

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten Simrishamn Tågarp 3:5



Kfm dnr F-2511-24-12

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
1.1.	Värderingsobjekt	3
1.2.	Uppdragsgivare	3
1.3.	Syfte	3
1.4.	Värdetidpunkt	3
1.5.	Förutsättningar	3
2.	Värderingsunderlag	4
3.	Beskrivning	4
3.1.	Allmänt om värderingsobjektet	4
3.2.	Läge	4
3.3.	Areal	4
3.4.	Planförhållanden och bestämmelser	5
3.5.	Förvärvstillstånd	5
3.6.	Servitut och samfälligheter	5
3.7.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	5
3.8.	Taxeringsvärden	5
3.9.	Byggnader	5
3.10.	Jordbruksmark	6
4.	Värderingsmetoder	7
4.1.	Ortsprismetod	7
4.2.	Avkastningsmetod	7
4.3.	Produktionskostnadsmetod	7
5.	Värdering	8
5.1.	Delvärdesmetoden	8
6.	Marknadsvärdebedömning	9

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, indelningskarta)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris småhus
4. Ortsprismaterial jordbruksmark
5. Produktionskostnads kalkyl
6. Villkor för värdeutlåtande

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Simrishamn Tågarp 3:5

Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se **bilaga 1**.

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning i Syd.

1.3. Syfte

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför exekutiv försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika försäljningspriset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **januari 2025**.

1.5. Förutsättningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders standard och rationalitet, skogens och jordarnas beskaffenhet, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas.

Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Se även **bilaga 6**, "Villkor för värdeutlåtande".

Handräckning

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18§ utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, tex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som tex. Vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, tex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomt. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta kronofogden för mer information om handräckning.

2. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2025-01-08 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Personal från kronofogden deltog vid besiktningen.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 9,0928 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

9 ha är åkermark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus och ekonomibygnader.

I fastigheten har uttagits 2 penninginteckning om totalt 625 000 kr.

3.2. Läge

Fastigheten är beläget ca 10 – 15 km väster om Simrishamn. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 9,0928 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om ca 9,3 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åker	9 ha
Övrig mark	0,3 ha
Summa	9,3 ha



3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fornlämning finns registrerad på fastigheten, se bifogat FDS-utdrag.

3.5. Förvärvstillstånd

Församling är inte en glesbygdsförsamling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd inte krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs däremot alltid förvärvstillstånd.

3.6. Servitut och samfälligheter

Fastigheten belastas inte av några servitut. Fastigheten har del i samfälligheterna Simrishamn Tågarp S:1 och S:2 vilka avser vägar. Har även del i gemensamhetsanläggningen Simrishamn Tågarp GA:1 vilken avser väg. Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Okänt.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 4 746 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.9. Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av igenväxta gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1-plans hus, med krypvind.

Byggnadsår 1909 enligt taxeringen.

Stomme i betong.

Putsad fasad.

Plåttak.

Tvåglasfönster.

Enskilt vatten och enskilt avlopp, enligt taxeringen. Svar från kommunen: *Enligt befintliga uppgifter som miljöförbundet har tillgång till bedömer miljöförbundet att avloppsanläggningen på ovan rubricerad fastighet inte uppfyller gällande lagkrav för enskilda avlopp.*

Uppvärmning: Okänt.

Invändiga ytskikt: Laminat, plastmatta och skivor i tak.

Boarea ca 100 kvm, biarea 0 kvm enligt taxeringen. Boarean har rimlighetskontrollerats och bedöms underskattad. Efter översiktlig digital mätning av byggnadens utvändiga mått bedöms den ligga inom intervallet 150 - 170 kvm.



Planlösning

Markplan med hall, kök, vardagsrum och rum.

Kök med skåpinredning, spis och ugn.

Sammanfattning bostadshus

In- och utvändigt är byggnaden i sämre skick. Kraftigt nedskräpat och fullt med grejer vilket har försvårat besiktningen. Vissa rum var låsta och kunde ej besiktigas, godkänt av kronofogden.

