

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
GULLSPÅNG STORKILA 1:25



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2448-25-14

Sammanfattning och Resultat

Värderingsobjekt	GULLSPÅNG STORKILA 1:25
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	2026-01-12
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-01-30
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet GULLSPÅNG STORKILA 1:25 vid värdetidpunkten till:

75 000 SEK

Sjuttiofem tusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde kr/m² tomtareal

15

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

I händelse av att den tillhandahållna informationen är inkorrekt eller bristfällig, frånsäger sig Croisette tillika dennes dotterbolag, tillsammans med undertecknad fastighetsvärderare, ansvar för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser som uppstår till följd av användningen av den bedömda värderingen. Detta inkluderar eventuella tvister eller rättsliga åtgärder som kan uppstå till följd av de bedömda värdena.

Innehåll

Sammanfattning och Resultat	1
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet	5
Läge	5
Byggnader	5
Tomt	6
Exploateringsförutsättningar	6
3 Markvärdets utveckling	7
4 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	8
Potentiellt förorenad mark	9
5 Generella marknadsförutsättningar	10
6 Objektets marknadsförutsättningar	11
Transaktionsmarknaden	11
Gullspång kommun	12
7 Värderingsmetodik.....	13
8 Ortsprismetod	14
Exploateringsfastigheter och råmark, Gullspång	14
10 Resultat.....	16

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten GULLSPÅNG STORKILA 1:25 som består av råmark.
Syfte	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	Januari 2026
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande"
Besiktning	<p>Besiktning utfördes 2026-01-12 av Niklas Karlsson, utan representant för uppdragsgivaren/fastighetsägaren.</p> <p>Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
Värderingsunderlag	<p>Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Utdrag från fastighetsregistret <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfarens ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.</p>
Särskilda förutsättningar	<p>All värdebedömning är förknippad med en viss osäkerhet men det kan påpekas att värdering av mark/byggrätter är behäftat med ett större osäkerhetsintervall än normalt.</p> <p>Då värderingsobjektet är unikt på orten men även på nationell nivå med få jämförbara försäljningar får osäkerheten anses vara extra stor.</p>
Värderingsförutsättningar	<p>Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för råmark inom värderingsobjektet fördelat enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tomtareal 4 937 m²

Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på råmarken:

- Exploateringstid och eventuell etappindelning har ej beaktats i värdebedömningen
- Kommunalt huvudmannaskap förutsätts, samt att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen/ägaren av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen)
- Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen)
- Marken förutsätts vara obebyggda och terrasserad, hänsyn tas ej till eventuella rivningskostnader för befintliga byggnader.

**Servitut &
nyttjanderätter**

Förekomsten av servitut och rättigheter som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Eventuellt förekommande belastande rättigheter har förutsatts vara ej värdepåverkande. Vidare förutsätts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana rättigheter som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

**Gemensamhets-
anläggningar**

Förekomsten av gemensamhetsanläggningar som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Förekommande gemensamhetsanläggningar förutsätts vara ej påverkande för värderingsobjektet. Vidare förutsätts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana gemensamhetsanläggningar som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

Miljöbelastning

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Fagerlid inom Gullspångs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 2 kilometers. Större trafikled (E20) finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av industri och åkermarker. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i centrala Mariestad på cirka tre mils avstånd.

Byggnader

På värderingsobjektet finns inga byggnader. Vid besök kunde inga byggnader konstateras.

