21	2018	2	55	3 300 000	60 000
Götaverksgatan 24	2021-04-09	2018	4	94	5 350 000	56 914
Götaverksgatan 20 V	2021-03-24	2018	4	91	5 700 000	62 637
Lindholmsallén 28 A	2021-03-19	2020	2	63	4 550 000	72 222
Götaverksgatan 20	2021-03-17	2018	1	34	2 170 000	63 823
Götaverksgatan 26	2021-03-04	2018	1	32	2 150 000	67 187
Lindholmsallén 28 A	2021-02-25	2020	2	64	3 990 000	62 343
Lindholmshamnen 13	2021-02-12	2020	2	63	3 650 000	57 936
Götaverksgatan 20	2021-01-15	2019	1	34	2 650 000	77 941
GENOMSNIITT			2,0	55	3 553 718	67 300

Projektet Karlatornet omfattar byggnation av 611 bostadsrättslägenheter, där 489 stycken lägenheter är sålda. Dessa försäljningar har redovisats genom underlag från Serneke och redovisas inte i tabellen ovan. Priserna varierar inom intervallet 56 000 – 227 000 kronor, det finns 94 stycken köp som överstiger 100 000 kr/kvm. Genomsnittet per kvadratmeter för samtliga sålda lägenheter uppgår till **cirka 85 300 kronor per kvadratmeter**. Om de dyraste objekten exkluderas (köpeskilling över 150 000 kronor per kvadratmeter 9 stycken) uppgår i stället genomsnittet till cirka **83 500 kronor**. Bland de högre prisnivåerna per kvadratmeter är mindre lägenheter om 1 och 2 r.o.k. överrepresenterade. Boarea varierar mellan 24 – 370 kvadratmeter med ett **genomsnitt om 64 kvadratmeter**.

Det **totala genomsnittet** av övriga sålda lägenheter i området (ortspriset ovan) och Karlatornet (underlag från Serneke) uppgår till ca **77 000 kr per kvadratmeter**.

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 Sigilletts 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 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.
- Solna kommun markanvisar byggrätt för kontor till JM vid Karlsbergs strand om drygt 20 000 kvadratmeter BTA. Köpeskillingen uppgick till 190 miljoner kronor, vilket motsvarar **9 500 kr/m² BTA**.
- 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 byggrätt 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

Som ett ytterligare komplement till ortprisundersökningen presenteras nedan relevanta exploateringsfastigheter avseende lokaler 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 bygggrätt 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.**

Centrumändamål och Handel

Det har enbart skett ett mycket begränsat antal kommunicerade transaktioner av kommersiella bygggrätter 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 köpeskillning 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 sydvästra 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 köpeskillning 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 maj får Skanska en markanvisning av Stockholmsstad i Kristineberg avseende 90 000 kvadratmeter kommersiella lokaler, främst kontor men även en liten del hotell. Köpeskillingen uppgick till cirka 1,6 miljarder kronor vilket motsvarar cirka **15 000 kr/m² BTA för kommersiella lokaler.**
- 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 erlægga 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 köpeskillingar 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 byggrätt 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.

