BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Ängelholm Kassagården 2:4

Kfm dnr F-1134-25-12

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 4
3.3. Areal 4
3.4. Planförhållanden och bestämmelser 4
3.5. Förvärvstillstånd 4
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. Skog och skogsmark 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, karta med numrering av ekobyggnader)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris småhus
4. Ortsprismaterial jordbruksmark
5. Ortspris mindre bebyggda lantbruk
6. Produktionskostnadskalkyl

FORUM

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Ängelholm Kassagården 2:4
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 **juni 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.

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.

FORUM

2. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2025-06-03 av undertecknad, Lisa Skagerberg. Personal från kronofogden och lagfaren ägare deltog vid besiktningen.
- 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 14,8896 hektar enligt den allmänna fastighetsinformationen.

14 ha är åkermark och 1 ha är övrig mark enligt taxering. Värderingsobjektet är bebyggt med ett bostadshus och ekonomibyggnader.

I fastigheten har uttagits 6 penninginteckning om totalt 1 200 000 kr.

3.2. Läge

Fastigheten är beläget ca 8 - 11 km söder om Ängelholm. Läge framgår av bifogat kartutdrag, se **bilaga 1.**

3.3. Areal

Fastighetsregistret redovisar totalt 14,8896 ha (hektar). Utifrån digitalmätning av undertecknad på ajourhållen fastighetskarta från Metria, samt areal jordbruksmark enligt blockindelning på SAM-internet, erhålls en totalareal om ca 14,9 ha, denna areal har använts i värderingen. Se bifogad indelningskarta för ägoslag, **bilaga 1.**

Arealen fördelar sig enligt följande:

Åker	12,3 ha
Skogsmark	1,1 ha
Övrig mark	1,5 ha
Summa	**14,9 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 av avtalsservitut för kraftledning (last), ledning (last), transformatorstation (last), elledning (last) och ledningsrätt för gas (last). Se bifogat FDS-utdrag **bilaga 2.**

3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Okänt.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 6 361 000 kr enligt lantbrukstaxeringen 2023, uppgiftsår 2023.

3.9. Byggnader

TOMT

Tomtmarksområdet består av välskötta gräsytor med buskar och träd.

BOSTADSHUS

Byggnaden består av ett 1,5-plans hus. Källare under ca 1/3 del av byggnaden.
Byggnadsår 1909 enligt taxeringen.
Murad stomme.
Putsad fasad.
Pannor på tak.
Tvåglasfönster.
Enskilt vatten och enskilt avlopp, enligt taxeringen. Godkänt enligt kommunen.
Uppvärmning: Vedpanna, vattenburet system enligt uppgift.
Invändiga ytskikt: Laminat, plastmatta och skivor i tak.
Boarea ca 250 kvm, biarea 100 kvm enligt taxeringen. Boarean har rimlighetskontrollerats och bedöms rimlig.

Planlösning
Markplan med hall, kök, (badrum under pågående renovering), tvättstuga, två vardagsrum, entré, sovrum och finrum.
Övre plan med hall, wc och tre rum.
Kök med skåpinredning, spis och ugn, diskmaskin, kyl, frys, köksö.

Sammanfattning bostadshus
Invändigt är byggnaden i normalt skick, badrum på nedre plan är under pågående renovering. Utvändigt är byggnaden i något sämre skick. Fasad, vindskivor och tak behöver ses över. Häng- och stuprännor likaså.

EKONOMIBYGGNADER

Byggnad 1
Eternittak. Betong- och stenväggar. Gjuten platta. El och vatten indraget. Gammalt grisstall, omgjort till verkstad/förråd. Loft. Ca 250 – 300 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

FORUM

Byggnad 2
Plåttak och plåtväggar. Gjuten platta. Ej el eller vatten. Maskinhall.
Ca 150 – 250 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

Byggnad 3
Eternittak, trä och stenväggar. Tre byggnader som är sammanbyggda som ett H. Gjuten platta i alla delar. Verkstad och förråd. Ej el och vatten. Enligt uppgift är det förberett för att koppla el. Ca 650 – 750 kvm efter digital mätning av byggnadens utvändiga mått.

