

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Eslöv Rya 3:1



Kfm dnr F-854-25-12

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
3.11.	Övrig mark	7
4.	Värderingsmetoder	7
4.1.	Ortsprismetod	7
4.2.	Avkastningsmetod	8
4.3.	Produktionskostnadsmetod	8
5.	Värdering	8
5.1.	Delvärdesmetoden	8
6.	Marknadsvärdebedömning	10

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 Eslöv Rya 3:1

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 **maj 2025**.

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 2025-05-13 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Personal från kronofogden och lagfaren ägare 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 41,8472 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

36 ha är åkermark, 4 ha är betesmark och 2 ha är övrig mark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus och ekonomibyggnader.

I fastigheten har uttagits 7 penninginteckning om totalt 1 180 000 kr.

3.2. Läge

Fastigheten är beläget ca 8 – 12 km norr om Eslöv. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1**.

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 41,8472 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria samt jordbruksarealer från SAM-internet erhålls en totalareal om ca 41,8 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1**.

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åker	36,6 ha
Bete	3,6, ha
Övrig mark	1,6 ha
Summa	41,8 ha



3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Finns inga bestämmelser eller planförhållande registrerade på fastigheten. Se bifogat FDS-utdrag, **bilaga 2**.

3.5. Förvärvstillstånd

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

3.6. Servitut och samfälligheter

Fastigheten belastas av avtalsservitut för brunn (last), el-ledning (last) och officialservitut för väg (last) och ledningsrätt för starkström (last). Fastigheten har del i samfälligheterna Eslöv Öslöv S:1, S:6 och S:8. Har även del i gemensamhetsanläggningen Svalöv Trolleholm GA:1. Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2**.

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Okänt.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 8 063 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.9. Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av skötta gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1-plans hus.

Byggnadsår 1850 enligt taxeringen.

Stomme i trä.

Träfasad.

Pannor på tak.

Tvåglasfönster.

Enskilt vatten och enskilt avlopp, enligt taxeringen. Svar från kommunen: *Anläggningen är från år 2006. Det finns inget föreläggande på avloppet i dagsläget men då det är ett äldre avlopp kan krav komma att ställas vid ett tillsynsbesök. En markbädd har en livslängd på cirka 20 år, men det beror bland annat på hur markbädden har belastats genom åren.*

Uppvärmning: Vedpanna med vattenburet system.

Invändiga ytskikt: parkett, plastmatta och skivor i tak.

Boarea ca 120 kvm, biarea 0 kvm enligt taxeringen. Boarean har rimlighetskontrollerats och bedöms rimlig efter översiktlig digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Planlösning

Markplan med två entréer, kök, vardagsrum, badrum, finrum och sovrum.

Kök med skåpinredning, spis och ugn och kyl/frys.

Badrum med badkar, wc och tvättställ. Kakel/klinker på väggar och golv.

Sammanfattning bostadshus

In- och utvändigt är byggnaden i sämre skick. Nedskräpat och fullt med grejer vilket har försvårat besiktningen.

EKONOMIBYGGNADERByggnad 1

Plåttak och plåtväggar. Gjuten platta. Häng- och stuprännor på framsidan. Ej vatten indraget. Ca 400 - 500 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 2

Plåttak och plåtväggar. Gjuten platta. El indraget. Ca 45 – 55 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 3

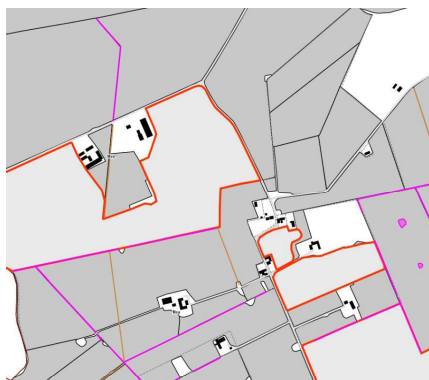
Eternittak, trä och stenväggar. Ej besiktigad invändigt. Okänt var det är för golv. Okänt om det är el och vatten indraget. Ca 50 – 100 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 4

Rivningsobjekt. Träväggar, okänt om det är gjuten platta, taket har rastat in på framsidan.