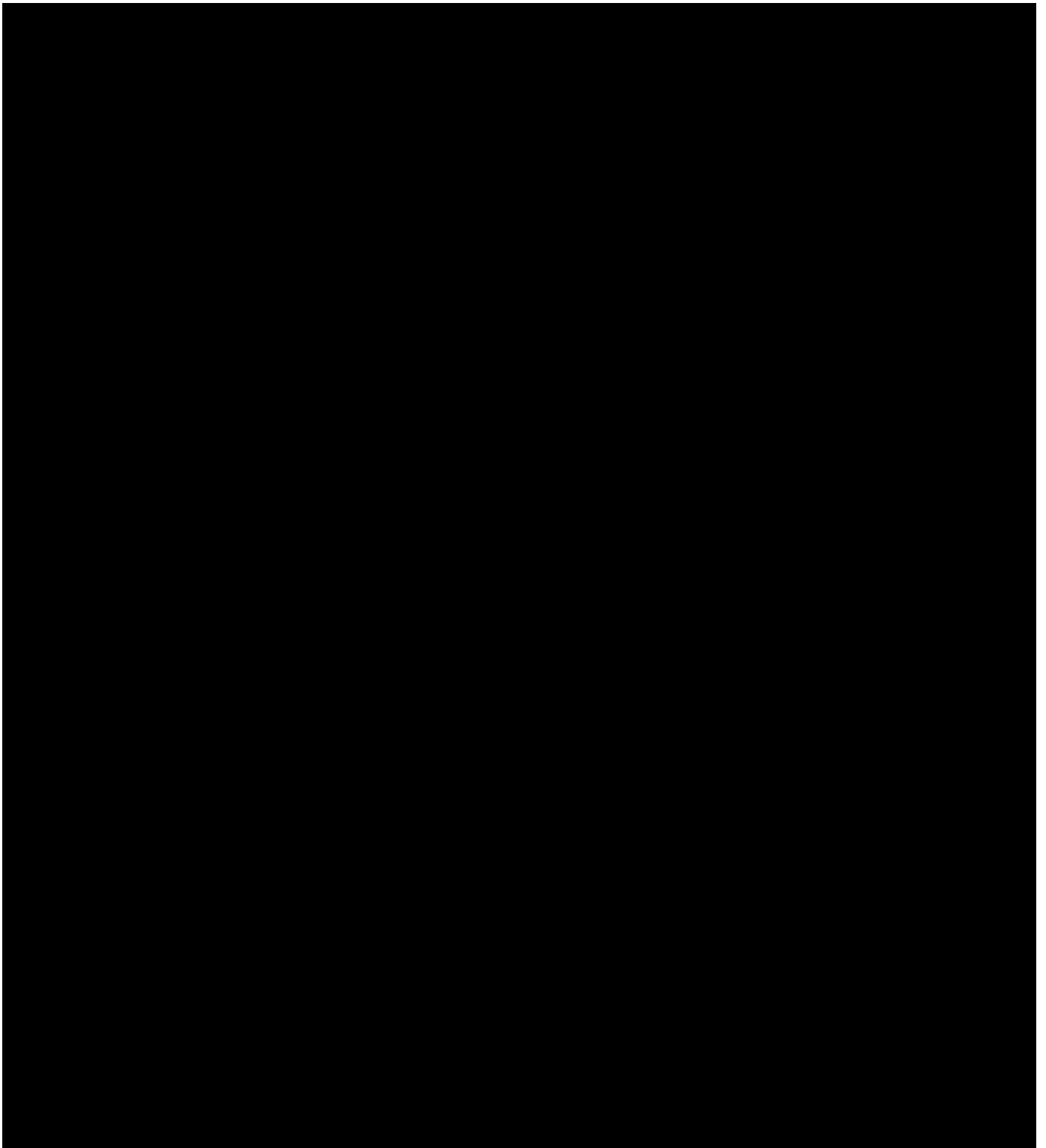
Försäljningar av byggrätter med förväntad användning för endast butik hör till ovanligheterna. Inom ovan redovisade jämförelseobjekt är det flertalet som har butiker/lokaler i bottenvåning varför de antas inbegripas i kvadratmeterpriserna. I markanvisningen avseende Forskaren 1 har kvadratmeterpris för 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

