

Värdering av villatomter inom Södra Hemlingby

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle kommun genom Viktor Lundgren att värdera (föreslå pris) på totalt 9 tomter för kedjehus/grupphus inom Södra Hemlingby.

Värdetidpunkt är februari månad 2021.

Bakgrund och underlag

Kommunen ämnar att under våren 2021 erbjuda nio tomter utefter Ordslingan i Södra Hemlingby till intresserade byggherrar. De nio tomterna kommer att säljas tillsammans i ett paket. Tomterna prissattes senast år 2015 och kommunen önskar nu få en uppdatering av priserna.

Beskrivning

Objektet avser nio avstyckade tomter (10 i dagsläget men två ska sammanläggas).

Tomtarealerna varierar från 441 till 643 kvm (776 för den sammanlagda tomten om ingen justering görs). Total areal 5 293 kvm vilket ger 588 kvm i medeltal.

Illustrationen till detaljplanen anger tre kedjehuslängor med tre hus i var. Angränsande tomter planeras dock för friliggande men tätt placerade hus.

Marknadsbedömning

Jag vill göra ett par noteringar med anledning av den tid som förflutit efter det att värderingen gjordes.

Inom området Södra Hemlingby har ett betydande antal bostäder uppförts och även flyttats in. Området är därmed nu väl etablerat vilket bör innebära att mycket av den osäkerhet som fanns vid den tidigare värderingen nu är eliminerade eller i vart fall minskat påtagligt.

Microsofts etablering inom Ersbo-området har blivit känd och även börjat byggas under år 2019. Södra Hemlingby ligger inom ett avstånd (bilväg) på 3 km från anläggningen varför jag bedömer det som attraktivt för kommande anställda vid anläggningen att bosätta sig inom området.

Värdebedömning

År 2015 prissattes tomterna i kvarteren till 425 000 kr/styck utifrån förutsättningen kedjehus och där hela kvarteren såldes varefter exploatören svarade för fastighetsbildning inom kvarteren. Tomterna är nu avstyckade. Vad gäller byggnadssättet bedömer jag skillnaden mellan kedjehus med endast tre hus per länga och friliggande men tätt liggande hus vara tämligen marginell. Däremot är tomterna större än vad som förutsattes i tidigare pridförslag. Eftersom

försäljningen nu sker i tämligen små etapper är risken för köparen att det tar tid att sälja tämligen liten.

Det finns således sakliga skäl till en viss prisjustering, dessutom har det onekligen skett en prisutveckling under de drygt 5 år som gått. Enbart sakförhållandena motiverar ett cirka 100 000 kr högre pris per tomt, dvs 525 000 kr/tomt. En försiktigt bedömd prisutveckling på cirka 15 % ger ytterligare 75 000 kr/tomt.

Mot bakgrund av det sagda föreslår jag ett nytt pris motsvarande 600 000 kr/tomt vilket för nio tomter innebär 5 400 000 kr.

Anders Sjöberg