3.10. JordbruksmarkÅker

Enligt SAM-internets blockindelning omfattar drygt 36,6 ha åkermark.



Dräneringen är otillfredsställande och produktionsförmågan sämre enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark. Enligt jordklassificeringskarta tillhör fastigheten klass 6-jord. Jordbruksklassificeringskarta se nedan.

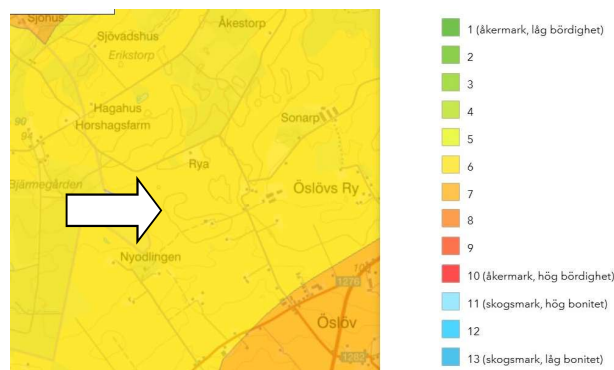


Bild: pilen visar fastighetens läge på jordklassificeringskarta.

Bete

Enligt SAM-internets blockindelning omfattar knappt 3,6 ha betesmark. Bedöms ha minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark.

3.11. Övrig mark

Övrig mark omfattar gårdscentrum, väg, fältkanter etc.

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. Köpeskillningarna 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 (Köpeskillning/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 köpeskillningar 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 ekonomibyggnader 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 1,11 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än jämförelseobjekten, pga. Stort in- och utvändigt renoveringsbehov m.m. Mot bakgrund av ovan bedöms de lägre K/T-talet (0,36) bättre 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 1 023 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 350 000–400 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3**.

Det enskilda marknadsvärdet bedöms till **370 000 kr.**

JORDBRUKSMARK

Åker

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



Försäljningar från 2020 inom Skåne visar på ett prisintervall mellan 115 000 - 650 000 kr/ha för åkermark. Högsta prisnoteringarna är klass 10 jordar. Värderingsobjektet ligger inom klass 6 jordar och bedöms hamna i ett intervall om 250 000 – 300 000 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 6-jordar ligga kring 220 000 – 290 000 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 **9 330 000 kr.**

Bete

Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 35–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötslätten, östgötslätten m.fl.) med mycket höga åkermarksvärden ligger nivån normalt sätt 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. Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan och åkermarkens bedömda marknadsvärde (förhållandevis lågt för Skåne), bedöms betesmarkens värdenivå i aktuellt fall hamna kring 100 000-150 000 kr/ha. Applicerat på arealen betesmark erhålls ett totalt betesmarksvärde om ca **450 000 kr.**

EKONOMIBYGGNADER

Endast den större maskinhallen bedöms tillföra fastigheten ett mervärde. Det ekonomiska nuvärdet av ekonomibyggnaden har utifrån Jordbruksverkets produktionskostnadsmetod beräknats till: **350 000 kr.**

Produktionskostnadskalkyl bifogas, se **bilaga 6**.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet	370 000	kr
Ekonomibyggnader	350 000	kr
Jordbruksmark	9 780 000	kr
Summa	10 500 000	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:

8 900 000 kr

Åttamiljonerniohundratusen 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 2025-05-19



Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare



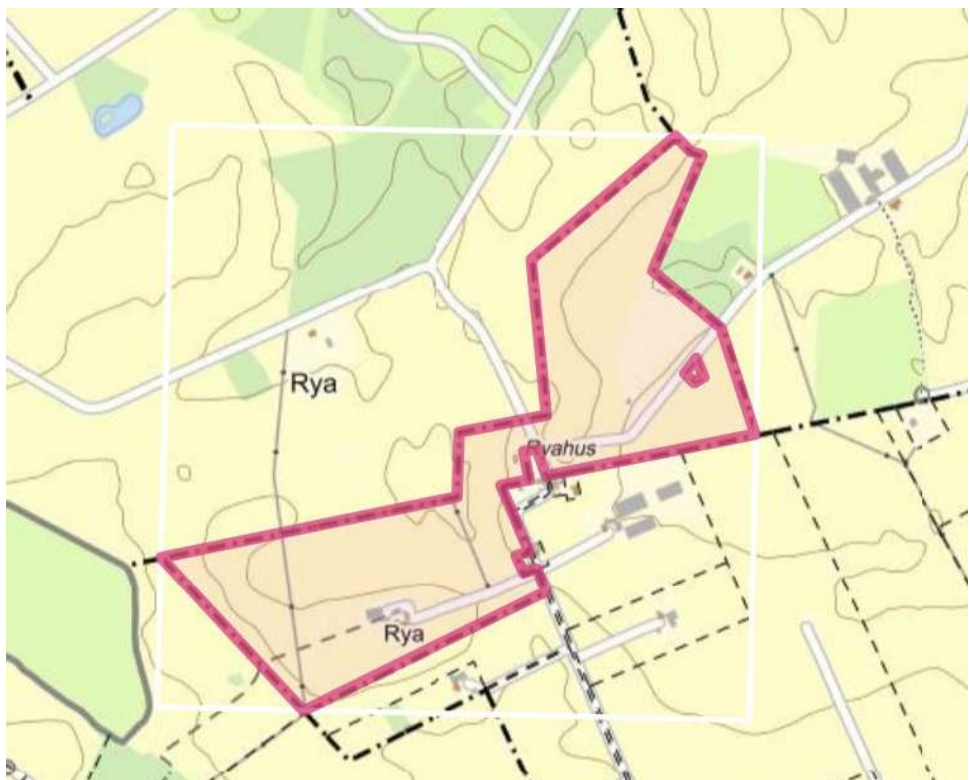
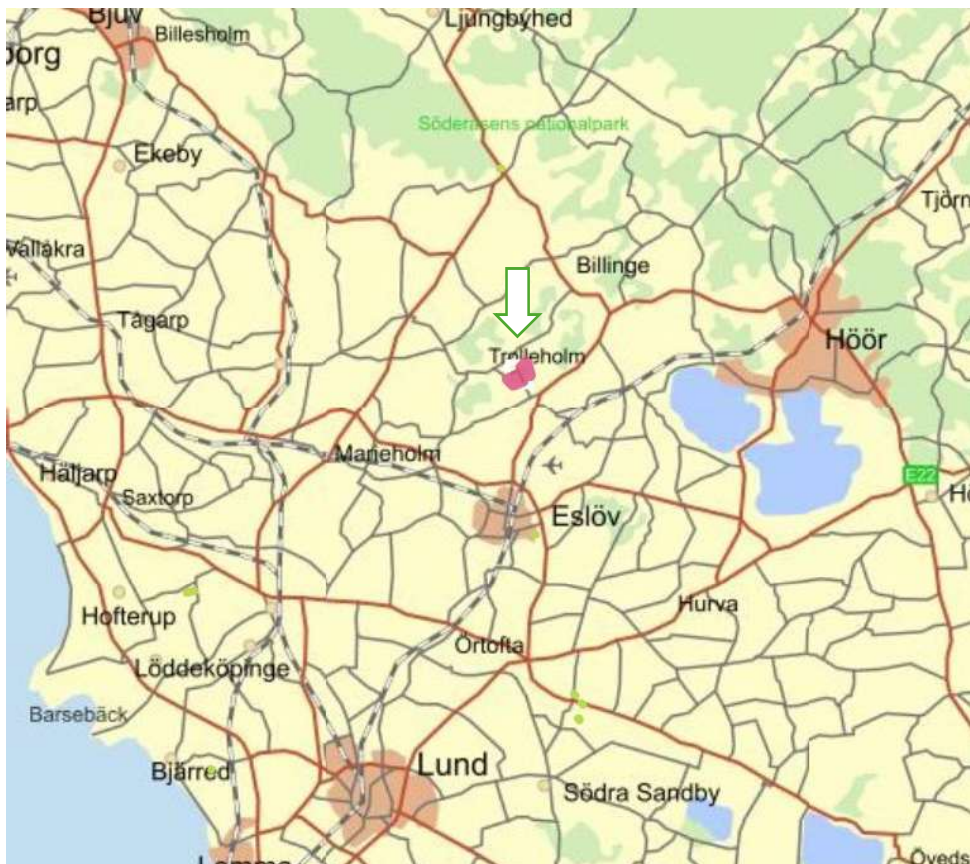
Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

