BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Skurup Östra Vemmenhög 8:17

Kfm dnr F-906-25-12

FORUM

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. Byggnader 5
3.9. Jordbruksmark 6

4. Värderingsmetoder 7
4.1. Ortsprismetod 7
4.2. Avkastningsmetod 8
4.3. Produktionskostnadsmetod 8

5. Värdering 8
5.1. Delvärdesmetoden 8
5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet 9

6. Marknadsvärdebedömning 10

Bilagor:

1. Kartor (översiktskarta, indelningskarta samt karta med numrering av ekobyggnader)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris småhus
4. Ortsprismaterial jordbruksmark
5. Ortsprismaterial bebyggda lantbruksfastigheter
6. Produktionskostnadskalkyl
7. Fotobilaga
8. Villkor för värdeutlåtande

FORUM

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Skurup Östra Vemmenhög 8:17
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se **bilaga 1.**

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning i Syd.

1.3. Syfte

Uppdatering av värdering. 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 **april 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 8,** ”Villkor för värdeutlåtande”.

Specifikt för aktuellt värderingsobjekt

Uppdaterad värdering pga prisutveckling. Värderingen utgår från besiktningsuppgifter från 2024-07-03.

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 2024-07-03 av undertecknad, Lisa Skagerberg, fastighetsägarna närvarande ej under besiktning.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Uppgifter från fastighetsägaren, vilken är den 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 2,5107 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen. Ett skifte.

2 ha är jordbruksmark, och 1 ha är övrig mark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus och tre ekonomibyggnader.

I fastigheten har uttagits 3 penninginteckningar om totalt 2 805 000 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 1 mil söder om Skurup. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1.**

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 2,5107 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria erhålls en totalareal om 2,5 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1.**

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åkermark	1,6 ha
Övrig mark	0,9 ha
(gårdscentrum med tomtmark samt åkermarksholme och ägoväg)	
Summa	**2,5 ha**

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fornlämningar finns på fastigheten enligt 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 (förmån). Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2.**

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Enligt uppgift är jordbruksmarken utarrenderad, muntligt löpande avtal.

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 3 075 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.8. Byggnader

Fotobilaga bifogas i **bilaga 7.**

TOMT

Tomtmarksområdet består av gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1,5-planshus med oinredd vindsvåning och källare.
Stomme i betong.
Tegelfasad.
Pannor på tak.
Isolerglasfönster.
Kommunalt vatten och enskilt avlopp, enligt taxeringen. Ej godkänt avlopp enligt kommunen.
Uppvärmning: Pelletspanna, vattenburet system. Kamin i vardagsrummet (okänt om den är godkänd för eldning).
Invändiga ytskikt: laminat, plastmatta, klinker och trätak.
Boarea ca 149 kvm, biarea ca 10 kvm enligt taxeringen.
Boarean har rimlighetskontrollerats genom digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

FORUM

Planlösning
Markplan med två entréer, kök, badrum, vardagsrum och tre sovrum.
Vindsvåning oinredd.

Kök med ljus skåpinredning, vitvaror i form av spishäll, fläkt, inbyggd ugn, kyl och frys.
Badrum utrustat med dusch, wc och handfat. Kakel och klinker på väggar och golv.

Sammanfattning bostadshus
Invändigt är huset i normalt skick, vissa delar (entré och rum i norr) under pågående renovering. Utvändigt är byggnaden i normalt skick, stup- och hängrännor intakta.

EKONOMIBYGGNADER

Ekonomibyggnadernas geografiska läge med numrering redovisas i **bilaga 1.**

Byggnad 1
Byggnad med plåttak och tegelfasad. Häng- och stuprännor saknas. Gjuten platta.
Ca 130-140 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 2
Byggnad med plåttak och tegel- och träfasad. Gammalt kostall, logdel med skjutdörrar, loft över stalldelen. Gjuten platta.
Ca 440-460 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 3
Byggnad med plåttak och tegelfasad. Gjuten platta.
Ca 520 - 530 kvm, efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

3.9. Jordbruksmark

Åker
Enligt undertecknads indelning, och kontroll mot blockindelning på SAM -internet, bedöms ca 1,6 hektar av värderingsobjektet omfatta åkermark. Dräneringen är tillfredsställande och produktionsförmågan god, enligt taxeringen. God arrondering och fältform gentemot övriga fastigheters jordbruksmark. Enligt jordklassificeringskarta tillhör fastigheten klass 9- och 10-jordar. Jordbruksklassificeringskarta och blockkarta se nedan.