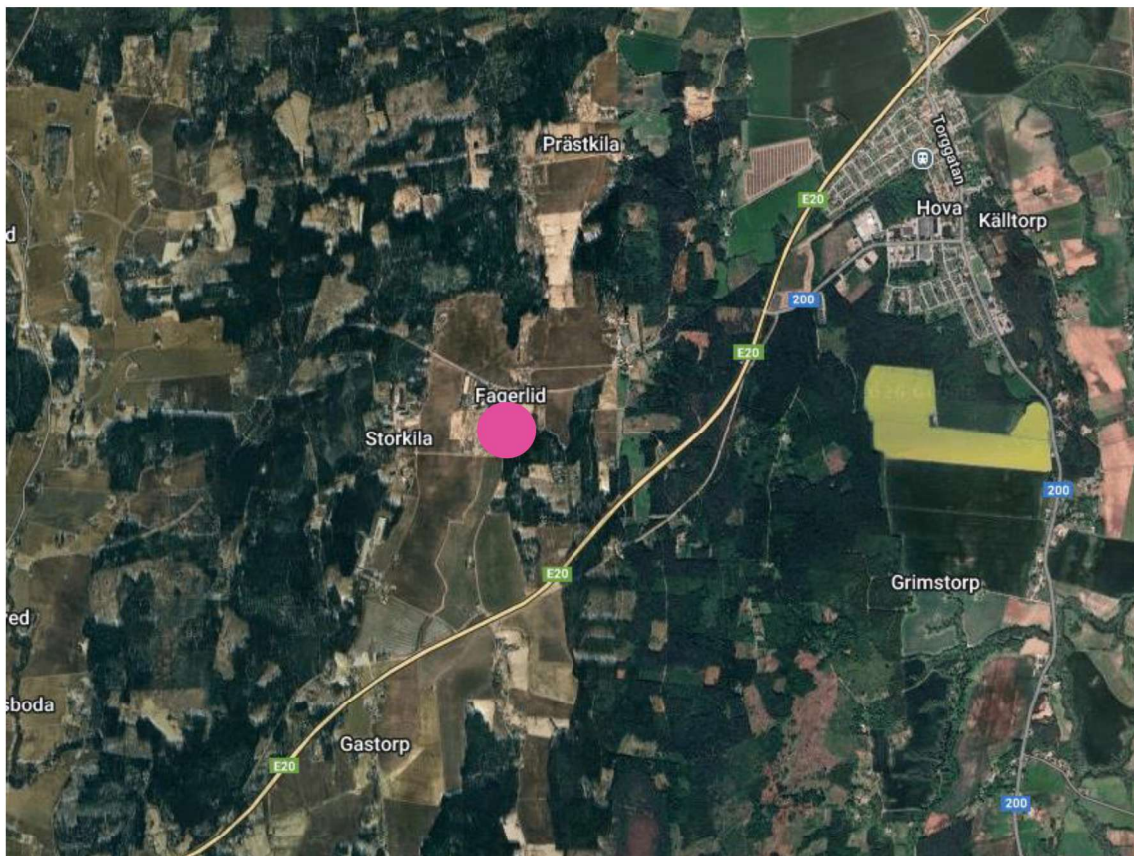
Gullspång Storkila 1:25

Kommun	Gullspång
Adress	Adress saknas enligt fastighetsregistret
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	4 937 m ²

Taxeringsuppgifter, samtaxerad med Storkila 1:40*

Typkod	Industrienhet, trävaruindustri, typkod 425
Byggnad	2 071 000 SEK
Mark	1 826 000 SEK

*Fastigheten bör taxeras om till enskild taxeringsenhet hos Skatteverket



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 4 937 kvadratmeter. Vid inspektionstillfället är tomten täckt med snö. Vildvuxet ogräs går att se genom snön. Under snötäcket går det även att se material som troligen är från bygg och rivningsrester. Enligt fastighetskarta sträcker sig grannfastighetens byggnad in på tomtens nordvästra del, se fastighetskarta. Köpare rekommenderas att undersöka detta vidare. Värdering avser endast obebyggd mark.

