

■ Värdebedömning – Fastigheten Hagavik 3, Växjö

Tomtareal: 2 681 m²

Planstatus: Inom detaljplan (Hagavik etapp 2) med omgivande område planlagt för flerbostadshus, parhus och kedjehus.

Läge: Hagavik, Växjö – attraktivt bostadsläge nära natur och sjö, kort avstånd till centrum.

■ 1. Bakgrund

Fastigheten har i nuläget ett befintligt bostadshus, men den verkliga potentialen ligger i tomtens exploateringsmöjlighet. Enligt detaljplanen möjliggörs byggnation av flerfamiljshus i området, vilket gör fastigheten intressant för exploatör/byggherre.

■ 2. Antaganden för byggherrekalkyl

Post	Antagande	Kommentar
Tomtareal	2 681 m ²	Stor tomt med utvecklingspotential
Exploateringstal	0,30–0,40	Bedömt utifrån omgivande planbestämmelser
BOA (bostadsyta)	800–1 070 m ²	Möjlig byggbar yta
Försäljningspris nyprod	40 000–45 000 kr/m ²	Marknadsnivå för Växjö, nyproduktion
Byggkostnad	32 000 kr/m ²	SCB-nivå för flerbostadshus
Övriga kostnader	15 %	Projektering, finansiering, mark, försäljning
Vinstkrav	15 %	Rimlig nivå för projektutveckling

■ 3. Resultat – Restvärdesbedömning (tomtvärde)

Scenario	Försäljningspris (kr/m ²)	ET	Bedömt tomtvärde
Konservativ	40 000	0,30	≈ 4,5 Mkr
Basnivå	42 000	0,35	≈ 5,2 Mkr
Optimistisk	45 000	0,40	≈ 6,0 Mkr

■ 4. Kommentar

- Värdet överstiger det sannolika villavärdet (~4 Mkr), vilket speglar exploateringspotentialen.
- Exakt betalningsvilja beror på byggrätt, parkeringskrav, byggnadshöjd m.m.
- Eventuell rivningskostnad (ca 0,3–0,8 Mkr) bör beaktas i köparens kalkyl.

■ 5. Slutsats

Med dagens marknadsförutsättningar och detaljplan i området bedöms en byggherres potentiella betalningsvilja för Hagavik 3 ligga i intervallet **4,5 – 6,0 miljoner kronor**, beroende på exploateringsgrad och prisnivå för nyproduktion. Fastigheten kan därmed betraktas som strategiskt attraktiv för projektutveckling i området.