3.10. Jordbruksmark

Åker
Enligt undertecknads indelning, samt kontroll mot blockindelning på Jordbruksverkets sida SAM-internet, omfattar fastigheten ca 12,3 ha åkermark. Dräneringen är tillfredsställande och produktionsförmågan bättre enligt taxeringen. God arrondering gentemot övriga fastigheters jordbruksmark. Enligt jordklassificeringskarta tillhör fastigheten klass 7-jord. Jordbruksklassificeringskarta och blockkarta se nedan.

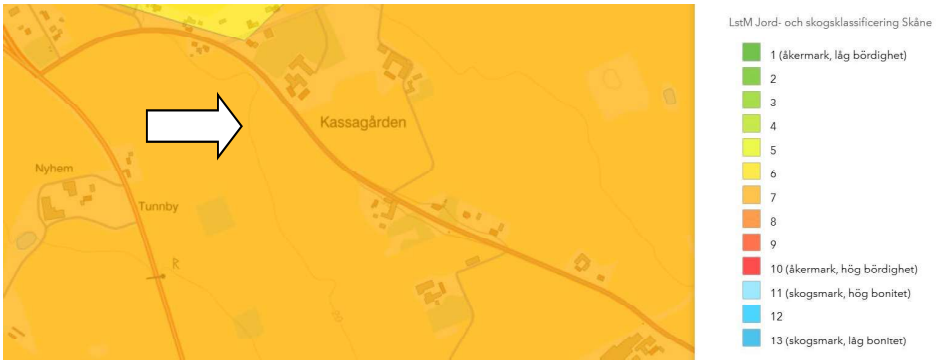


Bild: pilen visar fastighetens läge på jordklassificeringskarta.

3.11. Skog och skogsmark

Enligt undertecknads indelning utgörs 1,1 ha av skogsmark. Skogen utgörs av ett äldre ädellövsbestånd.

Virkesförrådet bedöms uppgå till ca 385 m^3sk, motsvarande ca 300 m^3sk/ha. I fält uppskattad virkesvolym har kontrollerats beståndsvis gentemot laserscanningen. För aktuellt område har laserscanning genomförts senast 2019-04-18. Redovisat virkesförråd på beståndsnivå utgör resultatet av en vägning mellan i fält uppskattad volym och resultatet från laserscanningen efter beaktande av tillväxt sedan 2019.

Skogsmarkens optimala användningsområde bedöms i det här fallet som betesmark/skogsbete.

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/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 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 1,35 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än jämförelseobjekten, pga. färdigställande av invändig renovering och det utvändigt renoveringsbehov. Mot bakgrund av ovan bedöms de lägsta K/T-talet (1,02) 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 2 342 000 kr. Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde om ca 2 350 000 – 2 400 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se **bilaga 3.**

Det enskilda marknadsvärdet bedöms till **2 350 000 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 7 jordar och bedöms hamna i ett intervall om 300 000 – 350 000 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 7-jordar ligga kring 270 000 – 320 000 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 **3 600 000 kr.**

Skog/ bete
Mot bakgrund av vad som beskrivits under avsnitt 3.11 ovan avseende skogsmarkens optimala användningsområde för fastigheten bedöms skogsmarkens värde i aktuellt fall ligga i nivå med betesmark.

Det genomsnittliga betesmarksvärdet ligger normalt inom intervallet 30–60% av lokala åkermarkspriser. För utpräglade slättbygder (tex. södra Skåne, västgötaslätten, östgötaslätten 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 bedöms skogsmarksmarksvärdet till totalt ca **200 000 kr**.

EKONOMIBYGGNADER

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

Samtliga ekonomibyggnader: ca 500 000 kr.

Produktionskostnadskalkyl bifogas, se **bilaga 6.**

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet	2 350 000	kr
Ekonomibyggnader	500 000	kr
Jordbruksmark och skogsmark	3 600 000	kr
Summa	**6 450 000**	**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. Beaktat att bebyggda lantbruksfastigheter, med en areal mellan 5-10 ha i närområdet öster om E20:an, toppar strax under 5 miljoner kronor (se bifogade försäljningar) bedöms aktuellt värderingsobjekts marknadsvärde ligga inom den nedre delen av ovan redovisade intervall.

