

Värdebedömning avseende byggrätter inom Söråker 2:72

Uppdrag

Timrå kommun har genom David Östlund lämnat uppdrag att göra en bedömning av värdet av byggrätter för bostäder inom Söråker 2:72.

Värderingen utförs utan besiktning.

Uppdraget avser en bedömning av värdet uttryckt i kr/kvm BTA. Angivet värde förutsätter att ny detaljplanen i huvudsaklig överensstämmelse med förslag daterad 2021-08-19, som just nu är ute på granskning, antas och vinner laga kraft.

Värdetidpunkt är november 2021.

Bakgrund mm

Undertecknad har 2020-10-21 gjort en bedömning av byggrättsvärdet utifrån en tänkt byggrätt på cirka 5 000 kvm BTA. Värdet uppskattades där till 650 kr/kvm BTA. Ett planförslag har nu upprättats där byggrätten anges till 4 500 kvm BTA. Den tänkte köparen, Timråbo, har redovisat ett förslag som innehåller två byggnader med en total bruttoarea om 4 050 kvm.

Värdebedömning

Området ligger centralt i Söråker och är en i huvudsak finplanerad gräsyta. Läget inom orten bedöms som mycket gott. I vart fall de övre planen bedöms få en mycket god utsikt över fjärden mot norra Alnön.

Jag bedömer att byggrättsvärdet för flerbostadshus utanför Timrå tätort normalt ligger inom intervallet 500 – 1000 kr/kvm BTA. Den övre delen av intervallet avser i första hand objekt av småhuskaraktär och därmed en låg exploateringsgrad. I det här fallet rör det sig om ett projekt på 54 lägenheter vilket är tämligen stort i en ort som Söråker.

Parkering förutsätts kunna ordnas inom tomten i form av markparkering alternativt carportar.

Jag bedömer att bostäderna även i den här utformningen blir mycket attraktiva, speciellt de som ligger på de övre planen med en vid utsikt. Produktionskostnaden kommer däremot sannolikt att bli högre än för en tvåvåningsbebyggelse. Dessutom innebär projektets storlek fortfarande i sig en viss risk vilket bör påverka byggrättsvärdet negativt jämfört med projekt på 20 – 30 lägenheter.

Jämfört med den bedömning som gjordes för ett år sedan bör noteras att projektet visserligen fortfarande är tämligen stort men dock cirka 20 % mindre än vad som då antogs som förutsättning. Detta innebär en något lägre risk för den som ska genomföra projektet. Dessutom bör noteras att det under det gångna året varit en generellt sett positiv utveckling på fastighetsmarknaden.

Mot bakgrund av det ovan sagda föreslår jag nu ett pris som baseras på byggrättsvärdet 750 kr/kvm BTA.

Återstår gör frågan om värdet 750 kr/kvm BTA ska appliceras på byggrätten enligt detaljplanen, 4 500 kvm, eller på den tänkta bebyggelsens omfattning, 4 050 kvm. Min erfarenhet är att relationen mellan faktisk och tillåten byggrätt ofta ligger som här på en nivå omkring 90 %. Återstående 10 % får sannolikt ses som en reserv för eventuella framtida komplementbyggnader. Mot denna bakgrund föreslår jag att värdet appliceras på den faktiskt tänkta byggrätten 4 050 kvm. Detta ger då ett totalt pris om 3 037 000 kr vilket skäligen avrundas till

3 000 000 kr

Angivet värde avser färdig tomt exklusive anläggningsavgifter för vatten, avlopp mm.

Anders Sjöberg