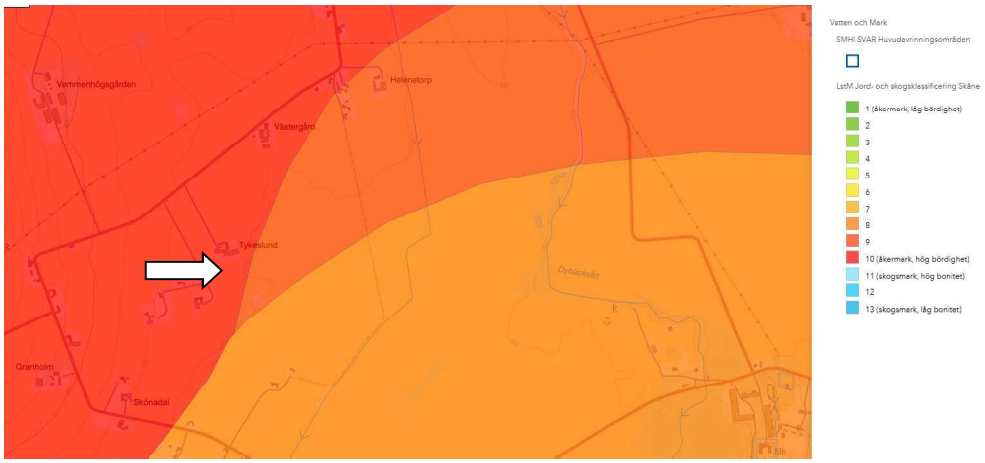
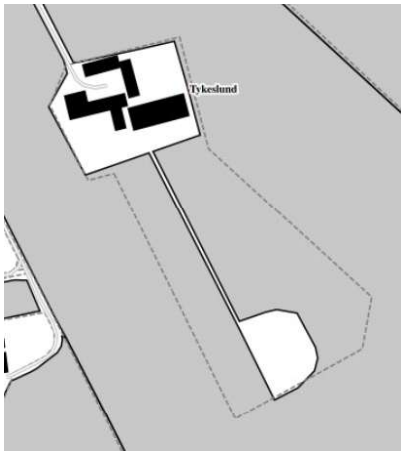


Bild: pilen visar fastighetens läge på jordklassificeringskarta.



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. 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/m^3sk, 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/m^3sk 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 juni 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 1,17 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än jämförelseobjekten, pga. delvis invändigt renoveringsbehov och ej godkänt avlopp. Mot bakgrund av ovan bedöms de lägre K/T-talen (0,76-0,92) 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 1 884 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 1 500 000-1 600 000 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 negativa egenskaper såsom ej godkänt avlopp.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet till **1 550 000 kr**.

EKONOMIBYGGNADER

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

Samtliga ekonomibyggnader: **470 000 kr**

Produktionskostnadskalkyl bifogas, se **bilaga 6.**

JORDBRUKSMARK

Åker

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

Försäljningar från 2021 inom Skåne visar på ett prisintervall mellan 550 000 - 650 000 kr/ha för klass 10 jordar och mellan 450 000 – 550 000 kr/ha för klass 9 jordar. Ortspris bifogas, se **bilaga 4.**

Med hänsyn tagen till en dämpad prisutveckling för åkermark i Skåne under det senaste årets lågkonjunktur bedöms åkermarkens enskilda marknadsvärde till 500 000 kr/ha. Applicerat på arealen åkermark erhålls ett totalt åkermarksvärde om ca **800 000 kr.**

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet	1 550 000	Kr
Jordbruksmark	800 000	Kr
Ekonomibyggnader	470 000	Kr
Summa	**2 820 000**	**Kr**

5.2. Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I Skåne län har det gallrats ut 3 köp sedan augusti 2024, bestående av mindre bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Prisnoteringar från 1 500 000 – 5 200 000 kr. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard bedöms objektet mest jämförbart med genomsnittlig prisnotering. Marknadsvärdet för hela värderingsobjektet bedöms enligt denna värderingsmetod därmed till **2 800 000 kr.**

Ortsprismaterialet bifogas, se **bilaga 5.**

FORUM

6. Marknadsvärdebedömning

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens samlade marknadsvärde slutligen till:

2 800 000 kronor

Tvåmiljoneråttahundratusen 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 2025-05-02

Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare

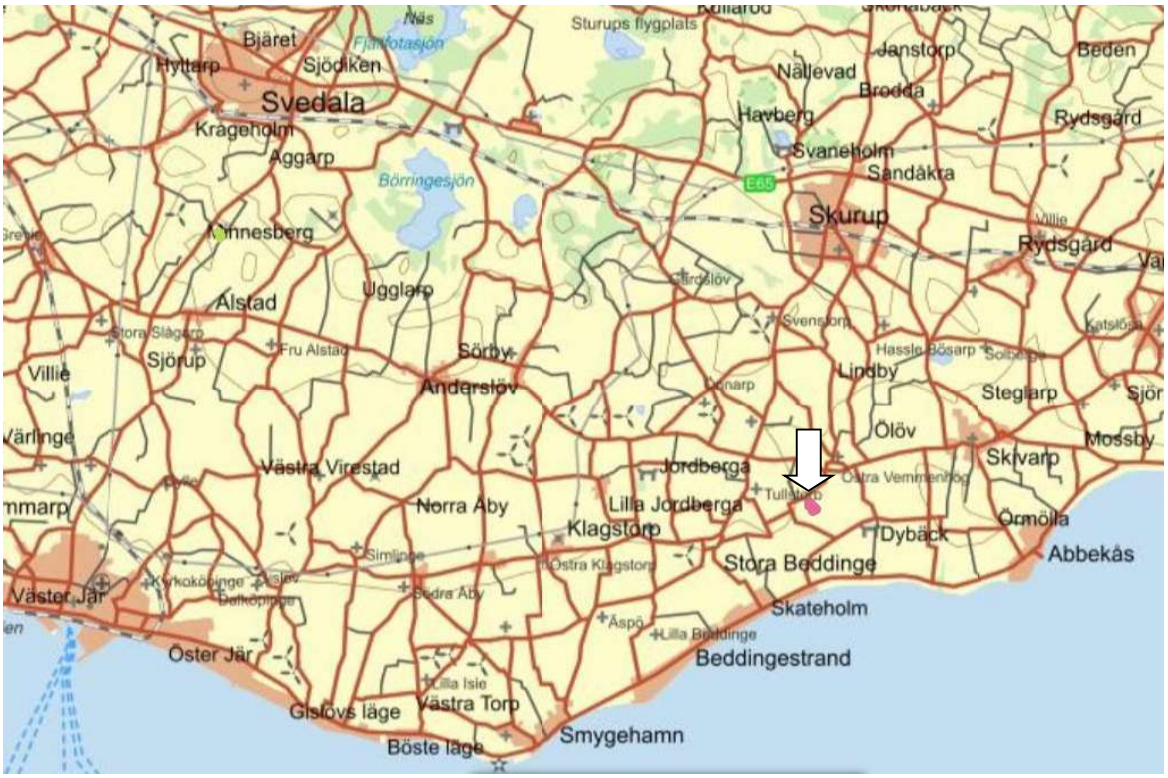
Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE

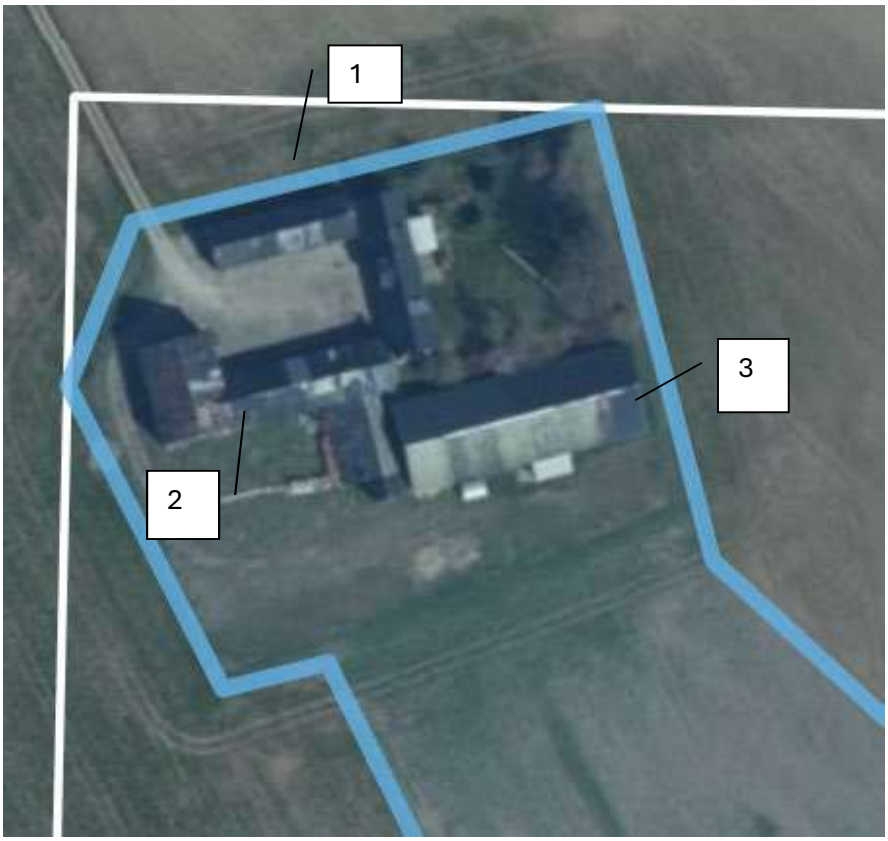
SAMHÄLLSBYGGARNA

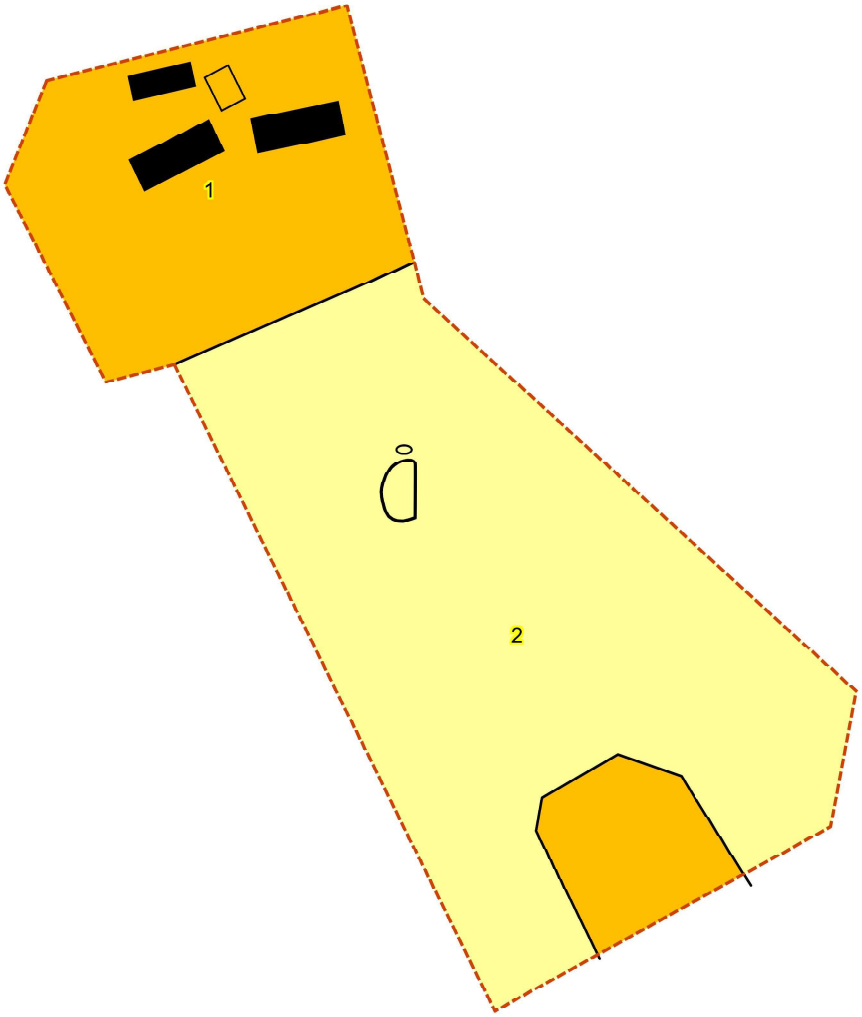
FORUM

Översiktskarta Östra Vemmenhög 8:17



Numrering Ekonomibyggnader




1
2

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-02

Fastighet

Beteckning
Skurup Östra Vemmenhög 8:17

UUID:
909a6a60-e046-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2000-07-13

Nyckel:
121055431

Län- och kommunkod
1264

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-11

Distrikt
Östra Vemmenhög
Socken: Östra Vemmenhög

Distriktskod
101036

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-30

Adress

Adress

Tykeslund
Östra Vemmenhög 817
274 54 Skivarp

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6141052.2	404751.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 5107 kvm	2 5107 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-09-10	D-2021-00397597:1

Köp (även transportköp): 2021-09-01
Köpeskilling: 3.300.000 SEK, avser hela fastigheten.