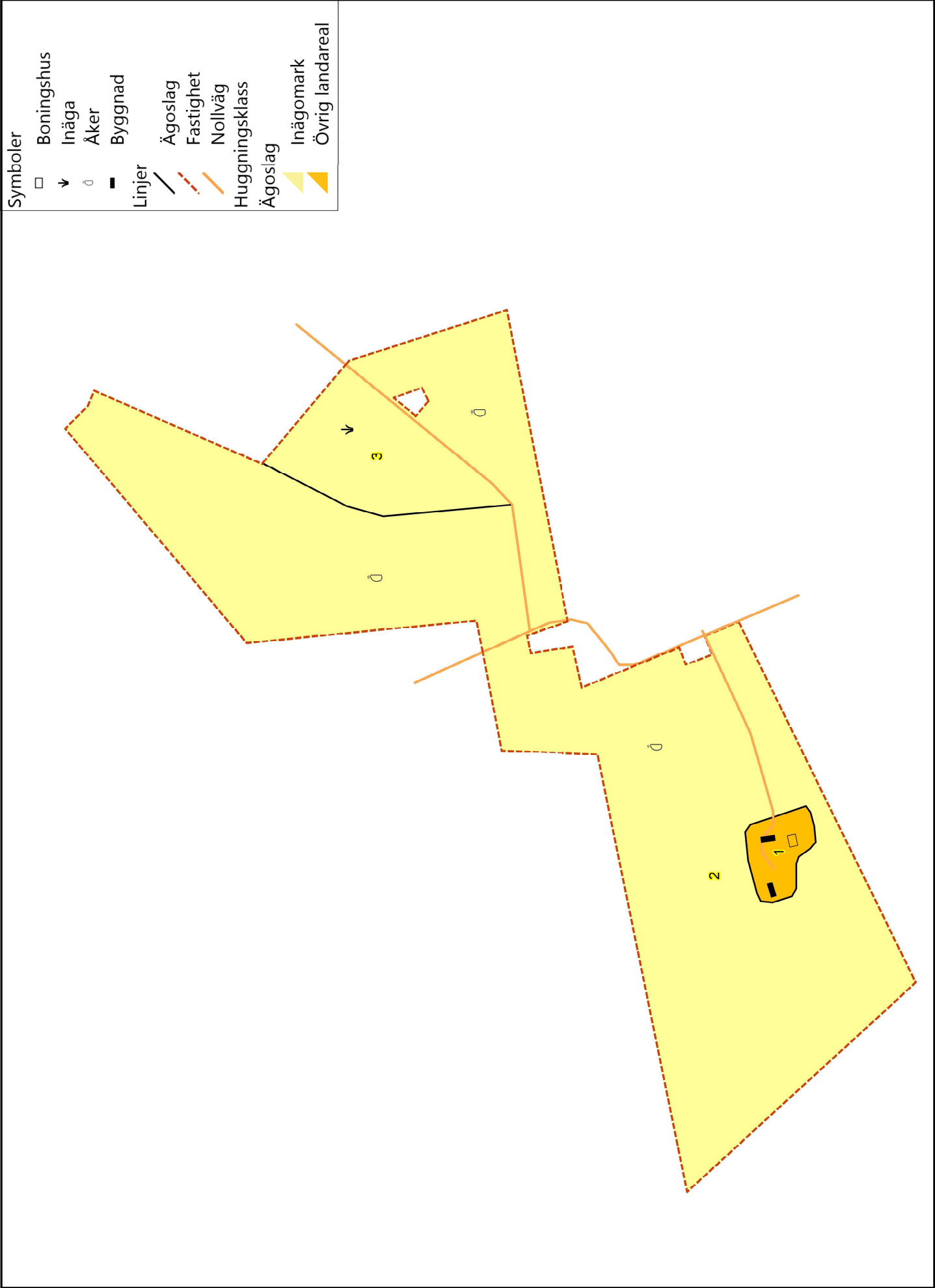
**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Översiktskarta Eslöv Rya 3:1







