

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Uddevalla Kyrkebyn 1:45



Uppdragsgivarens diarienummer: F-965-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Uddevalla Kyrkebyn 1:45 som består av obebyggd tomtmark.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
UPPDRAGSGIVARE	Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning. Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. 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.
VÄRDETIDPUNKT	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-05 av Niklas Karlsson. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har varit underlag för värderingen: • Inspektion av värderingsobjektet • Utdrag från fastighetsregistret • Ortsprismaterial • Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.

**SÄRSKILDA
 FÖRUTSÄTTNINGAR**

All värdebedömning är förknippad med en viss osäkerhet men det kan påpekas att värdering av mark/byggrätter är behäftat med ett större osäkerhetsintervall än normalt.

**VÄRDERINGS-
 FÖRUTSÄTTNINGAR**

Värderingen syftar till att bedöma marknadsvärdet för byggklara byggrätter inom värderingsobjektet fördelat enligt följande:

- 500 m² BTA för skola/förskola

Följande förutsättningar har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet på byggrätten:

- Exploateringstid och eventuell etappindelning har ej beaktats i värdebedömningen
- Kommunalt huvudmannaskap förutsätts, samt att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen/ägaren av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen)
- Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen)
- Marken förutsätts vara obebyggda och terrasserad, hänsyn tas ej till eventuella rivningskostnader för befintliga byggnader.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Lane-Ryr inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 250 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 8 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av kedjehus och området bedöms ligga lantligt.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	Ca 10 km	Ca 10 km

Energideklaration

Ej aktuellt.

Uddevalla Kyrkebyn 1:45

Kommun	Uddevalla
Adress	Saknas
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	3 007 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	210, småhusenhet, tomtmark
<i>Mark</i>	290 000 SEK
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Vatten saknas Avlopp saknas
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten belastas av ett servitut avseende kraftledning samt har en nyttjanderätt tele.
<i>Pantbrev</i>	1 st, 500 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 007 kvadratmeter.

Tomtbeskrivning:

Tomten är en hörntomt

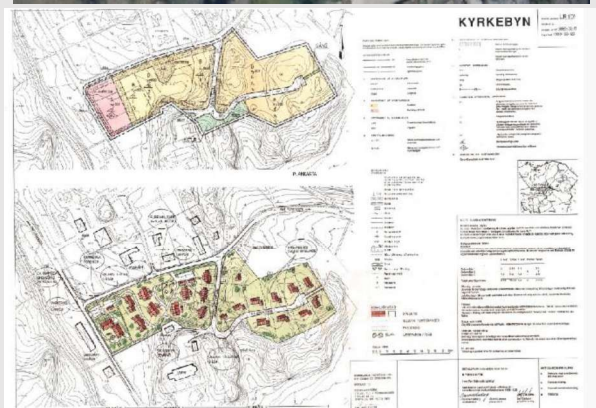
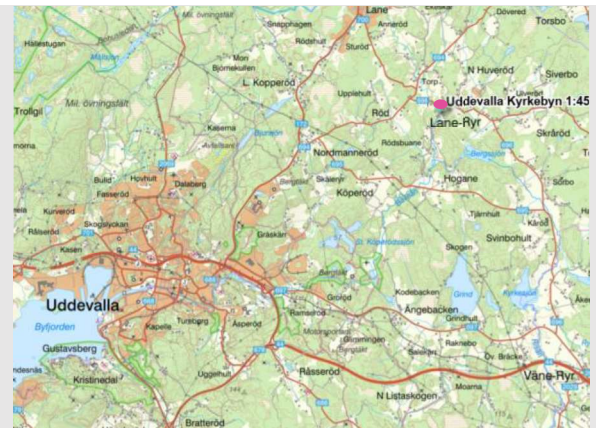
Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, 1990-02-13. Planbestämmelser anger barnstuga, förskola. Byggrätten begränsas till 500 m² BTA, motsvarande två avdelningar. Byggnadshöjd och takvinkel anpassas så att den visuella kontakten med kyrkan från infarten till samhället inte förts.

Barnstugan skall kunna erbjuda ett flexibelt utnyttjande så att förskola och ev. lågstadiesamfund även kan inrymmas. "Matservering" m.m. kan t.ex. erbjudas de äldre som bor i närliggande "pensionärsbostäder" och "samlingslokaler" upplåtas för diverse fritidsaktiviteter.

Planen berörs delvis av skyddsföreskrifter för grundvattentäkt.