EKONOMIBYGGNADER

Byggnad 1

Eternit- och plåttak. Betong- och stenvägg. Gjuten platta, okänt i hur stor del (pga. mycket bråte i byggnaden som försvårade den okulära besiktningen). El indraget men fränkopplat vid besiktningen. Okänt om det är vatten indraget. Ca 250 – 350 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 2

Plåttak och betongvägg. Okänt vad det är för typ av golv. Okänt om det är el och vatten indraget. Ca 15 – 25 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

3.10. JordbruksmarkÅker

Dräneringen är tillfredsställande och produktionsförmågan normal enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark. Enligt jordklassificeringskarta tillhör fastigheten klass 10-jord. Jordbruksklassificeringskarta och blockkarta se nedan.

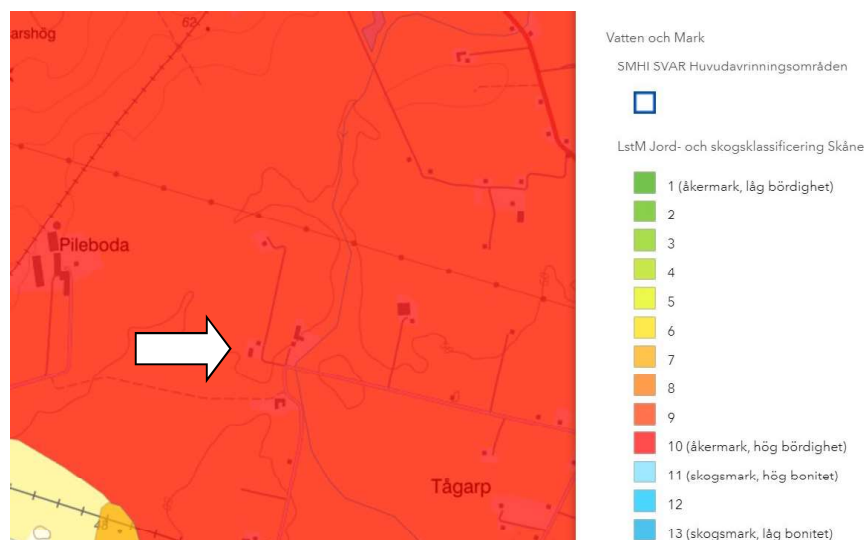


Bild: pilen visar fastighetens läge på jordklassificeringskarta.

4. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

4.1. Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskilling/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid, detta fungerar bra på småhusmarknaden men är oftast en begränsning vid värdering av hela lantbruksfastigheter som omöjliggör en direkt jämförelse, fastigheters köpeskillingar emellan. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är annars kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

4.2. Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation).

Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

4.3. Produktionskostnadsmetod

Produktionskostnadsmetoden utgår från en byggnads återanskaffningskostnad vilket korrigeras med hänsyn till rationalitet, ålder och skick. Metoden kan exempelvis användas vid värdering av ekonomibygnader på lantbruksfastigheter.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp från januari 2024 med liknande boyta och standardpoäng.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,81 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än jämförelseobjekten, pga. invändigt renoveringsbehov, ej godkänt avlopp m.m. Mot bakgrund av ovan bedöms de lägsta K/T-talet (0,58) bättre överensstämna på aktuellt värderingsobjekt.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2024–2026 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 1 300 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 700 000–800 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3**.

Det enskilda marknadsvärdet bedöms till **750 000 kr.**

JORDBRUKSMARK

Åker

Åkermarken har värderats genom en ortsprismetod via nyckeltal kr/ha.

Försäljningar från 2020 inom Skåne visar på ett prisintervall mellan 150 000 - 690 000 kr/ha för åkermark. Högsta prisnoteringarna är klass 10 jordar. Värderingsobjektet ligger inom klass 10 jordar och bedöms hamna i ett intervall om 550 000 - 690 000 kr/ha. Ortspris bifogas, se **bilaga 4**.