	1/2	2021-09-10	D-2021-00397597:2

Köp (även transportköp): 2021-09-01
Köpeskilling: 3.300.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-13, 2 696 914 sek, jämte ränta och kostnader. utslagsnummer 01-80232-25	2025-02-14	D-2025-00054078:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 00/4808
Avser inteckning 00/4809
Avser inteckning d-2021-00397597:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 2.805.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	245.000 SEK	2000-08-07	00/4808
2	149.000 SEK	2000-08-07	00/4809
3	2.411.000 SEK	2021-09-10	D-2021-00397597:3

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1264-702.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1989:4292

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

415529-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	3.075.000 SEK	1.114.000 SEK	662.000 SEK

Ingående värden		
Tomtmark	662.000 SEK	
Bostadsbyggnad	1.114.000 SEK	
Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	769.000 SEK	2 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	530.000 SEK	
Övrig mark		1 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare			
	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 062204260.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
662.000 SEK	1264900	
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
2 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 062205260.

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng
1.114.000 SEK	Småhus på lantbruk	24
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
149 kvm	10 kvm	151 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1909		1929
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Värderingsenhet åkermark 062201260.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
769.000 SEK	0012023	Produktionsförmåga bättre (2)
Areal	**Dränering**	
2 ha	Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 062202260.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
530.000 SEK	0012023	
Byggnadsyta	**Byggnadsvolym**	**Byggnadskategori**
1 264 kvm		Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	**Beskaffenhet i klass**	**Värdeår**
	Sämre (3)	
Under byggnad		
Nej		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2000-07-13	1264-702

Ursprung

Skurup Östra Vemmenhög 8:15

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

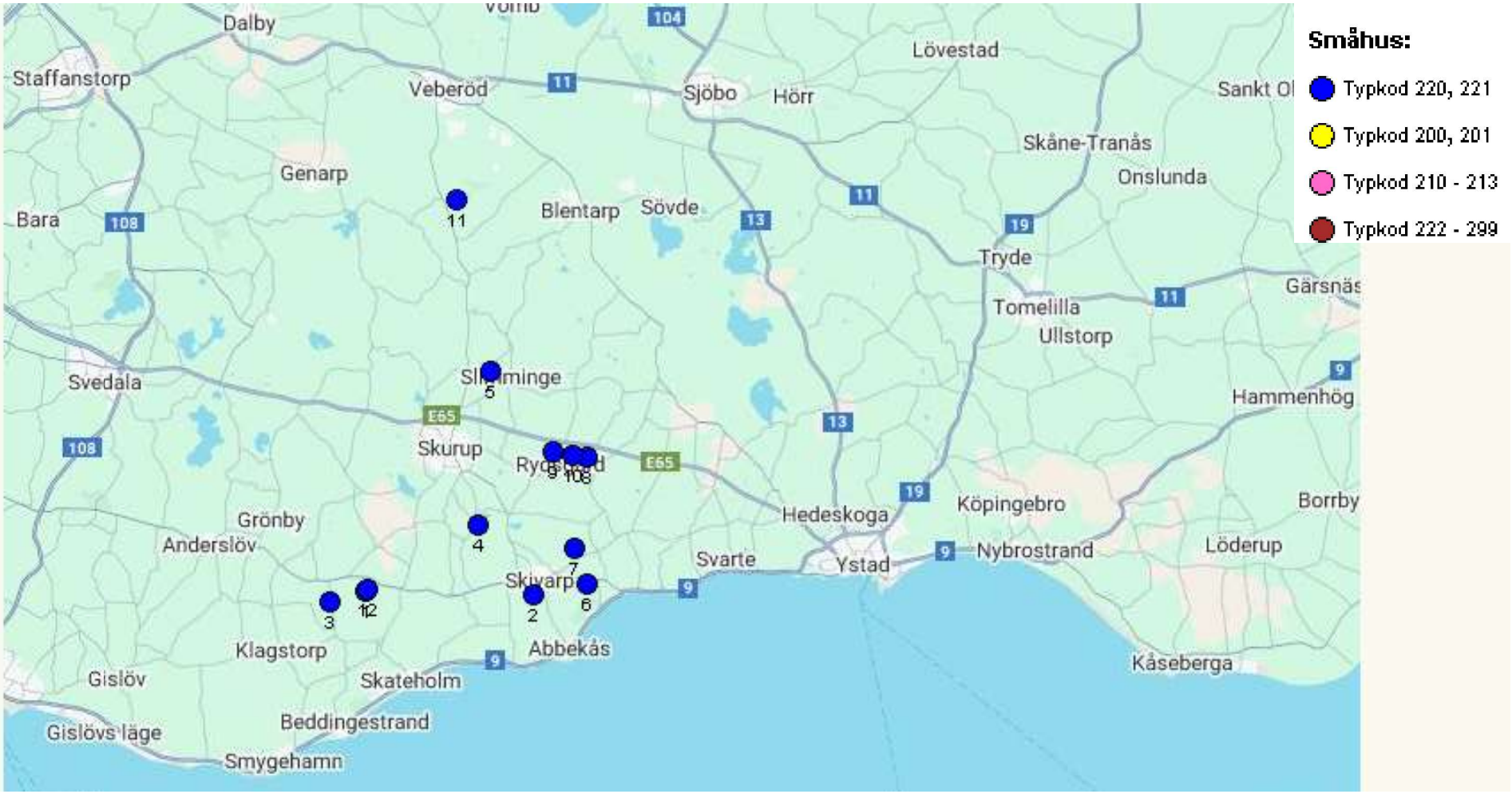
Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2025-04-30