Mot bakgrund av ovan bedöms aktuellt värderingsobjekts marknadsvärdet slutligen till:

5 200 000 kr

Femmiljonertvåhundratusen kronor

FORUM

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 2025-06-12

Lisa Skagerberg
Skogskandidat
Lantbruksvärderare

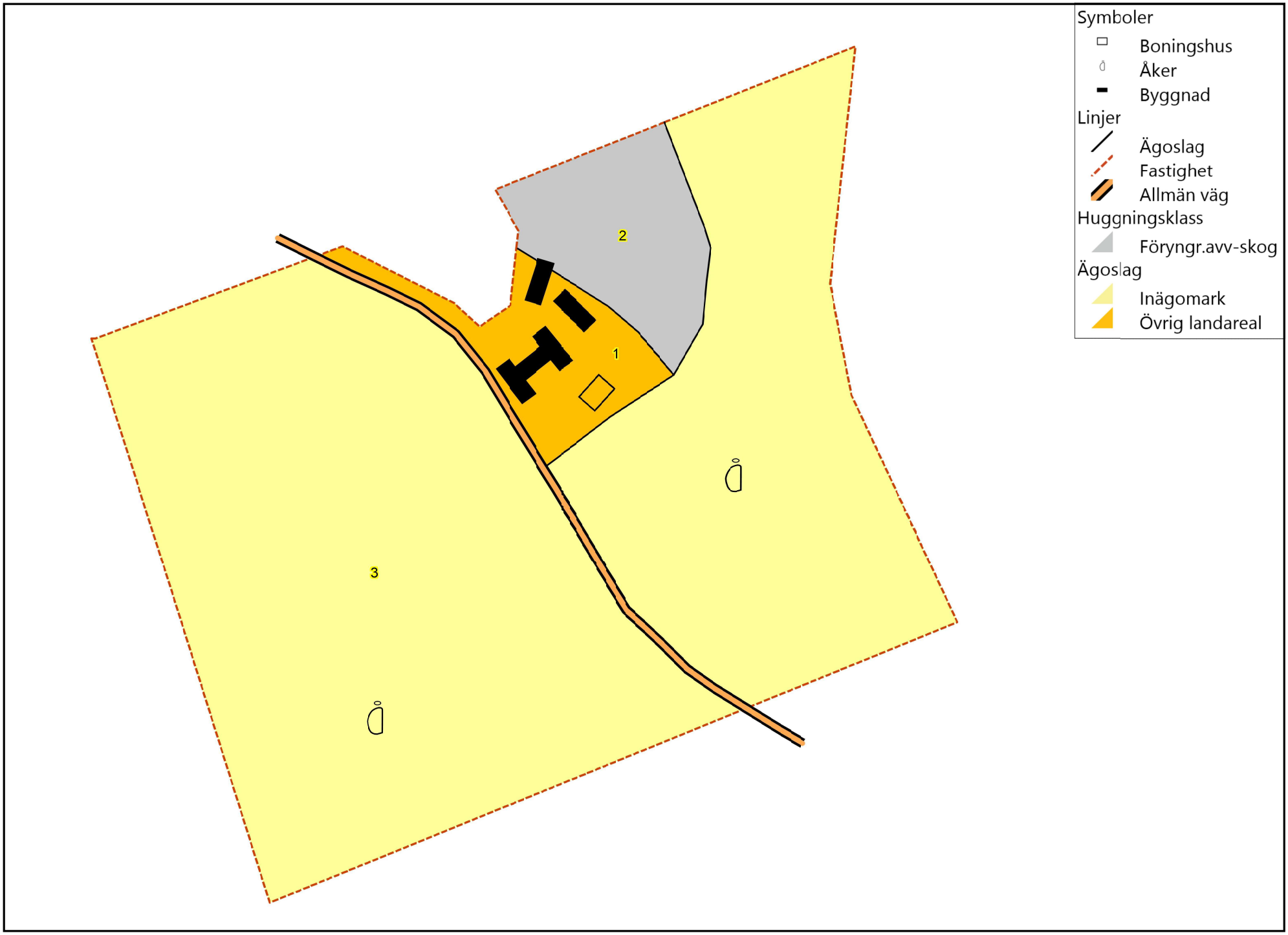
Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE

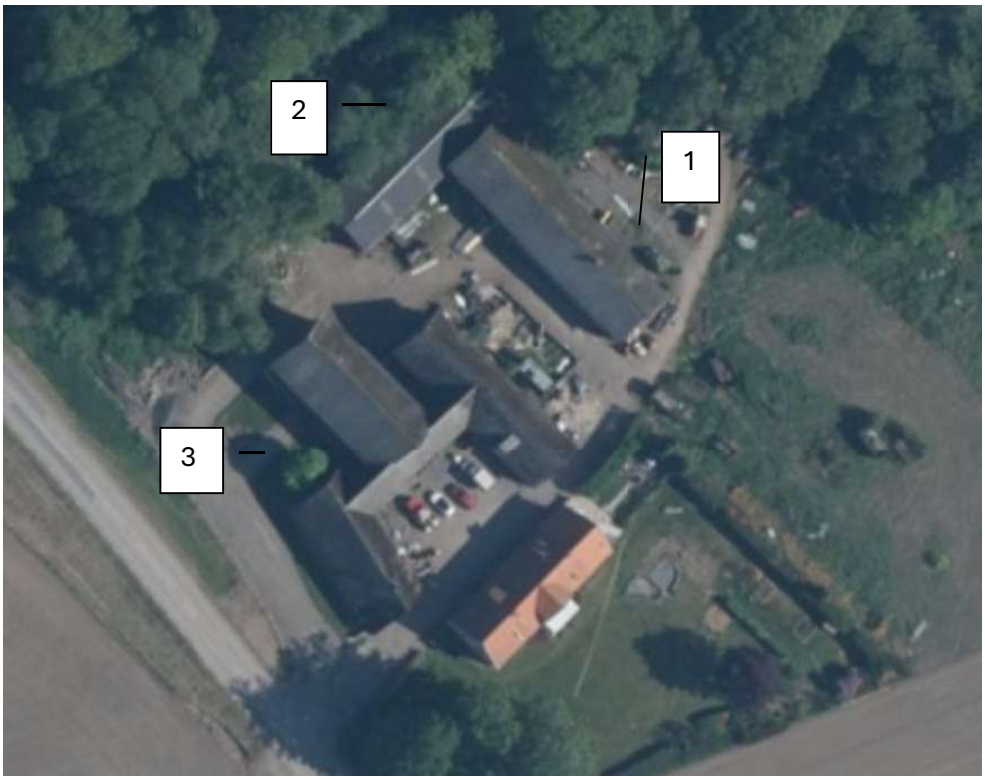
SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM

Översiktskarta Ängelholm Kassagården 2:4


Symboler
Boningshus
Åker
Byggnad
Linjer
Ägoslag
Fastighet
Allmän väg
Huggningsklass
Föryngr.avv-skog
Ägoslag
Inägomark
Övrig landareal
1
2
3

Numrering av Ekobyggnader



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-06-04

Fastighet

Beteckning
Ängelholm
Kassagården 2:4

UUID:
909a6a60-6515-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2025-05-15

Nyckel:
120715620

Län- och kommunkod
1292

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-05-15

Distrikt
Strövelstorp
Socken: Ausås

Distriktskod
101321

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-06-03

Adress

Adress

Kassagård
Ausåsvägen 57
262 92 Ängelholm

Kassagård
Ausåsvägen 59
262 92 Ängelholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6227616.5	367057.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	14 8896 kvm	14 8896 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1981-12-02	81/2816

Gåva: 1981-11-20
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 01/25135

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-24, 211 790 kronor jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-97678-25)	2025-02-25	D-2025-00066196:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 01/25133
Avser inteckning 79/7243

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	200.000 SEK	1979-05-23	79/7243
5	65.000 SEK	2001-12-19	01/25133
6	235.000 SEK	2001-12-19	01/25134
7	100.000 SEK	2003-02-17	03/4642
8	300.000 SEK	2007-01-15	07/1406
9	300.000 SEK	2009-04-20	09/12040

