

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten Mark Torestorps-Brokvärn 1:5



Kfm dnr F-2246-24-14

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 och vägbeskrivning	4
3.3.	Areal	5
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.	Byggnad	5
3.10.	Jordbruksmark	6
4.	Värderingsmetoder	6
4.1.	Ortsprismetod	6
4.2.	Avkastningsmetod	7
5.	Värdering	7
5.1.	Delvärdesmetoden	7
5.2.	Ortsprismetoden hela värderingsobjektet	9
6.	Marknadsvärdebedömning	9

Bilagor:

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

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Mark Torestorps-Brokvarn 1:5

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. Værdetidpunkt

Værdetidpunkt är **december 2024**.

1.5. Försættningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi iklæder 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 tomten. 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 2024-12-10 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden och fastighetsägarna.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Uppgifter från fastighetsägarna, vilka är dem som åsyftas vid "*enligt uppgift*" i detta värdeutlåtande.
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 2,1298 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

1 ha är åkermark och 1 ha är betesmark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus.

I fastigheten har uttagits 2 penninginteckning om totalt 1 452 000 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 3–5 km från Torestorps. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.



3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 2,1298 ha (hektar). Utifrån digital mätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om ca 2,2 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åker	0,7 ha
Bete	1,4 ha
Övrig mark	0,1 ha
Summa	2,2 ha

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Finns inga registrerade bestämmelser eller planförhållande i 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 av officialservitut gällande väg (last) och väg (förmån). Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningen Mark Torestorps-Brokvärn GA:1 vilken avser väg. Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Enligt uppgift finns det muntligt arrende gällande jordbruksmarken. Ej tidsbestämt.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 1 670 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.9. Byggnad

TOMT

Tomtmarksområdet består av skötta gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1,5-plans hus med källare.

Stomme i trä.

Träfasad

Pannor på tak.

Tvåglasfönster.

Enskilt vatten och enskilt avlopp, enligt taxeringen. Godkänt enligt kommunen.

Uppvärmning: Pelletspanna. Vattenburet system.

Invändiga ytskikt: Laminat, plastmatta, trätak och skivor.

Boarea ca 150 kvm, biarea 0 kvm enligt taxeringen. Boarean har rimlighetskontrollerats genom digital mätning av byggnadens utvändiga mått.



Planlösning

Markplan med entré, kök, badrum, vardagsrum och två rum.

Övre plan med två sovrum och hall. Ena sovrummet är under pågående renovering.

Källare under halva byggnaden.

Kök med skåpinredning, spis och ugn, fläkt, diskmaskin och kylskåp.

Badrum utrustat med dusch, wc och tvättställ. Plastmatta på golv och väggar.

Sammanfattning bostadshus

In- och utvändigt är byggnaden i normalt skick. Saknas en del lister och foder. Del av övervåningen är under pågående renovering. Häng- och stuprännor är intakta.

3.10. Jordbruksmark

Åker

Enligt undertecknads indelningen omfattar åkermarken ca 0,7 ha. Dräneringen är otillfredsställande och produktionsförmågan låg enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark.

Bete

Enligt undertecknads indelningen omfattar åkermarken ca 1,4 ha. Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området, enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark.

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. Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan 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.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp från juni 2023 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 1,57 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som relativt jämförbart med jämförelseobjekten. Mot bakgrund av ovan bedöms K/T-talet (1,57) överensstämma 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 1 073 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 1 680 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3**.

Enligt Svensk Mäklarstatistik har prisutvecklingen varit något positiv sedan genomsnittlig försäljningstidpunkt. Dock bedöms ovan redovisade marknadsvärde som rimligt för aktuellt värderingsobjekt med hänsyn tagen till skick och standard.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till: **1 680 000 kr**



JORDBRUKSMARK

Åker

Få renodlade betes- och åkermarksförsäljningar har genomförts inom aktuell region varför nyckeltal avseende kr/ha är bristfälligt.

Värderingen utgår därmed från en ortsprismetod avseende nyckeltalet K/T.

För den senaste lantbrukstaxeringen (lantbrukstaxering 2023-2025) har för få försäljningar skett för att kunna erhålla ett statistiskt säkert resultat. Ortsprismetoden utgår därför från lantbrukstaxering 2020-2022, vars sista prisnotering är från mars 2023.