Med hänsyn tagen till en dämpad prisutveckling för åkermark i Skåne under det senaste årets lågkonjunktur bedöms det genomsnittliga marknadsvärdet för klass 10-jordar ligga kring 550 000–600 000 kr/ha vilket normalt sätt inkluderar övrig mark som fältkanter etc. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets arrondering gentemot övriga jordbruksfastigheter och deras brukningscentrum bedöms det genomsnittliga marknadsvärdet ligga kring genomsnittet. Applicerat på arealen åkermark erhålls ett totalt åkermarksvärde om ca **5 200 000 kr.**

EKONOMIBYGGNADER

Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaderna har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till:

Samtliga ekonomibyggnader: ca 55 000 kr.

Produktionskostnadskalkyl bifogas, se **bilaga 5**.



SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet	750 000	Kr
Ekonomibyggnader	55 000	Kr
Jordbruksmark	5 200 000	Kr
Summa	6 005 000	Kr

6. Marknadsvärdebedömning

Summan av delvärdena ligger normalt sätt inte i nivå med vad hela fastigheten skulle inbringa vid försäljning i dess helhet om det inte rör sig om mindre s.k. hästgårdar etc. En presumtiv köpare är normalt sätt endast intresserad av vissa delar varför man ej är benägen att betala fullt pris för alla ingående delvärden. Prisnivåer inom intervallet 80-100% är vanligt förekommande.

Med hänsyn tagen till aktuellt värderingsobjekts sammansättning bedöms marknadsvärdet slutligen till:

5 400 000 kr
Femmiljoner fyrahundratusen kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.



Halmstad 2025-01-24

Lisa Skagerberg

Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare

Janna Björk

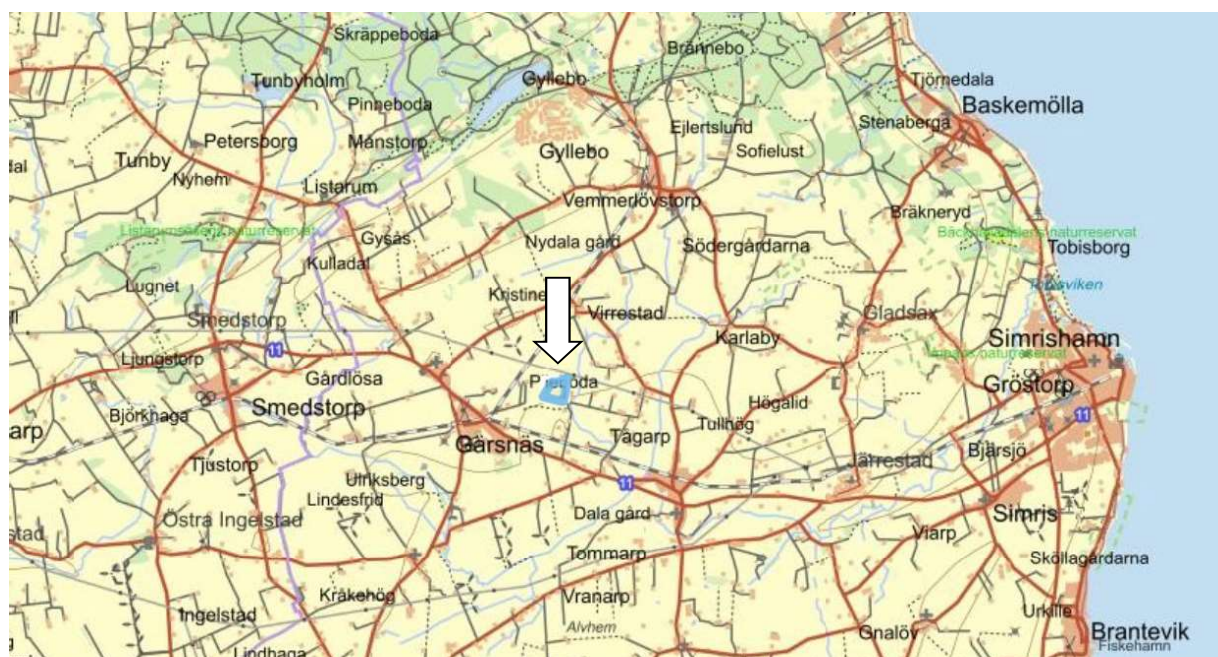
Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