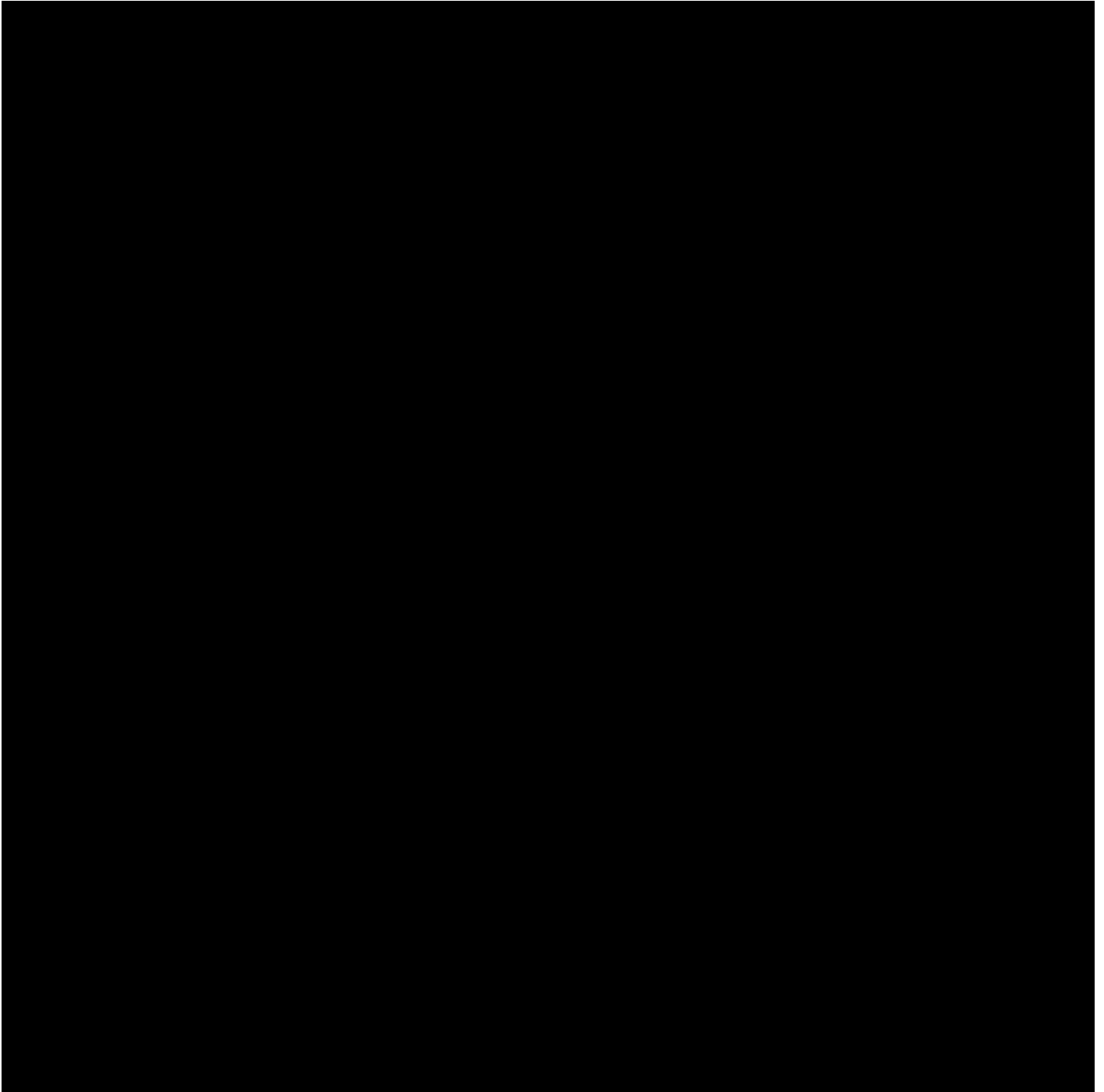
Som ett ytterligare komplement till ortprisundersökningen presenteras nedan relevanta exploateringsfastigheter avseende lokaler i Malmö.

- I april 2022 förvärvas del av Hyllie 165:61 där detaljplanen medger ändamål för kontor och bostäder. Köpeskillingen motsvarar **5 300 kr/m² BTA**.
- 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**.