038 Allmän+Taxering 2025-05-12

Fastighet**Beteckning**
Eslöv Rya 3:1**UUID:**
909a6a5b-9d76-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2019-04-09**Nyckel:**
120203566**Län- och kommunkod**
1285**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2025-03-04**Distrikt**
Bosarp
Socken: Bosarp**Distriktskod**
101239**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-05-09**Adress****Adress**Ryabacken
241 92 Eslöv**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6197150.1

E (SWEREF 99 TM)

394601.6

Areal**Område****Totalareal**

41 8472 kvm

Därav landareal

41 8472 kvm

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

1/1

Inskrivningsdag

1986-08-15

Akt

86/12390

Köp (även transportköp): 1986-07-25

Köpeskilling: 380.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-27, 497 748,71 sek jämte ränta och kostnader. utslagsnummer 01-105239-25	2025-03-03	D-2025-00073465:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande fe408261-B732-448E-81E4-13C665F1369E Avser inteckning 02/12369 Avser inteckning 07/6247 Avser inteckning 88/5584 Avser inteckning 88/5586 Avser inteckning 88/620 Avser inteckning 91/7516 Avser inteckning 91/7518		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7			
Totalt belopp: 1.180.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	130.000 SEK	1988-01-19	88/620
3	550.000 SEK	1988-05-09	88/5584
4	150.000 SEK	1988-05-09	88/5586
6	50.000 SEK	1991-04-30	91/7516
7	50.000 SEK	1991-04-30	91/7518
9	100.000 SEK	2002-05-15	02/12369
10	150.000 SEK	2007-02-27	07/6247

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	1985-04-09	85/5049
5	Avtalsservitut brunn mm	1989-04-11	89/5876
8	Avtalsservitut elledning mm	1997-11-24	97/11042

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM5-89/5876.1
	Beskrivning: Brunn mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM5-97/11042.1
	Beskrivning: Elledning mm		
Väg	Last	Officialservitut	12-BOS-271.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	1285-984.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Anmärkning:			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)
190319-6
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	8.063.000 SEK	870.000 SEK	496.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	496.000 SEK		
Bostadsbyggnad	870.000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	5.972.000 SEK	36 ha	
Betesmark	291.000 SEK	4 ha	
Ekonomibyggnad	434.000 SEK		
Övrig mark		2 ha	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 045588253.

Taxeringsvärde 496.000 SEK	Riktvärdeområde 1285002	
Tomtareal 1 240 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 045589253.

Taxeringsvärde 870.000 SEK	Bebyggelsetyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 120 kvm
Nybyggnadsår 1850	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet åkermark 045584253.

Taxeringsvärde 5.972.000 SEK	Riktvärdeområde 0012011	Beskaffenhet Produktionsförmåga sämre (4)
Areal 36 ha	Dränering Otillfredsställande (2)	

Värderingsenhet betesmark 045585253.

Taxeringsvärde 291.000 SEK	Riktvärdeområde 0012011	Beskaffenhet Minst 30% lägre avkastning och kvalitet än normalt i området (4)
Areal 4 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 057895253.

Taxeringsvärde 276.000 SEK	Riktvärdeområde 0012011	
Byggnadsyta 510 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår 1993

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 045586253.