För att fånga upp prisutveckling fram till aktuell värdetidpunkt har en regressionsanalys genomförts av de fåtal försäljningar som skett sedan lantbrukstaxering 2023-2025.

Genomsnittligt K/T-tal för lantbrukstaxering 2020-2022 ligger kring 2-2,1 enligt tillhörande regressionsgraf. Prisutvecklingen har därefter varit nedåtgående, med hänsyn tagen till fåtal försäljningar bedöms prisnedgången ligga inom intervallet 0 till -20%. Överfört på ovan redovisade K/T-tal (2-2,1) erhålls vid aktuell värdetidpunkt ett K/T-tal om 1,85. Ortspris med tillhörande grafer bifogas.

Riktvärdet för åkermark avseende lantbrukstaxering 2020-2022 är 36 000 kr/ha för aktuellt värdeområde. Med ett K/T-tal om 1,85 erhålls en genomsnittlig värdenivå för åker kring 65 000-70 000 kr/ha.

Enligt lantbrukstaxeringen påverkar jordens produktionsförmåga och dränering taxeringsvärdet (+ 20-25% för de bästa markerna och -20-25% för de sämsta markerna). Tillkommande värdepåverkande faktorer är arrondering, fältform, aktiva lantbrukare i närområdet m.m.

Värderingsobjektet är beläget inom kommunens skogsbygder med relativt få aktiva lantbrukare. Med hänsyn tagen till markens geografiska läge gentemot brukningscentrum bedöms marken dock värdefull för möjlighet till mindre djurhållning (hästhållning etc.). Mot bakgrund av ovan bedöms marknadsvärdet ligga inom intervallet 70 000-80 000 kr/ha, vilket är något över genomsnittet.

Applicerat på värderingsobjektets åkermarksareal erhålls ett värde om ca 55 000 kr.

Bete

Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 25–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötslätten, östgötslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sett inom den lägre delen av intervallet medan den för utpräglade skogsbygder (där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre) ligger inom den övre delen av intervallet.

I aktuellt fall omfattar fastigheten en mindre jordbruksfastighet där de första 2-5 hektaren är mycket värdefulla för möjlighet till mindre djurhållning. Värdenivån för denna typ av betesmark ligger normalt sätt 2-5 ggr upp från det genomsnittliga marknadsvärdet. Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan bedöms betesmarkens värdenivå i aktuellt fall ligga i nivå med åkermark, motsvarande 75 000 kr/ha.

Applicerat på arealen betesmark erhålls ett totalt betesmarksvärde om ca **105 000 kr**.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet med komplementbyggnad	1 680 000	Kr
Jordbruksmark	158 000	Kr
Summa	1 840 000	Kr

5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I Skåne län har det gallrats ut 4 köp sedan oktober 2023, bestående av mindre bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Prisnoteringar från 2 100 000 – 5 000 000 kr. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard bedöms objektet mest jämförbart med den lägre prisnoteringen. Marknadsvärdet för hela värderingsobjektet bedöms enligt denna värderingsmetod därmed till **2 100 000 kr**.

Ortsprismaterialet bifogas, se **bilaga 5**.

6. Marknadsvärdebedömning

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens samlade marknadsvärde slutligen till:

1 950 000 kr

En miljon niohundrafemtiotusen 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 2024-12-19



Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare



Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Översiktskarta Mark Torestorps-Brokvarn 1:5