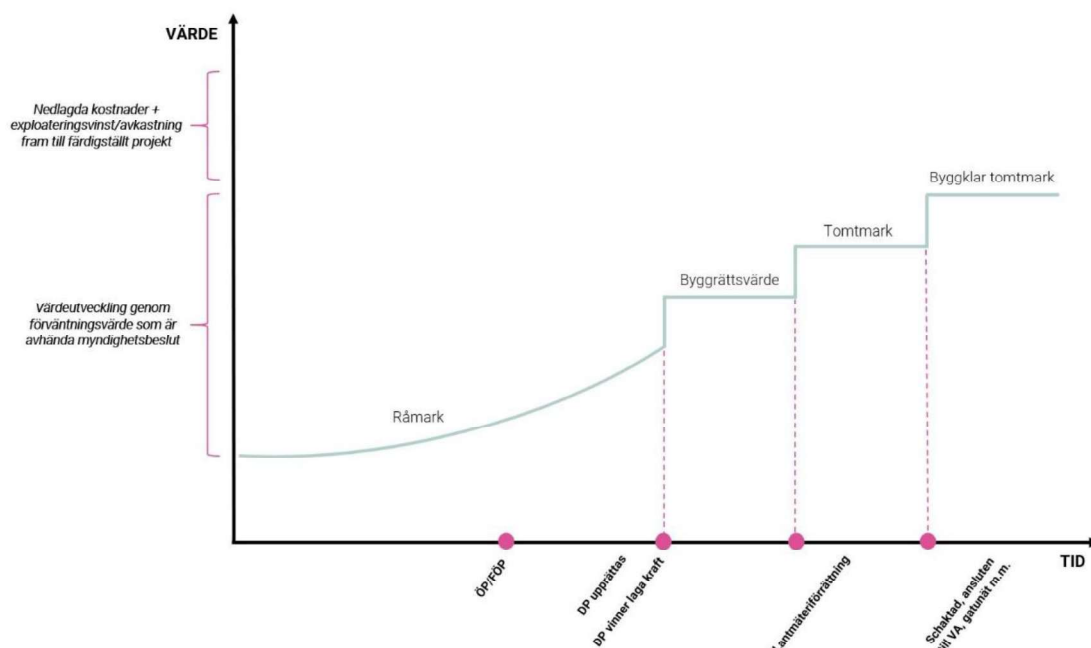
Fastigheten omfattas även av naturvårdbestämmelser (KÖPERÖDSSJÖARNA Vattenskyddsområde), 2009-08-28.



3 MARKVÄRDETS UTVECKLING

Det är pågående markanvändning som styr värdet på marken. När förväntningar om ändrad markanvändning uppstår ökar värdet progressivt. Fram tills detaljplan antas för nytt ändamål finns en processrisk att markanvändningen inte ändras och att projektet därmed inte kan genomföras. Däremot stiger markvärdet desto längre planprocessen förlöper. Under hela planprocessen och fram till försäljning finns en marknadsrisk som beror på osäkerhet i intäkter och kostnader vid försäljning. Det vill säga, ju längre i förädlingsprocessen fastighetsägaren väntar med att sälja desto högre pris kan de sälja marken till. Process- och marknadsrisk minskar desto närmre färdigställandet man kommer medan kostnaderna ökar.

Värdeökningen sker i etapper efterhand som kommunens planarbete och faktisk förädling sker. Innan en ny detaljplan är antagen är uppkommen värdeökning endast ett så kallat förväntningsvärde. Fullständig säkerhet för markens användning sker då detaljplan antas och vinner laga kraft. Nästa steg är att bilda fastigheter som kan bebyggas. Detta görs av Lantmäteriet som avstyckar nya tomter. Ytterligare en ökning av markvärdet sker när exploateringsavgifter – såsom avgifter för vatten, avlopp, gator m.m. – erlagts och markarbete genomförts. Marken övergår nu från tomtmark till byggbar tomtmark. Slutligen erhålls bygglov och byggnaderna uppförs. Se illustrerad värdeutveckling över tid nedan.



De största värdeförändringarna sker normalt när plantillstånd erhållits samt när detaljplan vunnit laga kraft.

Förväntningsvärden påverkas även av tidsaspekten, det vill säga tiden fram till dess att exploatering är möjlig. Under denna tid förväntas en investerare att räkna med en årlig avkastning motsvarande en real kalkylränta.

Exploateringstid och projektets storlek är ytterligare faktorer som påverkar värdeutvecklingen. Vid förvärv av ett större exploateringsområde, kommer en exploatör troligtvis ha en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter areal alternativt antal tomter eller byggrätter i kommande exploatering. En faktor som troligtvis justerar ned priset vid försäljning av hela området är att en exploatör exponeras mot risken att inte kunna sälja alla tomter till begärt pris inom en rimlig tidsperiod. Inget av detta går att ta hänsyn till vid en generell bedömning av värdeutvecklingsprocessen då exploateringstid och omfattning är specifikt för varje enskilt projekt.

