

# Mörby Centrum

Ekonomiska beräkningar

# VÄRDERING GJORD AV KONSULT

- Handel 5 000 – 7 000 kr/kvm

*23 000 KVM x 5 000 kr/kvm = 115 MKR*

- Kontor 2 500 - 3 500 kr/kvm

*37 000 kvm x 3 000 kr/kvm = 111 MKR*

- Bostäder 8 000 – 10 000 kr/kvm

*9 500 kvm x 8 000 kr/kvm = 76 Mkr*

**Totalt 302 MKR**

# Avdrag som Diligentia krävde

- 10 Mkr för bro över Mörbyleden till OK-tomten
- 40 Mkr för merkostnader för anläggande av underjordiskt garage
- 28 Mkr för förlorade affärsytor i den befintliga gallerian och flyttkostnader
- 30,5 Mkr för rivning av Posthuset, parkeringsdäcket vid södra torget och bensinstationen öster om vägen

**Totalt 108,5 Mkr**

# Separat försäljning enligt konsult

- Bostäderna vid Golfbanevägen låg då till två tredjedelar på kommunens mark.

6 300 kvm x 9 000 kr/kvm = 57 Mkr

*I dag med utökning av byggrätten = 75 Mkr*

- OK – tomtens värde då 50 – 70 Mkr

*I dag med utökad byggrätt och bostäder 201 Mkr*

**Totalt värde då 120 Mkr**

**Totalt värde nu 276 Mkr**

Inga större infrastrukturkostnader skulle uppstå vid en separat försäljning

# Förändring av bygggrätter

- *19 500 kvm handel*

23 000 kvm – 19 500 = 3 500 = -16,5 Mkr

- *24 500 kvm kontor*

37 000 - 24 500 = -12 500 = -37,5 Mkr

- *31 000 kvm bostäder*

9 500 kvm – 31 000 = + 21 500 = 172 Mkr

**Totalt + 118 Mkr**

# OK-tomten

- På OK-tomten redovisades 10 000 kvm kontor. Diligentia begärde att få bygga ut till ca 30 000 kvm kontor .Det skulle göras genom att den högre byggnaden höjdes från 14 våningar till 22 våningar. Två våningar skulle läggas på den lägre byggnaden.
- **OK-tomten värderades med denna utbyggnad till 90 Mkr**

# Sammanfattning

- Den ursprungliga byggrätten beräknades till ca 69 000 kvm.

**Bruttovärde då 302 Mkr**

- Nuvarande byggrätt beräknas till ca 80 000 kvm (inklusive 4 600 kvm parkering som inte räknats med i denna sammanställning).

**Bruttovärde nu 420 Mkr**

# Vad kan bygggrätten vara värd?

- Bruttovärde på marken i dag 420 Mkr
- Avdrag Diligentia begärt 108,5 Mkr
- Diligentia hävdar nu att kostnaderna för förstärkningar i byggnaderna kostar 70 Mkr
- Om vi för ett ögonblick godtar dessa båda poster skulle slutsumman ändå bli

**Netto 241,5 Mkr vi erbjuder 135**