

Värdering av Brunn 2:12 och del av 7:52

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle Kommun, Övergripande planering, genom Karin Theuer, att värdera fastigheten Brunn 2:12 samt del av Brunn 7:52.

Värdetidpunkt är juni 2023.

Bakgrund

Vinnersjö timmerhus (köparen) har ansökt om markanvisning av fastigheten Brunn 2:12 samt del av Brunn 7:52. Avsikten är enligt kommunen att köparen ska bygga ett mindre flerbostadshus inom Brunn 2:12 och Brunn 2:13 som köparen äger sedan tidigare. Inom del av Brunn 7:52 finns väg mm till området.

Beskrivning

Brunn 2:12 har en areal om cirka 1 330 kvm är en plan öppen yta.

Området av Brunn 7:52 har en areal om cirka 1 200 kvm. Inom området finns utfartsväg för vårdboendet inom fastigheten Brunn 32:1. Avsikten är att vägen ska nyttjas gemensamt för värderingsobjektet och Brunn 32:1. Området inrymmer även viss allmän plats i form av grönområde.

Gällande detaljplaner som berör objektet är inaktuella varför ett genomförande av projektet kräver ny detaljplan.

Värdering

Förutsättningar

Värderingen bygger på följande förutsättningar:

- Värdetidpunkt är juni 2023
- Köparen bekostar lantmåteriförrättning inklusive bildande av gemensamhetsanläggning för utfartsväg mm
- Köparen bekostar ny detaljplan för området
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp mm tillkommer enligt gällande taxor.

Värdebedömning

Undertecknad värderade 2017-12-08 ett liknande objekt väster om vårdboendet till 500 000 kr. Objektet såldes till samma belopp under år 2022. Min förmodan är att överenskommelse om priset träffades i ett tidigare skede än så.

Jag bedömer att det skett en påtaglig värdeutveckling mellan i vart fall åren 2017 - 2021, även om det skett en viss återhämtning därefter så bedömer jag att värdenivån ligger väsentligt högre i dag än 2017. Viss indikation ger taxeringsvärdet för bostadsmark som vid 2019 års taxering, vilken byggde på värdenivån 2017, var 350 kr/kvm BTA och vid 2022 års taxering, 2020 års nivå, 550 kr kvm. Med andra ord drygt 50 % högre nivå år 2020 jämfört med 2017.

Mot nämnda bakgrund skulle jag i dag uppskatta värdet av en byggklar likvärdig tomt till 700 000 – 750 000 kr.

I det aktuella fallet krävs en planändring för att möjliggöra ett genomförande av projektet. Dessutom behövs en lantmäteriförrättning för genomförande av köpet och för bildande av gemensamhetsanläggning. Min bedömning är att detta påverkar värdet i dag med storleksordningen 300 000 – 350 000 kr.

Återstår gör därmed ett värde på cirka 400 000 kr för de båda fastigheterna Brunn 2:12 och 2:13 tillsammans. Värdet fördelas skäligen lika mellan de båda fastigheterna vilket innebär **200 000 kr** för Brunn 2:12.

Brunn 2:12 skulle i dag sannolikt kunna bebyggas med en villa, förutsatt att tillgång till utfart säkerställs. Beloppet 200 000 ligger enligt min bedömning i nivå med värdet av en byggklar småhustomt i området vilket styrker rimligheten av nämnda belopp.

Vad gäller del av Brunn 7:52 är tillgång till väganslutning en förutsättning för en byggnation inom fastigheterna Brunn 2:12 och 2:13. Värdet av området är därmed indirekt beaktat genom ovan angivet värde för dessa. Något separat värde för det aktuella området bör därför inte åsättas vid ett sammanhållet köp av Brunn 2:12 och del av Brunn 7:52.

Sammanfattningsvis bedömer jag värdet av objektet bestående av hela fastigheten Brunn 2:12 och cirka 1 200 kvm av Brunn 7:52 till sammantaget

200 000 kr

Anders Sjöberg