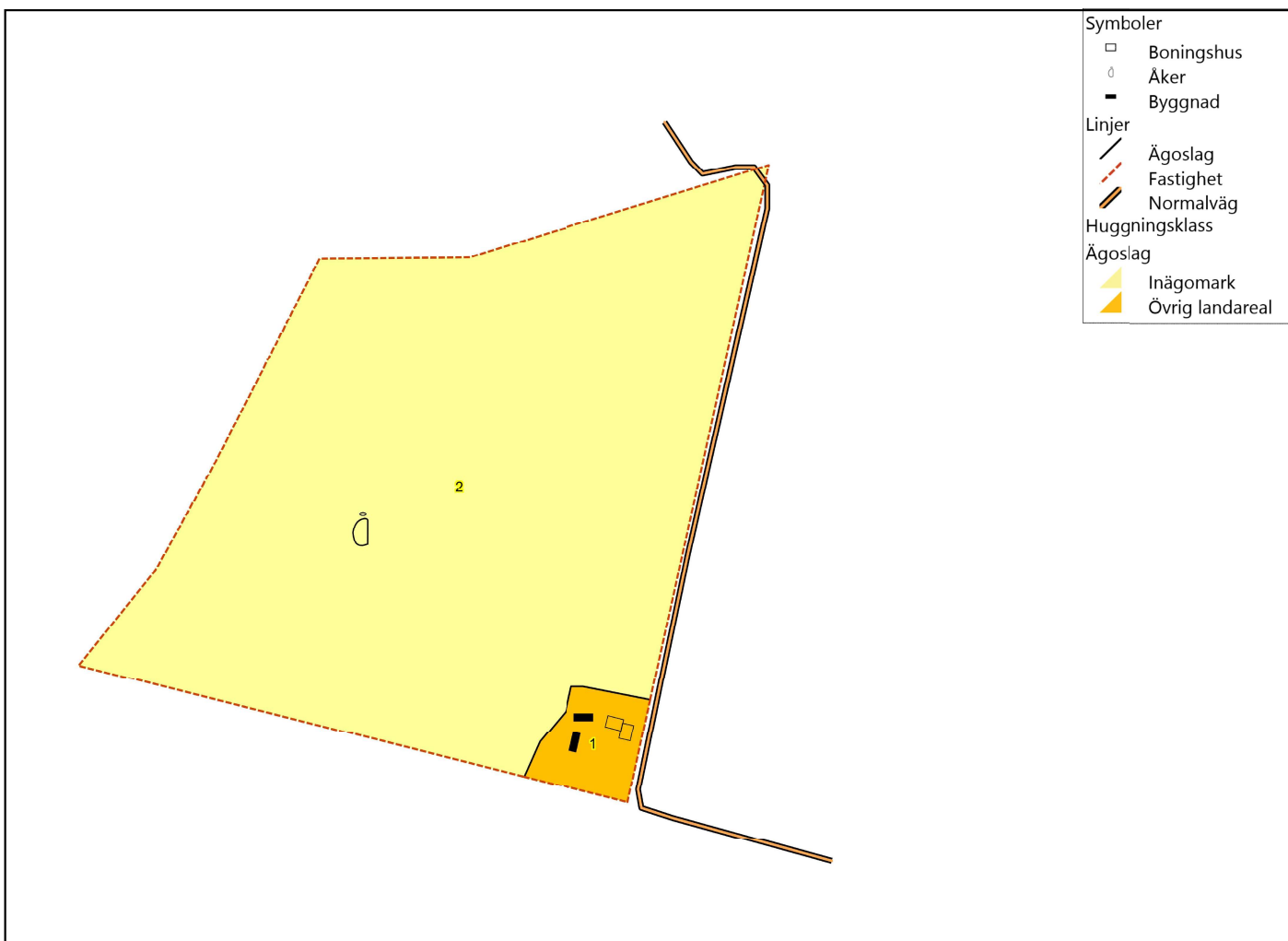
**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Översiktskarta Simrishamn Tågarp 3:5