4 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och byggrättens omfattning. Köpeskillingarna normeras vanligtvis per kvadratmeter bruttoarea (BTA) alternativt kvadratmeter tomtareal. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

Bedömning

Värderingsobjektet består av en byggrätt/obebyggd tomt avsedd för skoländamål. Efterfrågan på mark för denna typ av ändamål bedöms som relativt begränsad, särskilt med beaktande av värderingsobjektets geografiska läge, vilket inte är att betrakta som centralt eller strategiskt ur ett exploateringsperspektiv.

Vid värderingen har jämförelser gjorts med genomförda köp av byggrätter avsedda för skoländamål. Det konstateras att byggrättspriser inom tätorter vanligtvis ligger inom intervallet 900 – 1500 kronor per kvadratmeter BTA (bruttoarea) för lokaler och skolor. Dessa nivåer återspeglar högre efterfrågan, större elevunderlag samt närhet till infrastruktur och befintliga bostadsområden, vilket sammantaget stärker betalningsviljan.

För byggrätter utanför tätorter, såsom i fallet med värderingsobjektet, är utvecklingspotentialen mer begränsad. Detta hänger samman med flera faktorer såsom lägre befolkningstäthet, längre avstånd till service och kollektivtrafik, samt en generellt svagare marknad för samhällsfastigheter. Därtill kommer att byggkostnaderna ofta är relativt höga i förhållande till det marknadsvärde som en färdig skolbyggnad kan antas uppnå. Denna obalans medför i regel en lägre betalningsvilja för marken i dessa lägen.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar bedöms ett marknadsvärde för värderingsobjektet inom intervallet **500–600 kronor per kvadratmeter BTA.**

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Uddevalla Kyrkebyn 1:45
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 500– 600 kr/m ² BTA
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 250 000 – 300 000 kr

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Uddevalla Kyrkebyn 1:45 vid värdetidpunkten till:

275 000 SEK

Tvåhundrasjuttiofem tusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-08



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



UDDEVALLA KYRKEBYN 1:45

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-6b25-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

85, UDDEVALLA

Övriga noteringar:

Socken: Lane-Ryr

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

URSPRUNG ⓘ

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140297679

Distrikt:

109061,Lane-Ryr

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL ⓘ



Totalareal:

3 007 kvm

0,30 ha

Varav land:

3 007 kvm

0,30 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6476453,29

328098,5

6480758,49

1280977,49

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1993-04-08

1485-93/14

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-07

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I93/2728, C92/383, Ö97/2963, L91/20525, I93/2726, I00/7480, I93/2727, I00/7481, I93/2729, I00/7482

LAGFART



Adress:

Akt: 98/2222 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-03-20, Andel: 1/1
Anmärkning:
Namn Akt: 98/9057 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1998-02-02 Andel: 1/1
Akt: 98/2222 Beviljad
Köpeskilling: 6 500 000 SEK
Avser även annan fastighet

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 500 000

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 500 000
Akt: D-2022-00281967:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-07-01
Innehav: D-2022-00281967:2
Beviljad
Inskrivningsdag: 2022-07-01
Tessin Services AB
Olof Palmes Gata 31
111 22 STOCKHOLM
Sverige

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-21	Konkurs	D-2025-00098852:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart:
Organisationsnummer:
Adress:
Akt: 91/20525 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1991-05-28 Andel: 1/1
Akt: 91/20525 Beviljad
Överläten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsnyttjanderätt TELE		1969-04-23	69/1683	Beviljad
2	Avtalsservitut	Kraftledning	2015-08-19	D-2015-00361081:1	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	D201500361081:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KYRKEBYN(BOSTÄDER) (Detaljplan)		1485-P90/8	2024-10-11	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1990-02-13	
		Genomförande:	1990-03-24 - 1999-12-31	
Anmärkning Markreglering:	PLANEN BERÖRS DELVIS AV SKYDDSFÖRESKRIFTER FÖR GRUNDVATTENTÄKT SE 14-FA-726			

Naturvårdsbestämmelser				
Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KÖPERÖDSSJÖARNA Vattenskyddsområde		1485K-P14/18	2025-04-28	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2009-08-28
Laga kraft:	2010-01-01			

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, tomtmark, typkod 210	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	217961-4
Taxeringsvärde kr:	290 000
Tax.enhet avser:	
UDDEVALLA KYRKEBYN 1:45	
Taxerade ägare	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Aktiebolag

Värderingsenheter

Småhusmark	
Skatteverkets id:	742673012024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	290 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	405 000
Riktvärdeområde:	1485900
Justeringsorsak:	Trädgårdsanläggning saknas helt
Areal i kvm:	3 007
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Saknas.
Avlopp:	Saknas.

*Rapporten hämtades 2025-05-08 11:03:18
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*