

Vad skulle man kunna få ut om  
marken säljs i konkurrens?

Stockholms stad har tagit in anbud på  
norra stationsområdet med Tors torn

Vad gav det?

# Höjd och byggrätt på Danderyds skyskrapa respektive Tors torn

- Danderyds skyskrapa är 140 m hög och byggrätten är 32 000 kvm
- Tors torn är 140 m högt och har en byggrätt på 20 000 kvm
- Danderyds skyskrapa har alltså 60 % större byggrätt

# Norra stationsområdet har varit ute på anbud, som gav följande resultat

- 9 000 kr/kvm för kontor och handel
- 7 500 kr/kvm för hotell
- 17 000 kr/kvm för bostadsrätter
  
- Intäkten för Tors båda Torn:
  - 20 000 kvm x 7 500 = 150 mkr
  - 20 000 kvm x 9 000 = 180 mkr
  - Totalt 40 000 kvm ger således 330 mkr

# Värdena överförda på byggrätterna på OK-tomten

- Totala byggrätten för skyskrapan, låghuset och länkbyggnaden är cirka 54 500 kvm
- 12 000 kvm bostäder x 17 000 kr = 204 mkr
- 42 500 kvm handel och kontor x 9 000 kr/kvm  
= 382,5 mkr
- Totalt 586,5 mkr

# Värdena överförda på övrig mark

- 13 000 kvm bostäder, Golfvägen x 17 000 = 221 mkr
- 6 550 kvm kontor och handel x 9 000 kr = 59 mkr
- Totalt 280 mkr
- Sammantaget skulle marken med det anbud Stockholms stad fått på Norra stationsområdet ge brutto 866,5 mkr

# Danderyd har anlitat en konsult för att värdera marken i Mörby Centrum

- Beräknat på lägsta värdet i konsultens intervall skulle marken vara värd 420 mkr. Om man utgår från högsta värdet i konsultens intervall blir det 503,5 mkr

# Resultat med konsultens värdering och avdrag Diligentia kräver

- Med lägsta värdet i konsultens intervall skulle marken med den nu föreslagna byggrätten vara värd 420 mkr.
- Diligentia har begärt avdrag med 108,5 mkr
- Diligentia vill nu ha avdrag också för förstärkningar i byggnaderna med 70 mkr.
- Netto 241, 5 mkr. Vi erbjuds 125 mkr!