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Skurup	1264900	VÄSTRA VEMMENHÖG 15:20	220	1162	277	282	1800	1929	25	04	1800	2025-03-21	6498	0.76
2	Skurup	1264900	SKIVARP 38:18	220	2415	135	145	1909	1943	28	04	2800	2025-03-07	20741	1.46
3	Skurup	1264900	VÄSTRA VEMMENHÖG 4:17	220	470	115	127	1909	1929	27	04	450	2025-02-07	3913	0.28
4	Skurup	1264900	TORSJÖ 25:7	220	3490	107	107	1909	1929	25	04	2150	2025-01-20	20093	1.32
5	Skurup	1264900	SLIMMINGE 10:8	220	921	120	124	1909	1929	30	04	1375	2025-01-15	11458	0.79
6	Skurup	1264900	NÖBBELÖV 15:1	220	2166	132	148		1929	25	04	3825	2024-11-29	28977	2.20
7	Skurup	1264900	TINGARÖD 11:20	220	836	160	162	1929	1942	28	04	2100	2024-11-11	13125	1.12
8	Skurup	1264900	VILLIE 3:22	220	2337	118	118	1850	1929	29	04	3600	2024-11-08	30508	2.04
9	Skurup	1264900	VILLIE 18:14	220	480	100	100	1909	1943	27	04	1865	2024-09-02	18650	1.27
10	Skurup	1264900	GATELJUNG 1:6	220	480	100	100	1909	1929	26	04	1300	2024-09-02	13000	0.92
11	Skurup	1264900	KLÄGGERÖD 4:73	220	12000	125	125	1947	1947	29	04	2984	2024-08-29	23872	1.53
12	Skurup	0	VÄSTRA VEMMENHÖG 15:22	220	895	120	120	1925	1946	29	04	650	2024-08-19	5417	0.39