038 Allmän+Taxering 2025-01-21

Fastighet**Beteckning**Simrishamn Tågarp
3:5**UUID:**

909a6a5e-97ae-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

120597488

Län- och kommunkod

1291

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-11-11

DistriktÖstra Tommarp
Socken: Östra
Tommarp**Distriktskod**

101107

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-01-20

Adress**Adress**Tystabäcksvägen 25
272 93 Tommarp**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6156446.8

E (SWEREF 99 TM)

449829.6

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

9 0928 kvm

Därav landareal

9 0928 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare****Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2003-11-05

Akt

03/35128

Gåva: 2003-10-17

Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 12/27138

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2024-11-06, 388 520 sek jämte ränta och kostnader (01-618409-24)

Inskrivningsdag

2024-11-08

Akt

D-2024-00376020:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 03/35648

Avser inteckning 93/8987

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 625.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225.000 SEK	1993-12-17	93/8987
2	400.000 SEK	2003-11-10	03/35648

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Fornlämningar**

Fornlämning

Anmärkning**Akt**

L1990:9705

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

334093-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	4.746.000 SEK	1.101.000 SEK	535.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	535.000 SEK	
Bostadsbyggnad	1.101.000 SEK	
Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	3.007.000 SEK	9 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	103.000 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 015239266.

Taxeringsvärde 535.000 SEK	Riktvärdeområde 1291900	
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 015240266.

Taxeringsvärde 1.101.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 100 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet åkermark 015237266.

Taxeringsvärde 3.007.000 SEK	Riktvärdeområde 0012027	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 9 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 015238266.

Taxeringsvärde 103.000 SEK	Riktvärdeområde 0012027	
Byggnadsyta 320 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Sämre (3)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Simrishamn Tågarp GA:1