Symboler

- Boningshus
- ↯

Inäga
- ∘

Åker
- Linjer
- /

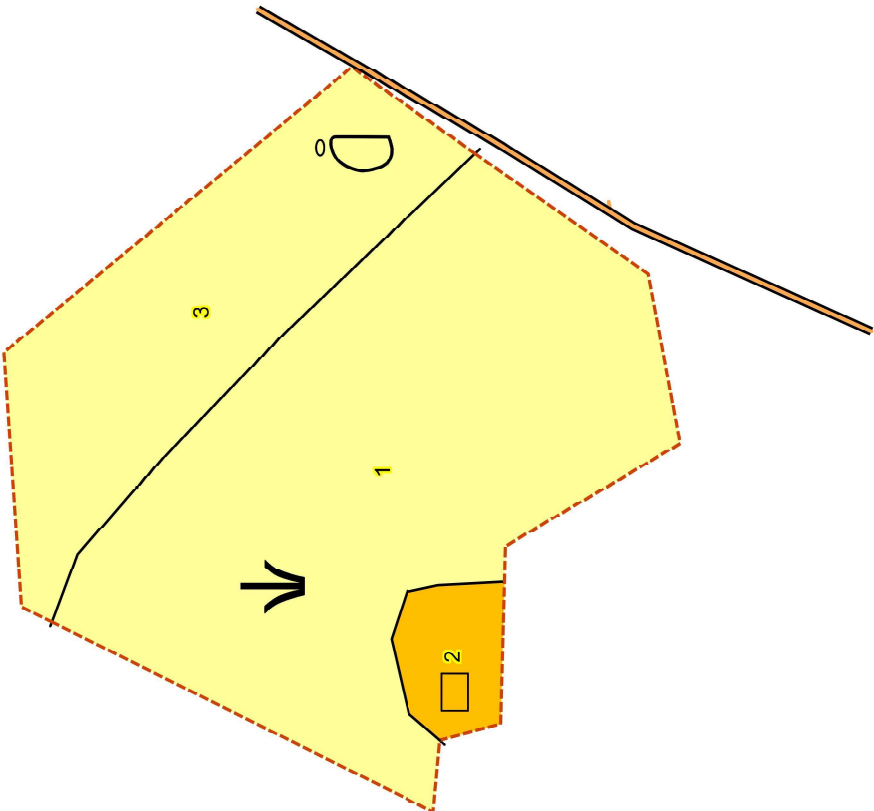
Ägoslag
- - -

Fastighet
- ▬

Normalväg
- Nollväg
- Huggningsklass
- Ägoslag
- ▲

Inägomark
- ▼

Övrig landareal





038 Allmän+Taxering 2024-12-11

<

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-10-10	D-2016-00460994:3

Köp (även transportköp): 2016-10-03
Köpeskilling: 2.600.000 SEK, avser även annan fastighet.
Anmärkning: Omfattar mark torestorps-brokvärn 1:13

1/2	2016-10-10	D-2016-00460994:4
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2016-10-03
Köpeskilling: 2.600.000 SEK, avser även annan fastighet.
Anmärkning: Omfattar mark torestorps-brokvärn 1:13

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-08 567 075 sek (12235222242)	2023-11-09	D-2023-00356871:1

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande d563cfdb-4400-4583-92B6-2C24658D0156

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-08-26	D-2024-00272026:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:
Belastar mark torestorps-brokvärn 1:13

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 1.452.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500.000 SEK	2011-01-14	11/1316
2	952.000 SEK	2016-10-10	D-2016-00460994:5

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	1463-210.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda vägen x för utfart			
Väg	Förmån	Officialservitut	1463-210.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda vägområdet y för utfart			
Väg	Last	Officialservitut	1463-1288.2
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att använda vägen b för skogstransporter.			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

732640-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	1.670.000 SEK	1.210.000 SEK	395.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	395.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.210.000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	45.000 SEK	1 ha	
Betesmark	20.000 SEK	1 ha	
Ekonomibyggnad	0 SEK		
Övrig mark		0 ha	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare			
	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 036040311.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
395.000 SEK	1463900		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 036041311.			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	
1.210.000 SEK	Småhus på lantbruk	27	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
150 kvm	0 kvm	150 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1941	1970	1949	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		
Värderingsenhet åkermark 300864568.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet	
45.000 SEK	0014071	Produktionsförmåga sämre (4)	
Areal	Dränering		
1 ha	Otillfredsställande (2)		
Värderingsenhet betesmark 300864569.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet	
20.000 SEK	0014071	Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området (4)	
Areal			
1 ha			
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			
Gemensamhetsanläggningar			
Mark Torestorps-Brokvärn GA:1			

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Laga skifte B:IV	1853-06-03	15-TOE-34
Fastighetsreglering Fig 1-3	1974-01-11	15-TOE-359
Fastighetsreglering	1999-01-21	1463-81
Fastighetsreglering	2010-03-05	1463-1288
Anläggningsåtgärd	2012-05-25	1463-1469