Taxeringsvärde 158.000 SEK	Riktvärdeområde 0012011	
Byggnadsyta 360 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår

Under byggnad
Nej

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Svalöv Trolleholm GA:1

Samfälligheter

Eslöv Öslöv S:1, S:6, S:8

Skattetal

Skattetal 85/384	Skattetyyp Mantal
----------------------------	-----------------------------

Anmärkning: Skattetal i öslövs skifteslag 85/384 mtl

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Sammanläggning

Datum

1966-03-29

Akt

12-BOS-248

Fastighetsreglering

1987-05-14

1285-267

Ledningsåtgärd

1996-05-10

1285-984

Anläggningsåtgärd

2007-03-06

1214-788

Anläggningsåtgärd

2019-04-09

1214-2018/35

Avskild mark

Eslöv Rya 3:2

Ursprung

Eslöv Rya 1:1, 2:2, 2:3

Eslöv Sonarp 1:6

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Bosarp Rya 3:1

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-01

12-HÖÖ-1937

Ajourforande inskrivningsmyndighet

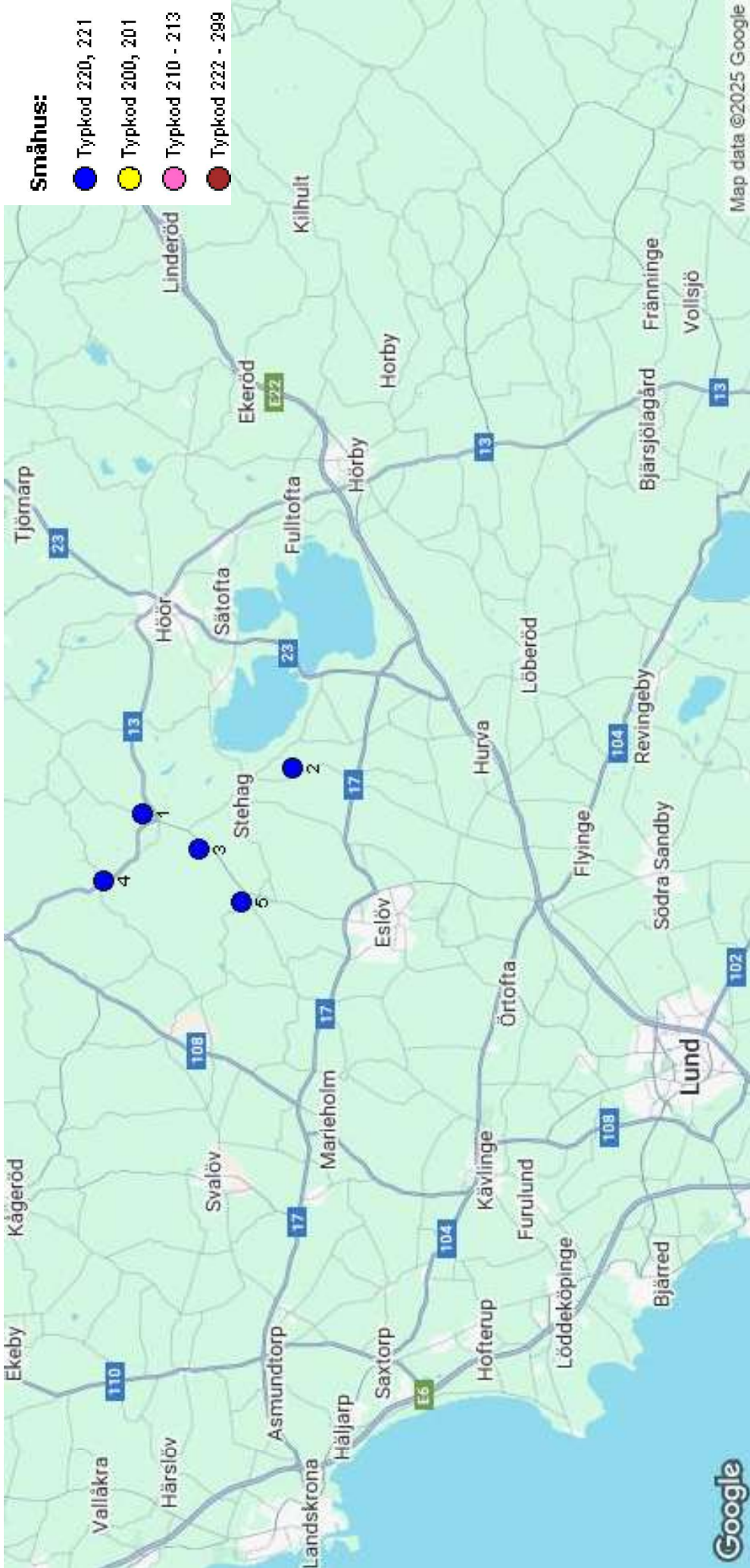
Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