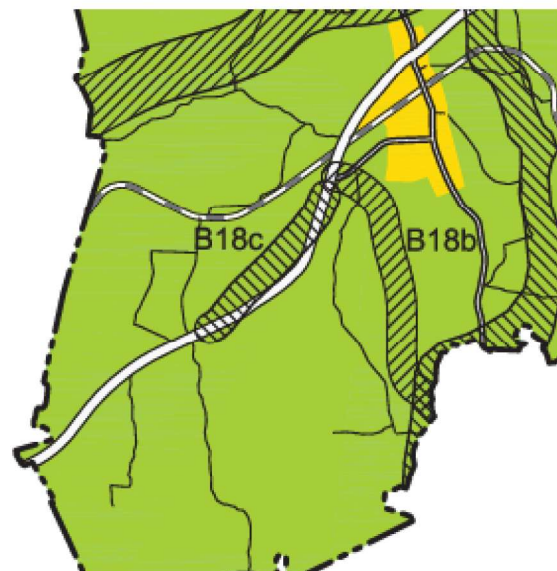
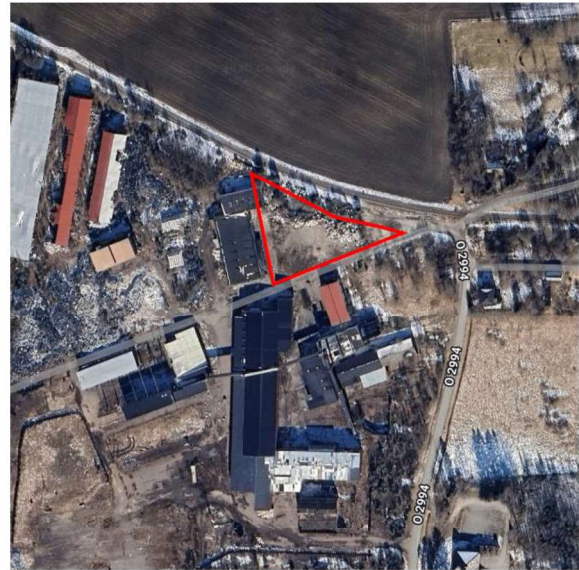
Exploateringsförutsättningar

Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen Vision 2020 anges det att området där värderingsobjektet är beläget är ett vägreservat. Kommunen anser att det är angeläget att E20 byggs ut, Sannolikheten att det byggs ut till motorväg eller fyrfältsväg under planperioden anses dock liten. Enligt översiktsplanen bör störningskänslig bebyggelse eller större etableringar inte tillåtas inom de områden som har angivits på plankartan.

Gällande/Pågående detaljplan

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanelagt område.