Avskild mark

Mark Torestorps-Brokvärn 1:13

Ursprung

Mark Torestorps-Brokvärn 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-Torestorp Brokvärn 1:5	1990-06-06	1584-420

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

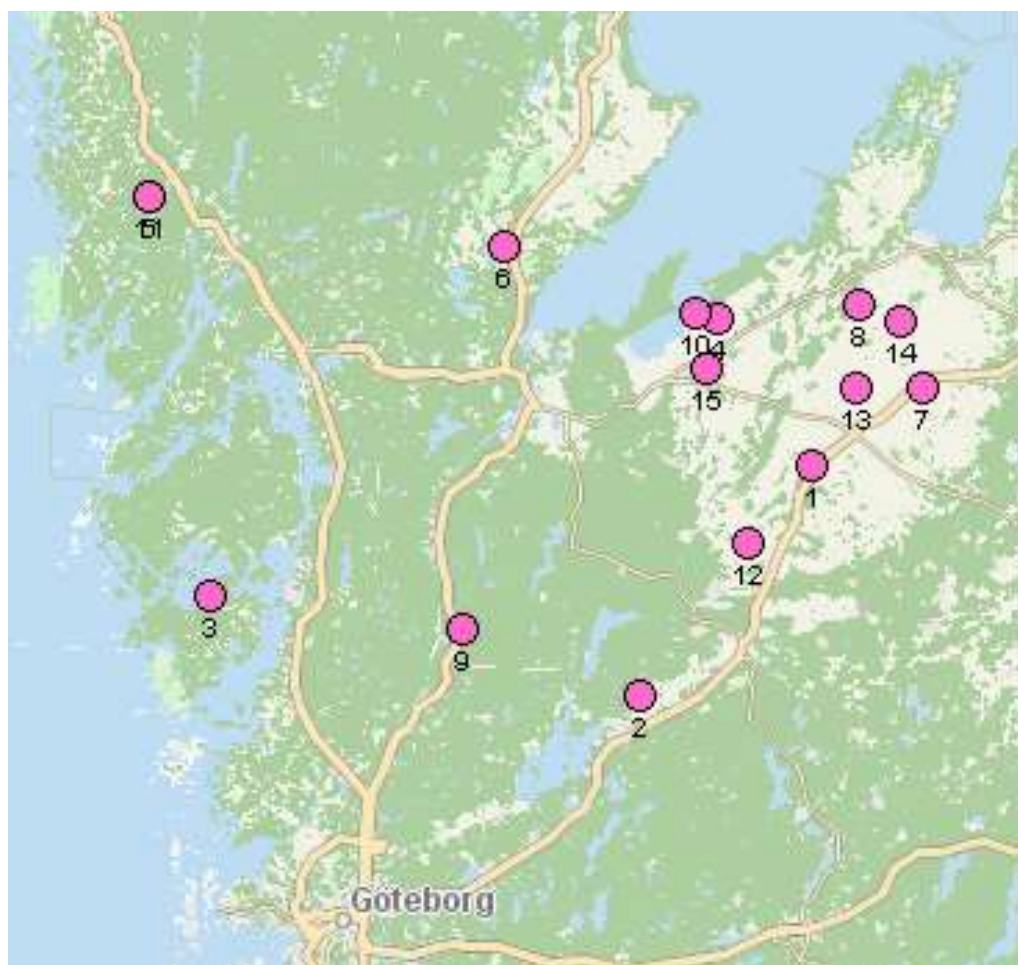
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mark	1463900	BÖRSHULT 1:23	220	9880	132	140	1921	1951	27	04	3150	2024-11-01	23864	2.45
2	Mark	1463900	ÖXABÄCKS-STRÖMMA 1:14	220	2159	114	130	1960	1960	27	04	850	2024-08-23	7456	0.69
3	Mark	0	VRÅ 1:40	220	3181	98	101	1929	1929	11	04	950	2024-06-14	9694	1.97
4	Mark	0	KATTEKULLA 1:14	220	2390	120	132	1909	1968	20	04	1100	2023-11-30	9167	1.15