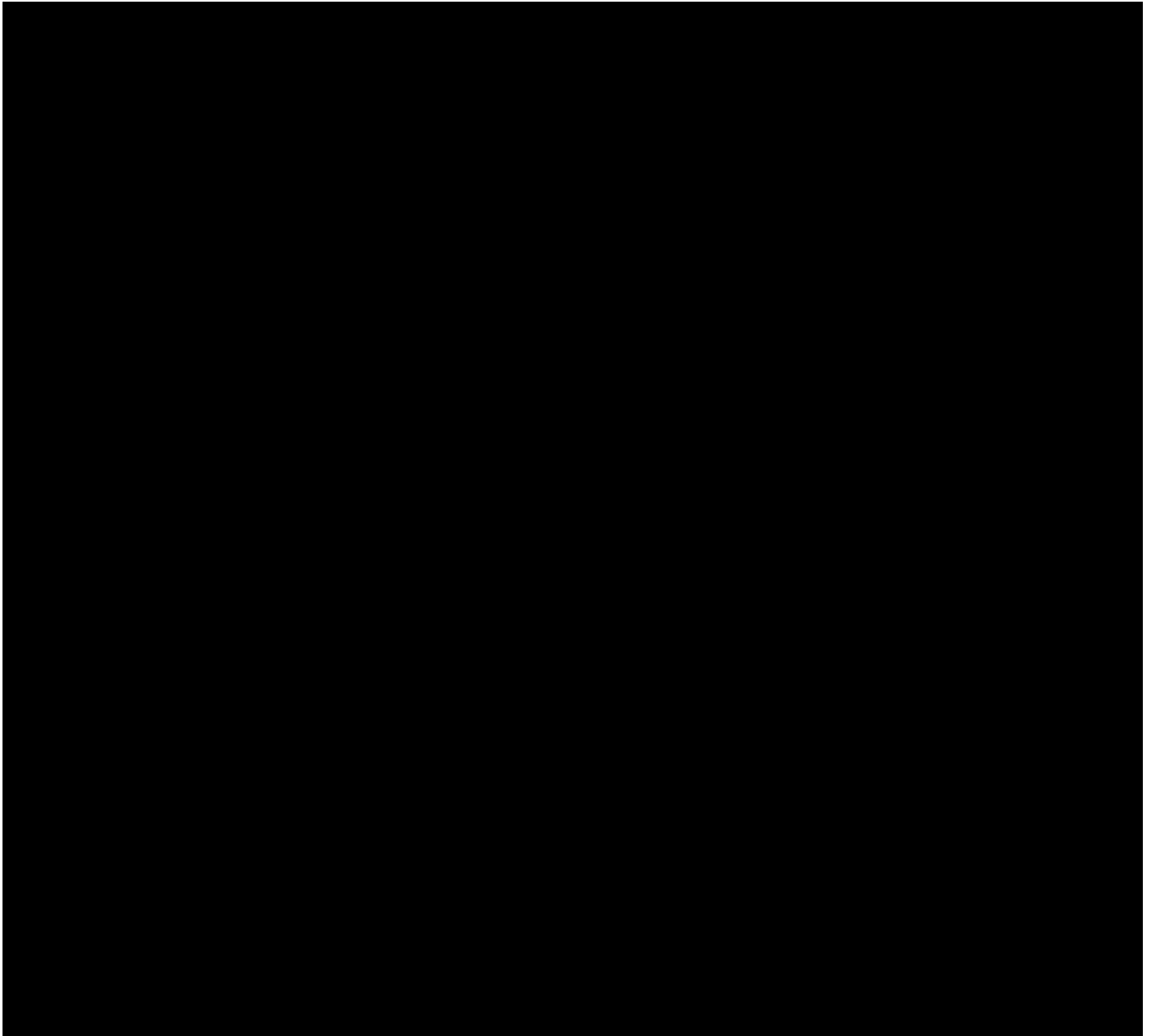
9 EXPLOATERINGSKALKYL



Kontor och centrumverksamhet



Sammanfattning



10 RESULTAT

VÄRDERINGS-
FÖRUTSÄTTNINGAR:
s

Värderingsobjekt

Värdetidpunkt

Syfte

Projekt Karlastaden kv-2-4 & 6-7 i Göteborg

maj 2023

interna beslut



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmätari

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

Bilaga - 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 arrendeaftal 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

4.3 sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.

4.4 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 ANVÄNDNING

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.

2017-01-18 Ver 3