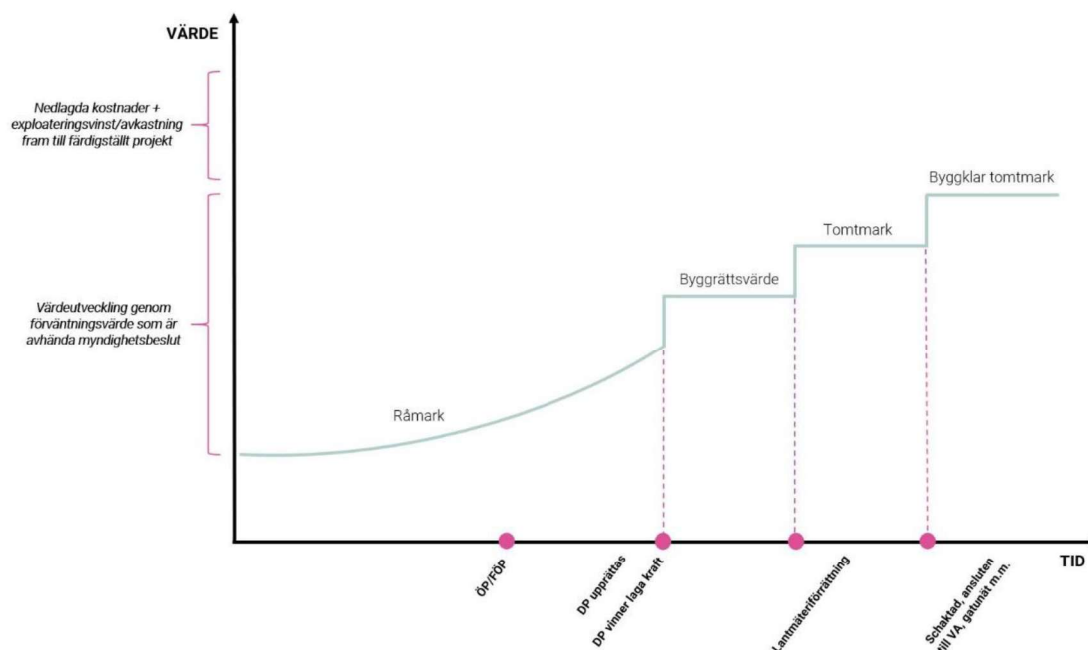


3 Markvärdets utveckling

Det är pågående markanvändning som styr värdet på marken. När förväntningar om ändrad markanvändning uppstår ökar värdet progressivt. Fram tills detaljplan antas för nytt ändamål finns en processrisk att markanvändningen inte ändras och att projektet därmed inte kan genomföras. Däremot stiger markvärdet desto längre planprocessen förlöper.

Under hela planprocessen och fram till försäljning finns en marknadsrisk som beror på osäkerhet i intäkter och kostnader vid försäljning. Det vill säga, ju längre i förädlingsprocessen fastighetsägaren väntar med att sälja desto högre pris kan de sälja marken till. Process- och marknadsrisk minskar desto närmre färdigställandet man kommer medan kostnaderna ökar.

Värdeökningen sker i etapper efterhand som kommunens planarbete och faktisk förädling sker. Innan en ny detaljplan är antagen är uppkommen värdeökning endast ett så kallat förväntningsvärde. Fullständig säkerhet för markens användning sker då detaljplan antas och vinner laga kraft. Nästa steg är att bilda fastigheter som kan bebyggas. Detta görs av Lantmäteriet som avstycker nya tomter. Ytterligare en ökning av markvärdet sker när exploateringsavgifter – såsom avgifter för vatten, avlopp, gator m.m. – erlagts och markarbete genomförts. Marken övergår nu från tomtmark till byggbar tomtmark. Slutligen erhålls bygglov och byggnaderna uppförs. Se illustrerad värdeutveckling över tid nedan.



De största värdeförändringarna sker normalt när plantillstånd erhållits samt när detaljplan vunnit laga kraft.

Förväntningsvärden påverkas även av tidsaspekten, det vill säga tiden fram till dess att exploatering är möjlig. Under denna tid förväntas en investerare att räkna med en årlig avkastning motsvarande en real kalkylränta.

Exploateringstid och projektets storlek är ytterligare faktorer som påverkar värdeutvecklingen. Vid förvärv av ett större exploateringsområde, kommer en exploatör troligtvis ha en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter areal alternativt antal tomter eller byggrätter i kommande exploatering. En faktor som troligtvis justerar ned priset vid försäljning av hela området är att en exploatör exponeras mot risken att inte kunna sälja alla tomter till begärt pris inom en rimlig tidsperiod. Inget av detta går att ta hänsyn till vid en generell bedömning av värdeutvecklingsprocessen då exploateringstid och omfattning är specifikt för varje enskilt projekt.

4 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningar göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärv av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Energideklaration

Värderingsobjektet är obebyggt.

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämnung. Karteringarna med klimatanpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämnung vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar. Dock finns en risk för 1:a klassificeringen av förorenad mark i värderingsobjektets närområde. Köpare rekommenderas att undersöka detta.

Ingen information har erhållits av uppdragsgivare eller fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.



Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

Risiklass/Preciserad status efter åtgärd

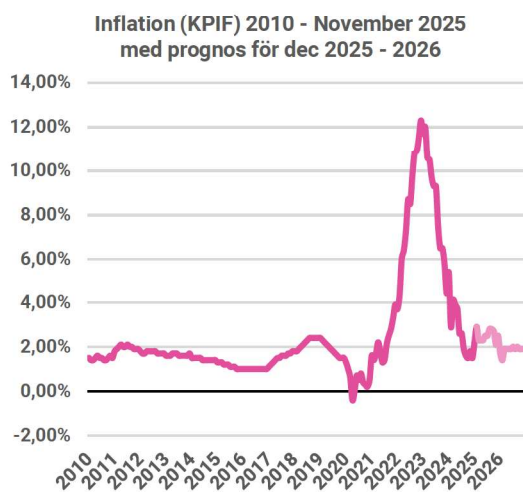
- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MM Mindre Känslig Markanvändning