Ortspris småhus Mark

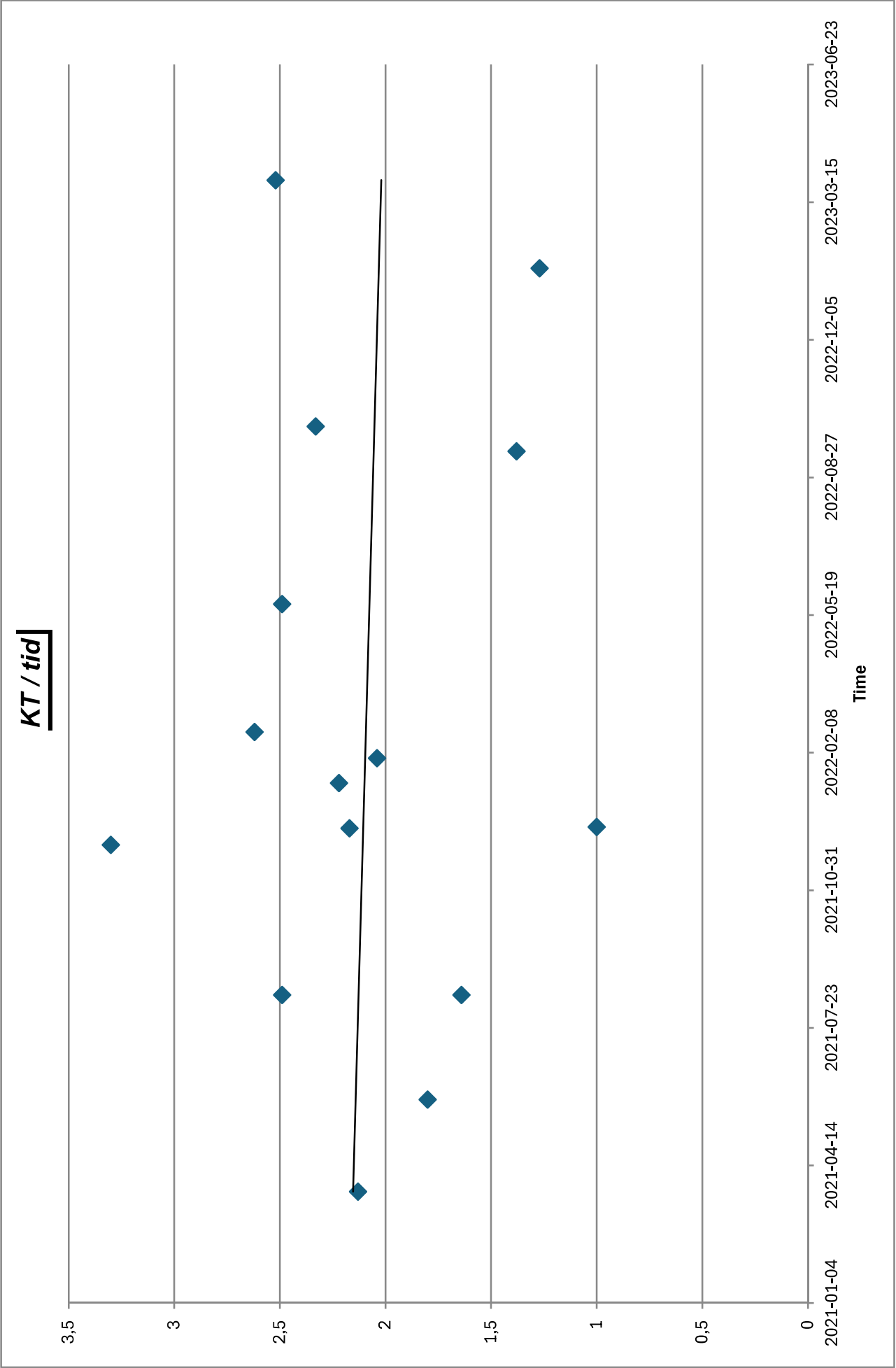
#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	BÖRSHULT 1:23	Börshult 1	2024-11-01	3 150	23 864	2,45	9 880	4	140	132	39	1951	1921	27
2	Västra Götalands län	Mark	1463900	220	ÖXABÄCKS-STRÖMMA 1:14	Strömma 4	2024-08-23	850	7 456	0,69	2 159	4	130	114	80	1960	1960	27
3	Västra Götalands län	Mark	0	220	VRÅ 1:40	Kammarholmen 2	2024-06-14	950	9 694	1,97	3 181	4	101	98	13	1929	1929	11
4	Västra Götalands län	Mark	0	220	KATTEKULLA 1:14	Björkesbacka 2	2023-11-30	1 100	9 167	1,15	2 390	4	132	120	60	1968	1909	20
Medel							2024-06-17	1 513	12 545	1,57	4 403		126	116	48	1952	1930	21