Samfälligheter

Simrishamn Tågarp S:1, S:2

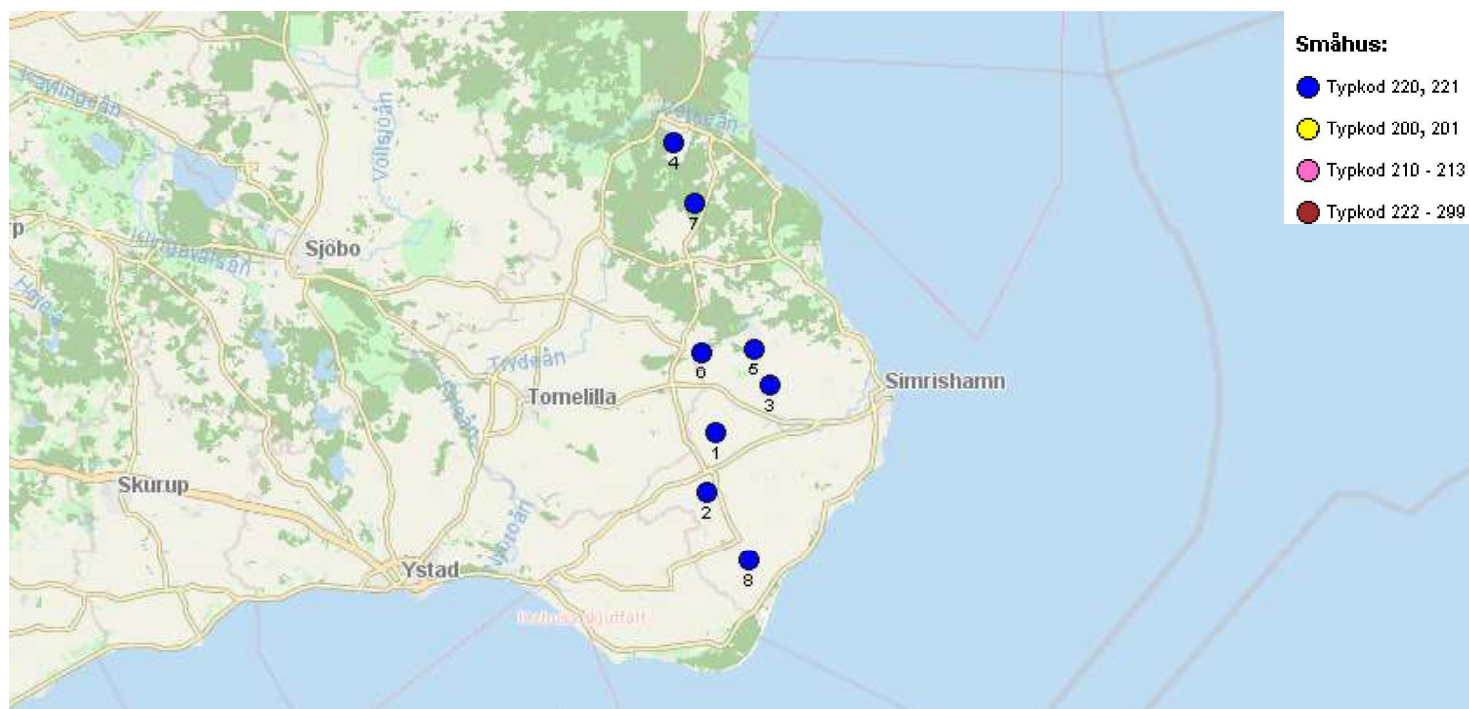
Skattetal

Skattetal 1/16	Skattetyper Mantal
--------------------------	------------------------------

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Nytt skifte nr 16	1858-09-13	11-ÖTO-48
Avskild mark		
Simrishamn Tågarp 3:6		
Ursprung		
Simrishamn Tågarp 3:1		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Östra Tommarp Tågarp 3:5	1990-03-07	1181-506
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Simrishamn	1291900	ÖSTRA HERRESTAD 63:5	220	4394	150	150	1920	1929	14	04	850	2024-11-13	5667	0.58
2	Simrishamn	1291900	HAMMENHÖG 26:21	220	1556	77	77	1909	1929	25	04	4000	2024-10-31	51948	2.86
3	Simrishamn	1291900	VIRRESTAD 25:28	220	3470	130	130	1929	1972	21	04	3375	2024-10-18	25962	1.81
4	Simrishamn	1291900	RAVLUNDA 17:4	220	11720	100	110	1909	1929	24	04	4350	2024-09-30	43500	2.38
5	Simrishamn	1291900	VEMMERLÖVSTORP 9:22	220	1479	86	86	1909	1929	25	04	1250	2024-09-02	14535	0.89
6	Simrishamn	0	KOMSTAD 19:24	220	689	115	116	1930	1930	25	04	2350	2024-08-15	20435	1.46
7	Simrishamn	0	GREVLUNDA 5:2	220	458	72	72	1909	1929	25	04	3375	2024-07-05	46875	2.65
8	Simrishamn	0	BORRBY 14:28	220	1974	78	98	1920	1929	21	04	2600	2024-06-19	33333	1.88

Ortspris småhus Simrishamn

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreat	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Skåne län	Simrishamn	1291900	220	ÖSTRA HERRESTAD 63:5	Löneboställsvägen 22	2024-11-13	850	5 667	0,58	4 394	4	150	150	0	1929	1920	14
2	Skåne län	Simrishamn	1291900	220	HAMMENHÖG 26:21	Södergårdsvägen 35	2024-10-31	4 000	51 948	2,86	1 556	4	77	77	0	1929	1909	25
3	Skåne län	Simrishamn	1291900	220	VIRRESTAD 25:28	Virrestadsvägen 41	2024-10-18	3 375	25 962	1,81	3 470	4	130	130	0	1972	1929	21
4	Skåne län	Simrishamn	1291900	220	RAVLUNDA 17:4	Kalvhagsvägen 18	2024-09-30	4 350	43 500	2,38	11 720	4	110	100	50	1929	1909	24
5	Skåne län	Simrishamn	1291900	220	VEMMERLÖVSTORP 9:22	Torps Byväg 8	2024-09-02	1 250	14 535	0,89	1 479	4	86	86	0	1929	1909	25
6	Skåne län	Simrishamn	0	220	KOMSTAD 19:24	Huggarevägen 3	2024-08-15	2 350	20 435	1,46	689	4	116	115	5	1930	1930	25
7	Skåne län	Simrishamn	0	220	GREVLUNDA 5:2	Holmavägen 44	2024-07-05	3 375	46 875	2,65	458	4	72	72	0	1929	1909	25
8	Skåne län	Simrishamn	0	220	BORRBY 14:28	Elisefarmsvägen 37	2024-06-19	2 600	33 333	1,88	1 974	4	98	78	108	1929	1920	21
Medel							2024-09-08	2 769	30 282	1,81	3 218		105	101	20	1935	1917	23