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1973-04-04	73/2772
2	Avtalsservitut ledning mm	1979-05-09	79/6405
4	Avtalsservitut transformatorstation mm	1989-05-31	89/7870
10 Anmärkning: Ändamål elledning	Avtalsservitut	2016-11-16	D-2016-00524765:1
11 Anmärkning: Ändamål elledning	Avtalsservitut transformator	2016-11-16	D-2016-00524766:1
12 Anmärkning: Ändamål elledning	Avtalsservitut	2018-07-17	D-2018-00366367:1
13 Anmärkning: Ändamål avloppsledning Ändamål vattenledning	Avtalsservitut	2025-02-26	D-2025-00067411:1
14 Anmärkning: Ändamål elledning	Avtalsservitut elanläggning	2025-05-07	D-2025-00158088:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	11-IM5-73/2772.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	11-IM5-79/6405.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	11-IM5-89/7870.1
	Beskrivning: Transformatorstation mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201600524765:1.1
	Beskrivning: Elledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201600524766:1.1
	Beskrivning: Elledning,transformator		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201800366367:1.1
	Beskrivning: Elledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202500067411:1.1
	Beskrivning: Avloppsledning, vattenledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202500158088:1.1
	Beskrivning: Elledning, elanläggning		
Gas	Last	Ledningsrätt	1182-351.1
	Anmärkningar: Vissa fastigheter upplåter enbart väg ändrad sträckning inom båstad frestensfälla 3:1,nidingstorp 1:12,ängelholm skörpinge 7:2,10:7,10:11,åvarp 1:10,3:1 se akt 1182-351 del 4 ledningsrätten fortsätter som 1380-86/29.1 inom n-län.		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

252024-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	6.361.000 SEK	1.900.000 SEK	428.000 SEK

Ingående värden		
Tomtmark	428.000 SEK	
Bostadsbyggnad	1.900.000 SEK	
Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha

Åkermark	3.295.000 SEK	14 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	738.000 SEK	
Övrig mark		1 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 010889267.

Taxeringsvärde 428.000 SEK	**Riktvärdeområde** 1292003	
Tomtareal 1 200 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 010890267.

Taxeringsvärde 1.900.000 SEK	**Bebyggelsetyp** Småhus på lantbruk	**Total standardpoäng** 27
Bostadsyta 250 kvm	**Biutrymmesyta** 100 kvm	**Värdeyta** 270 kvm
Nybyggnadsår 1909	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår** 1929
Under Byggnad Nej	**Antal lika** 1	

Värderingsenhet åkermark 010885267.

Taxeringsvärde 3.295.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0012045	**Beskaffenhet** Produktionsförmåga bättre (2)
Areal 14 ha	**Dränering** Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 010886267.

Taxeringsvärde 738.000 SEK	**Riktvärdeområde** 0012045	
Byggnadsyta 1 132 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

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
2369/8000	Mantal

Anmärkning: Fastigheten utgör enl delningsbeskrivningen 157/512 mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning C	1836-05-13	11-AUS-24
Laga skifte F	1945-12-29	11-AUS-235
Ägoutbyte	1965-12-23	11-STR-401
Ägoutbyte	1966-03-11	11-AUS-314
Fastighetsbestämning	1984-06-29	1182-139
Ledningsåtgärd	1987-09-25	1182-351

Avskild mark

Ängelholm Ausås 60:1

Ängelholm Kassagården 2:7

Ursprung

Ängelholm Kassagården 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Ausås Kassagården 2:4	1991-09-25	1183-927

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: 2025-06-09

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Ängelholm	1292003	AUSÅS 1:26	220	2079	161	161	2009	2009	26	04	3300	2024-11-25	20497	1.12
2	Ängelholm	1292003	AUSÅS 5:4	220	9301	141	144	1995	1995	30	04	3400	2024-10-02	24113	1.32
3	Ängelholm	0	SPANNARP 1:15	220	3871	140	140	1909	1942	31	04	3495	2024-08-19	24964	1.93
4	Ängelholm	0	AUSÅS 1:23	220	769	90	100	1935	1948	25	04	1200	2024-05-05	13333	1.02