Karta ortspris jordbruksmark regionen mellan Göteborg och Värnen



Ortspris jordbruksmark regionen mellan Göteborg och Värmen

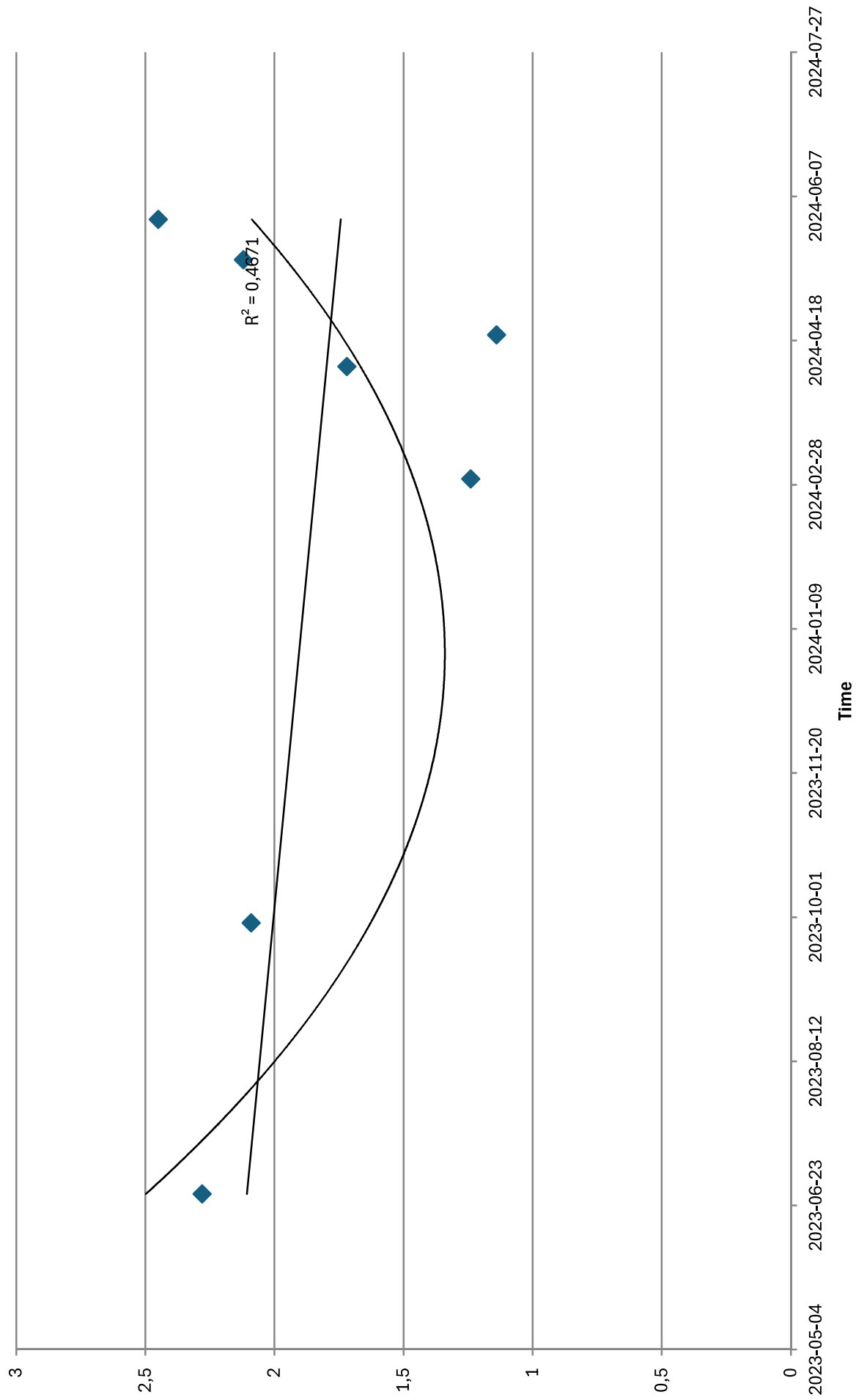
#	Län	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Kr/areal ha	K/T	Areal ha	JBRV %	Areal Åker	Areal Bete
1	Västra Götalands län	Vara	NAUM 3:16	2023-03-31	200 822	2,52	21	100	21	0
2	Västra Götalands län	Vårgårda	RÖTTORP 1:5	2023-01-26	65 035	1,27	7	100	4	1
3	Västra Götalands län	Tjörn	VALLA-HÄLLENE 2:1	2022-10-03	45 668	2,33	9	100	3	0
4	Västra Götalands län	Grästorps	NOLEBY 1:37	2022-09-15	151 595	1,38	5	100	5	0
5	Västra Götalands län	Munkedal	ORREBERG 2:9	2022-05-27	145 304	2,49	6	100	6	0
6	Västra Götalands län	Vänersborg	FORSANE 1:7	2022-02-23	124 688	2,62	4	100	3	0
7	Västra Götalands län	Lidköping	LANNA 2:17	2022-02-04	209 978	2,04	22	100	22	0
8	Västra Götalands län	Lidköping	ÄLEBERG 1:4	2022-01-17	239 765	2,22	6	100	6	0
9	Västra Götalands län	Lilla Edet	GUNNTORP 1:18	2021-12-16	68 442	1	2	100	2	0
10	Västra Götalands län	Lidköping	KILJA 2:5	2021-12-15	205 794	2,17	27	100	25	0
11	Västra Götalands län	Munkedal	ORREBERG 2:9	2021-12-03	192 932	3,3	6	100	6	0
12	Västra Götalands län	Essunga	ÅNNESTORP 2:1	2021-08-16	160 461	2,49	5	100	5	0
13	Västra Götalands län	Vara	HÅLLUM 1:18	2021-08-16	179 444	1,64	4	100	4	0
14	Västra Götalands län	Lidköping	ÅBY 2:12	2021-06-01	194 237	1,8	13	100	13	0
15	Västra Götalands län	Grästorps	TÖFTA 5:1	2021-03-26	207 444	2,13	12	100	11	0
Medel:					159 441	2,093	10	100		



