

Sätra 174:1 – förslag till prissättning

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle kommun genom Karin Theuer att föreslå pris på fastigheten Sätra 174:1.

Värdetidpunkt är juni 2022.

Bakgrund och förutsättningar

Fastigheten Sätra 174:1 anges i gällande detaljplan som tomt för förskola. Avsikten är nu att uppföra ett barnboende vilket förutsätter en ändring av detaljplanen. Eftersom uppgift om byggrättens storlek saknas anges värdet endast i kr/kvm BTA.

Värdebedömningen grundas på att köparen bekostar planändringen. Den utgör som jag ser det en förutsättning för projektet och bör därför betraktas som en del av investeringen och bör finansieras inom ramen för denna.

Det förutsätts vidare att tomten säljs i befintligt skick. Med tanke på tomtens storlek bedömer jag det som möjligt/troligt att viss del kan behållas som naturmark. Det är därför mest ändamålsenligt att köparen, utöver grovplanering, även svarar för avverkning och markavtäckning.

Värdebedömning

Enligt tidigare praxis i kommunen utgår prissättningen för olika särskilda boendeformer från värdet av byggrätter för ”vanliga” bostäder. Hänsyn tas därefter till att vissa ytor används för ändamål som är specifika för boendeformen. Det rör sig exempelvis om aktivitetslokaler, personalutrymmen mm. En schablon som innebär att 30 % av arean används för sådant ändamål medan 70 % anses vara egentliga bostadsareor har därvid tillämpats.

När det gäller byggrättsvärdet för bostäder i området kan jämförelse göras dels med Gavlehov där köp gjorts till en nivå omkring eller något över 2 000 kr/kvm BTA och dels friköp/omreglering av tomträtter inom Sätra till en nivå omkring 1 200 kr/kvm BTA. I tomträttssammanhang tillämpas vanligen ett något försiktigt uppskattat markvärde varför en marknadsmässig nivå bedöms ligga högre än nämnda 1 200 kr. Å andra sidan bedöms det aktuella läget ha ett påtagligt lägre värde än Gavlehov. Det sagda leder till att jag för det här objektet uppskattar ett marknadsmässigt byggrättsvärde för bostäder till 1 500 kr/kvm.

Med hänsyn till att endast 70 % av arean bedöms avse bostäder innebär detta ett värde på **1 050 kr/kvm BTA**. Nämnda värde ska således appliceras på objektets totala bruttoarea.

Anders Sjöberg