Ortspris åkermark Skåne

1(1)

Län	Kommun	Fast.beteckning	Total areal ha	Varav				Kr/ha Åker	Köpedatum
				Skog	Åker	Bete	Imp		
M	Simrishamn	Vallby 42:17	15		15			686 700	2021-06-01
M	Ystad	Folkestorp 8:2	14		12	1	1	580 400	2021-10-01
M	Kävlinge	Karaby 63:1, 9:3, 9:5, 21:3, 27	12		12			564 600	2022-03-11
M	Trelleborg	Västra Torp 5:26 och del av 1:	11		11			513 600	2021-11-04
M	Vellinge	Höllviken 13:51	19		11	8		500 000	2024-05-16
M	Skurup	Skurup Villie 27:8, fastighetsr	12		12			461 900	2022-11-02
M	Höör	Böstofta 8:4 & Eslöv Hurva 8:	16		13		3	354 000	2023-10-02
M	Ängelholm	Ausås 23:5 & 23:4	12		12			338 400	2024-07-12
M	Ystad	Karlsborg 24:1 del av	18		14	4		328 600	2021-05-27
M	Sjöbo	Fränninge 62:1	13		12	1		310 000	2023-08-29
M	Sjöbo	Vanstad 53:1	13		12	1		308 000	2023-11-01
M	Sjöbo	Näsby 22:1 del av	17		13	4		307 300	2020-10-16
M	Höganäs	Buskeröd 9:1 del av	11		11			267 300	2021-05-14
M	Ängelholm	Munka Ljungby 121:1	15		15			236 000	2021-02-10
M	Simrishamn	Raskarum 7:11	20	4	13	3		215 400	2021-02-11
M	Bjuv	Haberga 3:8, del av	13		13			146 200	2024-04-12
M	Hässleholm	Vannaröd 6:39	20	6	14			140 000	2023-05-25
		SUMMA/MEDEL	15	12	12	4	1	368 141	

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet: Simrishamn Tågarp 3:5 Belägenhetsfakt:

Byggnad:	Samtliga ekonomibyggnader		
Åldersklass:	<input type="text" value="31_35"/>	Byggnadsyta:	<input type="text" value="330 kvm"/>
Nuvärde%:	3	Rat.klass:	<input type="text" value="6"/>

	Grund- kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads- kostnad
Stomme Golv		5620	1 854 600 kr
Summa		5620	1 854 600 kr

Ekonomiskt nuvärde: 0,03 x 1 854 600 kr =

Byggnad:			
Åldersklass:	<input type="text" value="26_30"/>	Byggnadsyta:	<input type="text"/>
Nuvärde%:	10	Rat.klass:	<input type="text" value="3"/>

	Grund- kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads- kostnad
		5300	
Summa		5300	

Ekonomiskt nuvärde: 0,10 x =

Byggnad:			
Åldersklass:	<input type="text" value="11_15"/>	Byggnadsyta:	<input type="text"/>
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	<input type="text" value="2"/>

	Grund- kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads- kostnad
Stomme golv EI			
Summa			

Ekonomiskt nuvärde: 0,24 x Totalt: =



Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.
- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.
- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Forum Fastighetsekonomi ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.
- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Forum Fastighetsekonomi då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet.
- Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits.
- De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling.
- Forum Fastighetsekonomi tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.