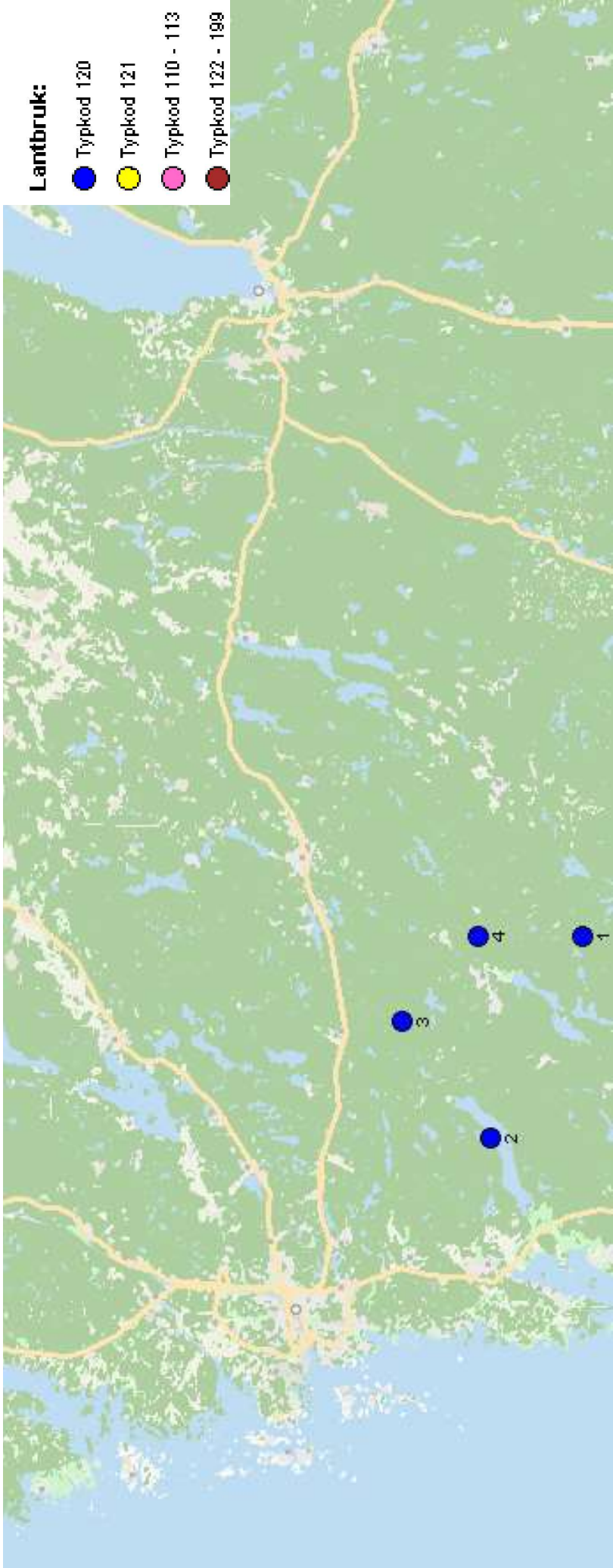
Prisutveckling jordbruksmark fr.o.m. juni 2023