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	Eslöv	1285002	RÖNNEHOLM 1:79	220	5503	142	143	1929	1963	25	04	2500	2025-02-28	17606	1.70
2	Eslöv	1285002	ÄMNARÖD 1:25	220	926	112	132	1885	1929	23	04	400	2024-10-11	3571	0.36
3	Eslöv	0	HASSLE 22:6	220	2644	55	58	1900	1929	21	04	925	2024-07-12	16818	1.28
4	Eslöv	0	GUNNARÖD 12:2	220	1476	78	89	1830	1929	20	04	606	2024-06-16	7769	0.75
5	Eslöv	0	ÖSLÖV 2:12	220	905	80	80	1929	1929	18	04	3900	2024-03-01	48750	1.48

Ortspris småhus Eslöv

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Skåne län	Eslöv	1285002	220	RÖNNEHOLM 1:79	Rönneholm 179	2025-02-28	2 500	17 606	1,70	5 503	4	143	142	5	1963	1929	25
2	Skåne län	Eslöv	1285002	220	ÅMNARÖD 1:25	Åmnaröd 125	2024-10-11	400	3 571	0,36	926	4	132	112	135	1929	1885	23
3	Skåne län	Eslöv	0	220	HASSLE 22:6	Hassle 2206	2024-07-12	925	16 818	1,28	2 644	4	58	55	15	1929	1900	21
4	Skåne län	Eslöv	0	220	GUNNARÖD 12:2	Gunnaröd 1202	2024-06-16	606	7 769	0,75	1 476	4	89	78	55	1929	1830	20
5	Skåne län	Eslöv	0	220	ÖSLÖV 2:12	Öslöv 212	2024-03-01	3 900	48 750	1,48	905	4	80	80	0	1929	1929	18
Medel							2024-08-13	1 666	18 903	1,11	2 291		100	93	42	1936	1895	21