5 Generella marknadsförutsättningar

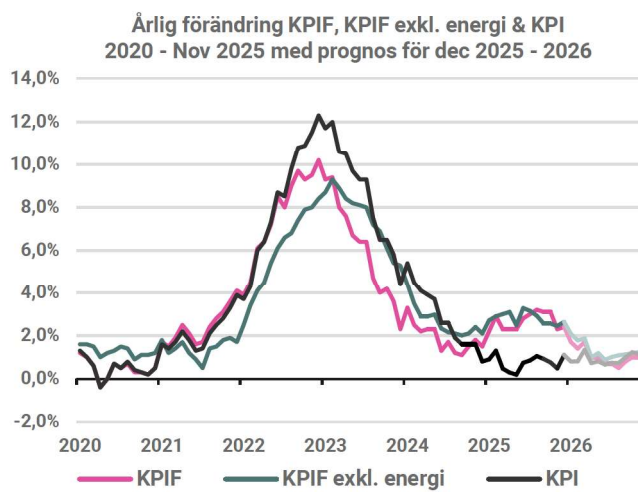
Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagets investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas.

Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till omkring 2,8–3,2 % under sommaren 2025, nära Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med **0,92 %** jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagets räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Prognoserna för 2026 pekar på att räntan kan komma att sänkas ytterligare något under första halvåret om inflationen fortsätter att ligga på låga och stabila nivåer.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,6 procent under tredje kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i hushållens konsumtion, bruttoinvesteringar och export. BNP-prognoserna för 2025 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

Framåt bedöms 2026 och 2027 präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningen för fortsatt stabilisering är att inflationen förblir låg, att räntorna inte stiger kraftigt igen och att inga nya större kriser uppstår. Om dessa faktorer håller i sig, kan vi förvänta oss en mer förutsägbar och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden under de kommande åren

6 Objektets marknadsförutsättningar

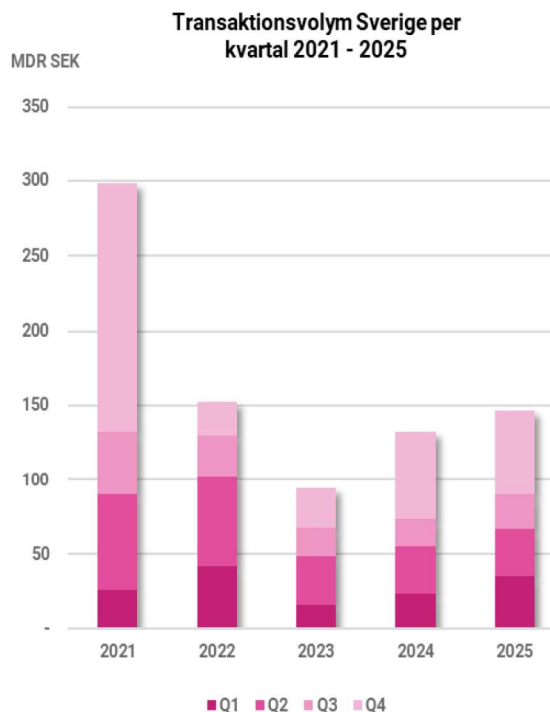
Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under helåret 2025 jämfört med föregående år, efter en period av avvaktande marknad och lägre aktivitet. Återhämtningen drevs i stor utsträckning av förbättrade finansieringsförutsättningar, större prisacceptans mellan köpare och säljare samt ett antal större portföljaffärer som påverkade den totala volymen. Marknaden präglas dock av fortsatt selektivitet, där kapital i hög grad sökte sig till stabila och långsiktiga tillgångar. Största andelen av transaktionsvolymen, genomfördes under kvartal 4. Rapporter från banker och analytiker indikerar att återhämtningen fortsätter under 2026, med en mer stabil kreditmarknad och ökad aktivitet.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment sedan toppen av högkonjunkturen 2021-2022. Marknaden bedöms ha lättat något sedan 2024 och framåt till följd av de positiva makroekonomiska händelserna. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver.