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Kr/areal ha	K/T	Areal ha	JBRV %	Areal Åker	Areal Bete
	4	Västra Götalands län		110 RÖSTORP 1:15	2024-04-20	139 848	1,14	8	100	8	0
	7	Västra Götalands län		110 ÄSPERED 8:3	2023-09-29	88 101	2,09	11	100	5	4
	1	Västra Götalands län		110 EK 2:19	2024-05-30	240 000	2,45	13	100	13	0
	5	Västra Götalands län		110 ÖNUM 3:22	2024-04-09	240 946	1,72	14	100	14	0
	6	Västra Götalands län		110 UVEREDSTORPA 1:36	2024-03-01	203 012	1,24	20	100	20	0
	2	Västra Götalands län		110 ASSARSGÅRDEN 1:2	2024-05-16	268 269	2,12	22	100	21	0
	9	Västra Götalands län		110 ÖTTUMS-TOMTEN 3:1	2023-06-27	292 334	2,28	32	100	31	0
Medel:						210 359	1,863	17	100		

KT / tid



Datum: 2024-12-16



Köpinformation													
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Areal-ha	Kr/areal-ha	Taxv	SKV%	JBRV%	BOV%	Övrig%	Pris	Köpedatum	K/T
1	Mark	BÖRSHULT 1:5	120	3	1881114	4008	0	5	95	0	5000	2024-04-04	1.25
2	Mark	TOSTAKULLA 1:7	120	3	0	0	0	0	0	100	4000	2023-10-31	0.00
3	Mark	LOFTÅS 1:2	120	2	2427420	2526	6	2	92	0	5000	2023-10-27	1.98
4	Mark	GULLBERG 2:3	120	5	460425	1625	4	6	90	0	2100	2023-10-20	1.29

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Areal ha	SKV %	JBRV %	BOV %	Ant.ve Shbyggn	Värdeyta Shbyggn	Värdeår Shbyggn	Stdpoäng Shbygg
1	Västra Götalands län	Mark	120	BÖRSHULT 1:5	2024-04-04	5 000		3	0	5	95	2	228	1929
2	Västra Götalands län	Mark	120	TOSTAKULLA 1:7	2023-10-31	4 000		3	0	0	0	4	188	1955
3	Västra Götalands län	Mark	120	LOFTÅS 1:2	2023-10-27	5 000		2	6	2	92	1	260	1932
4	Västra Götalands län	Mark	120	GULLBERG 2:3	2023-10-20	2 100		5	4	6	90	1	124	1969
Medel					2023-12-05	4 025		3	3	3	69			



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.