Ortspris jordbruksmark - nyckeltal kr/ha

Län	Kommun	Fast.beteckning	Total areal ha	Varav		Kr/ha Åker	Köpedatum
				Åker	Bete		
M	Staffanstorp	Alberta 5:3, 5:9 och 5:10	19	19		647 400	2021-11-05
M	Trelleborg	Anderslov 15:3 m.fl.	21	21		588 100	2023-02-14
M	Ystad	Folkestorp 8:2	14	12	1	580 400	2021-10-01
M	Kävlinge	Karaby 63:1, 9:3, 9:5, 21:3, 27:1	12	12		564 600	2022-03-11
M	Burlöv	Kabbarp 2:4	11	11		545 455	2025-03-07
M	Tomelilla	Gårdlösa 9:5, 3:13	32	32		539 100	2022-03-15
M	Simrishamn	Simris 16:153	33	33		533 300	2021-09-09
M	Skurup	Dybäck 41:91 & Skivarp 42:1	33	32		520 000	2021-11-30
M	Kävlinge	Henkelstorp 6:2	30	30		506 700	2022-05-06
M	Vellinge	Höllviken 13:51	19	11	8	500 000	2024-05-16
M	Vellinge	Ingelstad 5:3, 5:22, 11:3	16	14		493 400	2024-12-10
M	Kävlinge	Stora Harrie 10:3	44	44		479 500	2022-03-14
M	Höganäs	Tranekärr 5:1	25	21	4	476 200	2021-12-30
M	Skurup	Örmölla 8:7	24	24		472 300	2022-10-11
M	Tomelilla	Toarp 24:1	20	19	1	463 200	2022-03-04
M	Skurup	Hylteberga 7:5, avreg till Varrö	44	40		462 000	2023-10-05
M	Skurup	Skurup Villie 27:8, fastighetsr	12	12		461 900	2022-11-02
M	Lund	Stora Råby 37:12, 37:13	12	12		460 000	2024-08-01
M	Burlöv	Sunnanå 2:2, 2:6 & 2:15	39	16		447 900	2025-02-10
M	Eslöv	Högestorp 6:13, del av	27	27		428 500	2022-05-13
M	Landskrona	Rönneberga 1:8, del av	39	39		418 200	2022-03-14
M	Ystad	Köpinge 28:30 del av	20	19		388 700	2022-09-20
M	Båstad	Faritslöv 9:18	16	15		384 600	2024-09-03
M	Tomelilla	Tryde 13:14	27	24	2	369 200	2025-02-12
M	Eslöv	Sebbarp 6:17, fastighetsregle	22	22		354 000	2023-03-13
M	Höör	Böstofta 8:4 & Eslöv Hurva 8:3	16	13		354 000	2023-10-02
M	Eslöv	Öslöv 8:19	39	36		353 800	2025-02-28
M	Ängelholm	Ausås 23:5 & 23:4	12	12		338 400	2024-07-12
M	Ängelholm	Ausås 72:1	22	22		338 000	2024-02-29
M	Tomelilla	Tjustorp 13:1 & 1:3, avreg till	50	50		330 000	2023-09-15
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	Kristianstad	Hammar 1:29 m.fl.	37	29	7	300 000	2021-06-22
M	Ängelholm	Munka Ljungby 123:1	35	32		290 000	2023-02-02
M	Klippan	Forestad 13:1	29	22		277 000	2022-12-01
M	Ystad	Gussnava 8:11	16	16		276 700	2024-03-14
M	Höganäs	Täppeshusen 5:10	30	29		275 900	2024-12-03
M	Höganäs	Hässlebo 1:44	27	24	3	274 300	2024-03-14
M	Svalöv	Vistofta 2:3, del av	36	36		274 200	2021-05-10
M	Höganäs	Buskeröd 9:1 del av	11	11		267 300	2021-05-14
M	Båstad	Del av Böske 2:65 & 31:1, avr	16	16		266 700	2023-06-22
M	Höganäs	Buskeröd 9:1	27	27		260 700	2022-03-14
M	Kristianstad	Träne 31:1	33	24	9	250 000	2023-09-04
M	Trelleborg	Dalköpinge 7:3, 8:1	26	26		242 300	2021-02-22
M	Eslöv	Hammarlunda 1:35	37	36	1	241 700	2022-04-07
M	Kristianstad	Olseröd 27:20, avreg till Böke	21	18	3	237 600	2022-09-16
M	Ängelholm	Ausås 2:7	27	27		223 000	2024-03-26
M	Kristianstad	Nöbbelöv 8:5 och 11:11	31	26		208 700	2022-07-06
M	Ängelholm	Ausås 17:8, 17:6 & del av 18:3	17	17		207 800	2024-02-02
M	Skurup	Gyllen 1:15	29	25		197 600	2021-03-03
M	Höganäs	Jonstorp 12:51	27	27		186 700	2025-01-24
M	Bjuv	Haberga 3:8, del av	13	13		146 200	2024-04-12
SUMMA/MEDEL			25	23	3	371 563	

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet: Eslöv Rya 3:1 Belägenhetsfakt:

Byggnad: Större maskinhall			
Aldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	450 kvm
Nuvärde%:	30	Rat.klass:	3
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Återuppbyggnadskostnad		2600	1 170 000 kr
Summa		2600	1 170 000 kr
Ekonomiskt nuvärde:		0,30	x 1 170 000 kr = 351 000 kr

Byggnad:			
Aldersklass:	26_30	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	10	Rat.klass:	3
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
		5300	
Summa		5300	
Ekonomiskt nuvärde:		0,10	x =

Byggnad:			
Aldersklass:	11_15	Byggnadsyta:	
Nuvärde%:	24	Rat.klass:	2
	Grund-kostnad	Kr/kvm	Återuppbyggnads-kostnad
Stomme golv EI			
Summa			
Ekonomiskt nuvärde:		0,24	x =
		Totalt:	351 000 kr



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.