I de senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt rått ett fortsatt stort intresse för industri, lager- och logistikfastigheter. Efterfrågan bedöms vara god för fastigheter i bra läge och sämre för fastigheter i mer perifera lägen.

Värderingsobjektet är beläget i ett mindre samhälle, dock med nära anslutning till europaväg 20. Beaktat storlek och läge bedöms värderingsobjektet ha ett svagt intresse för stora aktörer. Den mest potentiella köparen bedöms vara en lokal fastighetsägare eller egenutvecklare.



Gullspång kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 5 031 invånare, vilket gör Gullspång till den 48:e största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 2,7 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 250 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Västra Götalands län 2,71 procent.

Under motsvarande period har det färdigställts cirka 20 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 0,9 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

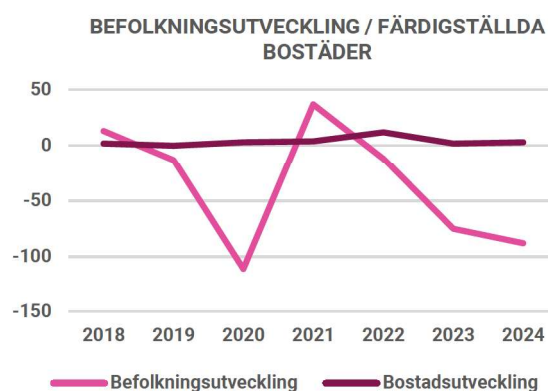
Cirka 70 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit normal. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 19,6 procent, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 70 lagfarna småhustransaktioner i Gullspångs kommun och medelpriset var runt 1 75 000 kronor.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av det allmännyttiga bostadsbolaget, cirka 43,3 procent. Av kommunens cirka 500 hyresrätter ägs runt 56 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 49 procent. Cirka 22,3 procent av lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt.

Gullspångs kommun placerar sig på 222:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 4,6 och 10,6 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 10,6, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Moelven Vänerply AB med cirka 175 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 285 500 kronor, 281:a högsta nivån av Sveriges 290 kommuner."

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	5 031	48
Skattesats 2025	34,0%	44
Medianinkomst (kr/år) 2023	285 348	49
Invånare per bostad 2024	2,00	39
Andel högskoleutbildade 2024	17,1%	47
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	10,60	20
Öppen arbetslöshet 2024	8,4%	48

* Placering vid ranking av de 49 kommunerna i Västra Götalands län



7 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	<p>Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och en exploateringskalkyl.</p> <p>Med utgångspunkt i resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.</p>
Ortsprismetod	<p>Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och byggrättens omfattning. Köpeskillingarna normeras vanligtvis per kvadratmeter bruttoarea (BTA) alternativt kvadratmeter tomtareal.</p> <p>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.</p>

8 Ortsprismetod

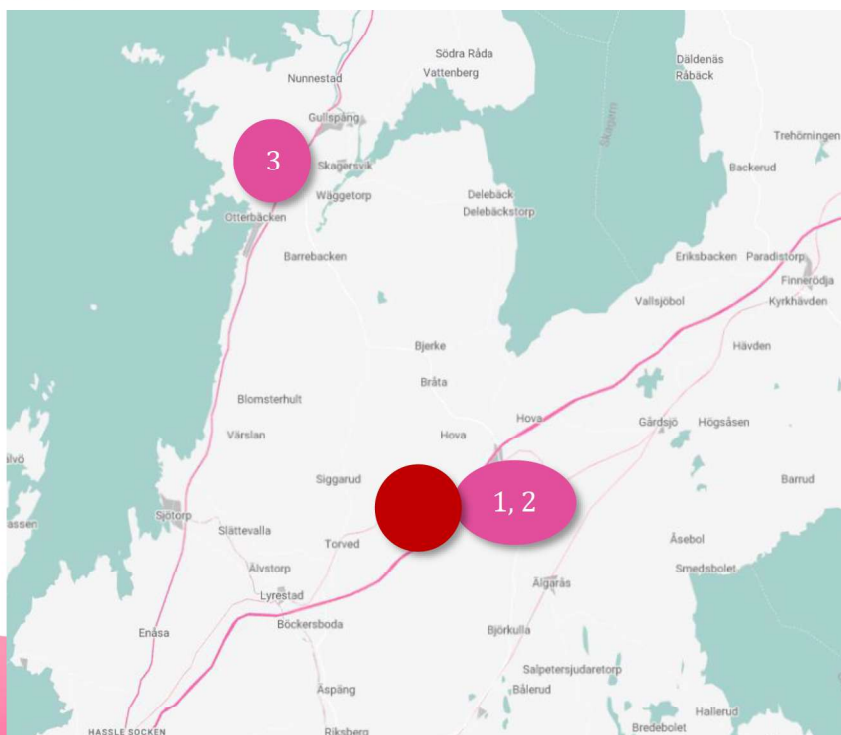
Exploateringsfastigheter och råmark, Gullspång