Ortspris småhus Ängelholm

#	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	Ängelholm	1292003	220	AUSÅS 1:26	Ausås Mölleväg 52	2024-11-25	3 300	20 497	1,12	2 079	4	161	161	0	2009	2009	26
2	Skåne län	Ängelholm	1292003	220	AUSÅS 5:4	Ekholmens Väg 2	2024-10-02	3 400	24 113	1,32	9 301	4	144	141	14	1995	1995	30
3	Skåne län	Ängelholm	0	220	SPANNARP 1:15	Spannarpsvägen 221	2024-08-19	3 495	24 964	1,93	3 871	4	140	140	0	1942	1909	31
4	Skåne län	Ängelholm	0	220	AUSÅS 1:23	Ausås Mölleväg 67	2024-05-05	1 200	13 333	1,02	769	4	100	90	50	1948	1935	25
Medel							**2024-08-28**	**2 849**	**20 727**	**1,35**	**4 005**		**136**	**133**	**16**	**1974**	**1962**	**28**

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	

Hjärnarp
Tullstorp
Västersjön, Skåne
Nya Rössjövägen
Nedre Västersjövägen
Ljungabolet
Äspenäs
Söndrebalg
Gånarpsvägen
E6
Tåstarps backaväg
Kollebäcksvägen
Kollebäckstorp
Ryet
E20
Röglan
Gånarps ängaväg
Toarp
Gånarp
Tåstarp
114
Rössjöfors
Örkelljungavägen
Tåstarpsvägen
Laxtrapporna
Munka-Ljunby
Aggarpsvägen
1
2
3
4
5
6
7

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Areal ha	SKV %	JBRV %	BOV %	Ant.ve Shbyggn	Värdeyta Shbyggn	Värdeår Shbyggn	Stdpoäng Shbygg
4	Skåne län	Ängelholm	120	KÄRRAGÅRDA 3:1	Toarps Backaväg 326	2024-11-04	2 500	5	0	22	78	1	130	1929	27
3	Skåne län	Ängelholm	120	HILLARP 13:1	Tunnbindarvägen 29	2025-01-03	3 000	5	13	23	64	1	141	1935	23
5	Skåne län	Ängelholm	120	GÅNARP 10:10	Gånarps Backaväg 99	2024-08-09	4 000	10	12	27	62	1	104	1954	24
6	Skåne län	Ängelholm	120	KOLLEBÄCKSTORP 1:6	Kollebäcksvägen 521	2023-10-26	4 450	14	20	14	65	1	134	1986	32
2	Skåne län	Ängelholm	120	MUNKA LJUNGBY 25:4	Örkelljungavägen 450	2025-02-12	4 600	8	7	22	71	1	202	1956	50
1	Skåne län	Ängelholm	120	LJUNGABOLET 1:13	Ljungabolsvägen 29	2025-02-20	4 900	6	6	21	72	1	167	1934	29
Medel						**2024-09-26**	**3 908**	**8**	**10**	**22**	**69**				

Värdeberäkning ekonomibyggnader

Fastighet: Kassagården 2:4 **Belägenhetsfakt:** 1,00

Byggnad:	1			
Åldersklass:	21_25		**Byggnadsyta:**	275 kvm
Nuvärde%:	11		**Rat.klass:**	4
	Grund-kostnad	**Kr/kvm**	**Återuppbyggnads-kostnad**	
Återuppbyggnadskostnad stomme, grund och anslutningar		5500	1 512 500 kr	
Summa		5500	1 512 500 kr	
Ekonomiskt nuvärde:	0,11	x	1 512 500 kr =	**166 375 kr**

Byggnad:	2			
Åldersklass:	26_30		**Byggnadsyta:**	200 kvm
Nuvärde%:	9		**Rat.klass:**	4
	Grund-kostnad	**Kr/kvm**	**Återuppbyggnads-kostnad**	
Återuppbyggnadskostnad stomme		2000	400 000 kr	
Summa		2000	400 000 kr	
Ekonomiskt nuvärde:	0,09	x	400 000 kr =	**36 000 kr**

Byggnad:	3			
Åldersklass:	26_30		**Byggnadsyta:**	700 kvm
Nuvärde%:	9		**Rat.klass:**	4
	Grund-kostnad	**Kr/kvm**	**Återuppbyggnads-kostnad**	
Återuppbyggnadskostnad stomme, grund		5200	3 640 000 kr	
Summa		5200	3 640 000 kr	
Ekonomiskt nuvärde:	0,09	x	3 640 000 kr =	**327 600 kr**
			Totalt:	**529 975 kr**