Ortspris småhus Skurup

#	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	Skurup	1264900	220	VÄSTRA VEMMENHÖG 15:20	Västra Vemmenhög 1520	2025-03-21	1 800	6 498	0,76	1 162	4	282	277	26	1929	1800	25
2	Skåne län	Skurup	1264900	220	SKIVARP 38:18	Sockerbruksvägen 6	2025-03-07	2 800	20 741	1,46	2 415	4	145	135	50	1943	1909	28
3	Skåne län	Skurup	1264900	220	VÄSTRA VEMMENHÖG 4:17	Västra Vemmenhög 417	2025-02-07	450	3 913	0,28	470	4	127	115	60	1929	1909	27
4	Skåne län	Skurup	1264900	220	TORSJÖ 25:7	Torsjö 257	2025-01-20	2 150	20 093	1,32	3 490	4	107	107	0	1929	1909	25
5	Skåne län	Skurup	1264900	220	SLIMMINGE 10:8	Slimminge 108	2025-01-15	1 375	11 458	0,79	921	4	124	120	20	1929	1909	30
6	Skåne län	Skurup	1264900	220	NÖBBELÖV 15:1	Nöbbelöv 151	2024-11-29	3 825	28 977	2,20	2 166	4	148	132	81	1929		25
7	Skåne län	Skurup	1264900	220	TINGARÖD 11:20	Tingaröd 1120	2024-11-11	2 100	13 125	1,12	836	4	162	160	10	1942	1929	28
8	Skåne län	Skurup	1264900	220	VILLIE 3:22	Villie 322	2024-11-08	3 600	30 508	2,04	2 337	4	118	118	0	1929	1850	29
9	Skåne län	Skurup	1264900	220	VILLIE 18:14	Villie 1814	2024-09-02	1 865	18 650	1,27	480	4	100	100	0	1943	1909	27
10	Skåne län	Skurup	1264900	220	GATELJUNG 1:6	Gateljung 16	2024-09-02	1 300	13 000	0,92	480	4	100	100	0	1929	1909	26
11	Skåne län	Skurup	1264900	220	KLÄGGERÖD 4:73	Kläggeröd 473	2024-08-29	2 984	23 872	1,53	12 000	4	125	125	0	1947	1947	29
12	Skåne län	Skurup	0	220	VÄSTRA VEMMENHÖG 15:22	Västra Vemmenhög 1522	2024-08-19	650	5 417	0,39	895	4	120	120	0	1946	1925	29
Medel							**2024-11-26**	**2 075**	**16 354**	**1,17**	**2 304**		**138**	**134**	**21**	**1935**	**1900**	**27**

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	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 Varn	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:	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:	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	

VärderingsData

Lantbruksfastigheter

Datum: 2025-04-30

Köpinformation													
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Areal-ha	Kr/areal-ha	Taxv	SKV%	JBRV%	BOV%	Övrig%	Pris	Köpedatum	K/T
1	Skurup	ÖLÖV 5:18	120	2	784241	2910	0	29	71	0	1700	2025-01-15	0.58
2	Skurup	VARMLÖSA 8:5	120	1	0	0	0	0	0	100	1500	2024-10-21	0.00
3	Skurup	VILLIE 26:8	120	2	2214179	2172	0	28	72	0	5200	2024-08-02	2.39

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Areal ha	SKV %	JBRV %	BOV %	Ant.ve Shbyggn	Värdeyta Shbyggn	Värdeår Shbyggn	Stdpoäng Shbygg
1	Skåne län	Skurup	120	ÖLÖV 5:18	2025-01-15	1 700	2	0	29	71	1	130	1974	27
2	Skåne län	Skurup	120	VARMLÖSA 8:5	2024-10-21	1 500	1	0	0	0	1	117	1929	19
3	Skåne län	Skurup	120	VILLIE 26:8	2024-08-02	5 200	2	0	28	72	1	90	1935	29
Medel					**2024-10-23**	**2 800**	**2**	**0**	**19**	**48**				

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet: Östra Vemmenhög 8:17 **Belägenhetsfakt:** 1,00

Byggnad:	1				
Åldersklass:	31_35		**Byggnadsyta:**	135 kvm	
Nuvärde%:	4		**Rat.klass:**	5	
	Grund-kostnad	**Kr/kvm**	**Återuppbyggnads-kostnad**		
Byggnadsstomme		3500	472 500 kr		
Golv		320	43 200 kr		
Summa		3820	515 700 kr		
Ekonomiskt nuvärde:	0,04	x	515 700 kr	=	**20 628 kr**

Byggnad:	2				
Åldersklass:	7-31		**Byggnadsyta:**	450 kvm	
Nuvärde%:	5		**Rat.klass:**	5	
	Grund-kostnad	**Kr/kvm**	**Återuppbyggnads-kostnad**		
Byggnadsstomme					
äldre ladugård (ca 60% av byggnadsytan)		5300	1 378 000 kr		
loge (ca 40% av byggnadsytan)		1800	342 000 kr		
Golv		320	144 000 kr		
Summa		7420	1 864 000 kr		
Ekonomiskt nuvärde:	0,05	x	1 864 000 kr	=	**93 200 kr**

Byggnad:	3				
Åldersklass:	21_25		**Byggnadsyta:**	525 kvm	
Nuvärde%:	12		**Rat.klass:**	3	
	Grund-kostnad	**Kr/kvm**	**Återuppbyggnads-kostnad**		
Byggnadsstomme		5300	2 782 500 kr		
Golv		320	168 000 kr		
Summa		5620	2 950 500 kr		
Ekonomiskt nuvärde:	0,12	x	2 950 500 kr	=	**354 060 kr**
			Totalt:		**467 888 kr**

Fotobilaga

Bild 1: **Bostadshus från väst**

Bild 2: **Bostadshus från öst**

Fotobilaga

Bild 3: **Bostadshus från norr**

Bild 4: **Bostadshus från syd**

Fotobilaga

Bild 5: **Bostadshus och ekonomibyggnader från väst**

Bild 6: **Ekonomibyggnad 1 från väst**

Fotobilaga

Bild 7: **Ekonomibyggnad 1 från sydväst**

Bild 8: **Ekonomibyggnad 1 från nordöst**

Fotobilaga

Bild 9: **Ekonomibyggnad 2 från norr**

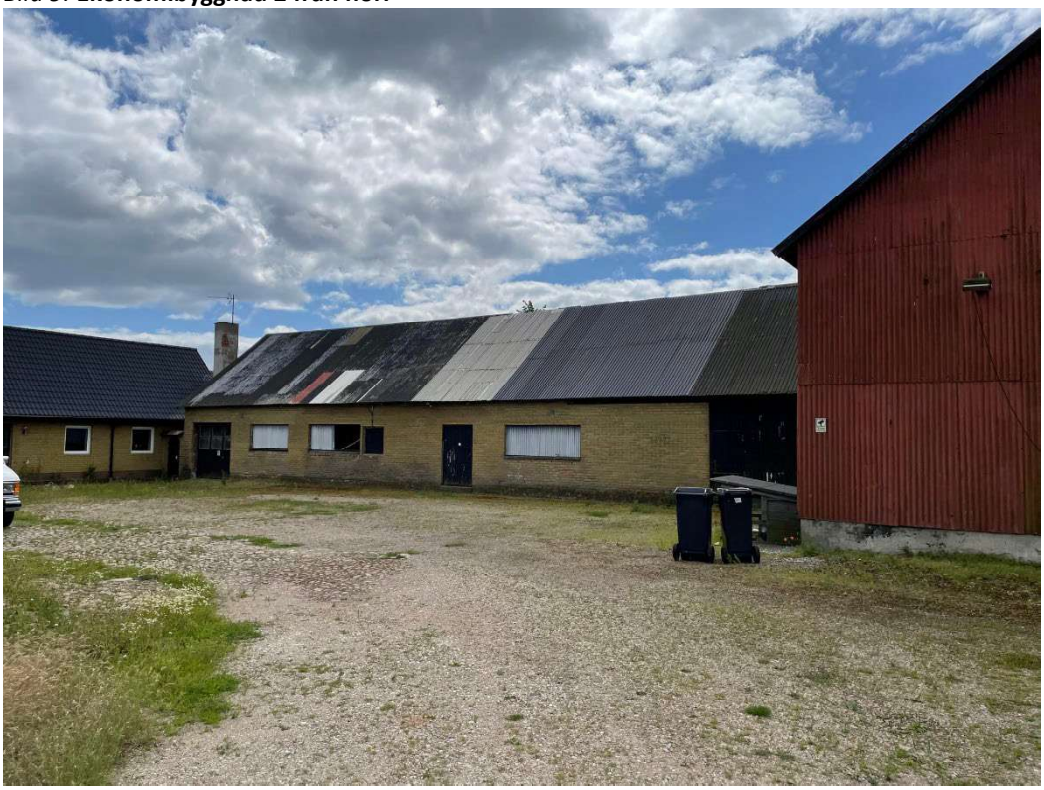


Bild 10: **Ekonomibyggnad 2 från norr**

Fotobilaga

Bild 11: **Ekonomibyggnad 2 från sydväst**

Bild 12: **Ekonomibyggnad 1 från syd**

Fotobilaga

Bild 13: **Ekonomibyggnad 2 från öst**

Bild 14: **Ekonomibyggnad 3 från norr**

Fotobilaga

Bild 15: **Ekonomibyggnad 3 från syd**

Bild 16: **Ekonomibyggnad 3 från sydöst**

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.