En ortsprisundersökning har genomförts för exploateringsfastigheter inom Gullspångs kommun (som omfattas av lagakraftvunna detaljplaner med i huvudsak bebyggelseförväntningar avseende industri och råmark (ej detaljplanelagd obebyggd fastighet)). Undersökningen har i första hand genomförts inom Gullspångs kommun för att få så jämförbara data som möjligt. Undersökningen har – efter gallring av köp som skett mellan parter med tydlig intressegemenskap eller köp genomförda innan 2018 – resulterat i nedanstående köp.

1: I augusti 2025 förvärvade privatperson fastigheten Björnemossen 3:59 i Hova, Gullspång kommun, beläget cirka 3 kilometer från värderingsobjektet. Läget bedöms vara något bättre sätt till omgivningen med aningen mer bebyggelse av både småhus och industri. Avstånd till större trafikled E20 är jämförbar. Objektet är dock beläget inom detaljplanelagt område som medger ändamål för industri. Tomtarealen uppgår till 5 177 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 104 tkr, motsvarande **20 kronor per kvadratmeter tomtareal**. Värderingsobjektet bedöms betinga ett värde under noterad nivå till följd av att det inte omfattas av detaljplan, vilket reducerar möjligheten att kunna bebygga fastigheten.

2: I januari 2024 förvärvades Björnemossen 3:61 av Gullspång kommun. Fastigheten är belägen i Hova, Gullspång kommun, beläget cirka 3 kilometer från värderingsobjektet. Läget bedöms vara något bättre sätt till omgivningen med aningen mer bebyggelse av både småhus och industri. Avstånd till större trafikled E20 är jämförbar. Objektet är dock beläget inom detaljplanelagt område som medger ändamål för industri. Tomtarealen uppgår till 30 272 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 908 tkr, motsvarande **29 kronor per kvadratmeter tomtareal**. Värderingsobjektet bedöms betinga ett värde under till följd av att det inte omfattas av detaljplan. Värderingsobjektet bedöms betinga ett värde under noterad nivå till följd av att det inte omfattas av detaljplan, vilket reducerar möjligheten att kunna bebygga fastigheten.

3: I september 2020 förvärvades Otterbäcken 22:11. Fastigheten är belägen mellan Otterbäcken och Gullspång, beläget cirka 1,5 mil från värderingsobjektet. Läget bedöms vara relativt jämförbart med värderingsobjektet. Avstånd till större trafikled E20 är längre ifrån. Objektet utgörs likt värderingsobjektet av råmark, d.v.s. är belägen utanför detaljplanelagt område. Tomtarealen uppgår till 3 365 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 100 tkr, motsvarande **29 kronor per kvadratmeter tomtareal**. Värderingsobjektet bedöms betinga ett värde strax under detta till följd av dess förhållandevis större storlek. Det tenderar att råda en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter tomtareal ju större tomtareal i fråga är.



RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, exploateringsgrad, planförutsättningar, särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisutveckling av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt.

Med hänsyn till ovanstående bedöms byggrättsvärdena i huvudsak variera inom följande intervall för respektive markanvändning:

Råmark	15 – 20 kronor per kvadratmeter BTA
--------	-------------------------------------

10 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	GULLSPÅNG STORKILA 1:25
Värdetidpunkt	2026-01-12
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall	Bostäder	15 – 20 kr/m ² BTA
------------------	----------	-------------------------------

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet GULLSPÅNG STORKILA 1:25 vid värdetidpunkten till:

75 000 SEK

Sjuttiofem tusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

Marknadsvärde kr/m² tomtareal

15

Malmö 2026-01-30



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Niklas Karlsson

Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Utdrag ur fastighetsregistret

Allmänna villkor för värdeutlåtande

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningsstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

GULLSPÅNG STORKILA 1:25

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a69-e2a4-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

47, GULLSPÅNG

Övriga noteringar:

Socken: Hova

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

R-HOVA KILEN ELLER STORKILA 1:25

R-HOVA STORKILA 1:25

Omregistreringsdatum:

1959-04-13

1985-05-15

Akt:

16-LÄN-281

1680-422

URSPRUNG

GULLSPÅNG STORKILA 1:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140420293

Distrikt:

107451,Hova

ADRESS

Inga adresser hittades.

AREAL

Totalareal:

4 937 kvm

0,49 ha

Varav land:

4 937 kvm

0,49 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6522546,85

E:

451702,8

X:(RT90)

6525388,02

Y:

1405196,31

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Avsöndring

Datum:

1912-05-04

Akt:

16-HOV-AVS127

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-12-19

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-10

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

183/9522, I91/1428, I83/9521, I93/371, I92/3117, I00/4971, L00/381, L52/383, A00/543, A01/10167, I83/9517, I01/14390, I83/9518, I01/14391, I83/9519, I01/14392, I83/9520, I01/14393, I86/10157, I01/14394, I92/3116, I01/14395, I99/934, I01/14396, L01/10164, L02/21180

LAGFART

[Redacted text]

INTECKNINGAR 

Inga inteckningar hittades.

ANTECKNINGAR 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-09	Utmätning 2025-10-07, 41 826 SEK. Beslutsnr 12254975852	D-2025-00364733:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

[Redacted text]

Köp 2002-1 [Redacted text]


AVTALS RÄTTIGHETER


Inga avtalsrättigheter hittades.

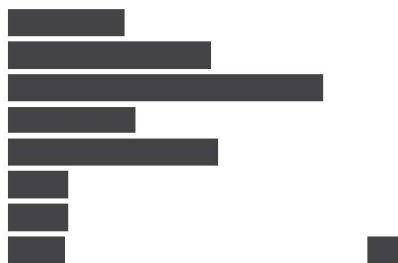
PLANER OCH MARKREGLERINGAR


Inga markregleringar hittades.

TAXERING

Industrienhet, trävaruindustri, typkod 425

Beslutsår <input type="checkbox"/>	2025
Taxeringsid:	276912-6
Taxeringsvärde kr:	3 897 000
Industritillbehör:	Ja
Tax.enhet avser:	
GULLSPÅNG STORKILA 1:25	GULLSPÅNG STORKILA 1:40

Taxerade ägare


Värderingsenheter**Industri avkastningsberäknad lager**

Skatteverkets id: 463593152025
Värderingsenhetsnummer: 9
Tax.värde kr: 1 487 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 487 000
Riktvärdeområde: 1447900
Standardklass: Mycket enkla
Lokalarea: 3 450
Nybyggnadsår: 1985
Värdeår: 1985
Tillhör byggnad: 1
Återstående ek. livslängd: >10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id: 140253152025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 826 000
Riktvärde kr: 1 826 000
Riktvärdeområde: 1447900
Areal i kvm: 36 524

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id: 463613152025
Värderingsenhetsnummer: 11
Tax.värde kr: 584 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 584 000
Riktvärdeområde: 1447900
Tillhör byggnad: 4
Lokalarea: 1 200
Nybyggnadsår: 1969
Värdeår: 1969
Standardpoäng: 16
Återstående ek. livslängd: >10år

Rapporten hämtades 2025-12-22 14:10:27
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader