

## Förtydligande till värdering avseende Vaggeryd Fåglabäck 2:4, ordernr 184114/datum 2023-03-17

Vaggeryd Fåglabäck 2:4 är en skogsdominerad fastighet (ca 18 ha skog och ca 0,8 ha åker) med tätortsnära läge. Värdering är gjord utifrån pågående markanvändning samt utifrån förväntningsvärde på annan markanvändning, dvs ett sk rårmarksvärde. Anledning till att värdering sker i dessa två steg, är att det är brukligt att exploatör eller kommun i de fall förväntningar föreligger, betalar mer än värdet vid pågående markanvändning.

I detta fall har marken inventerats av Svefa. Virkesförrådet har i Svefas värdering med ordernr 183478 och datum 2023-01-31, bedömts till ca 2 307 m<sup>3</sup>sk vilket motsvarar ca 129 m<sup>3</sup>sk/ha. Värderingsobjektet domineras av barrträd fördelat på gran (43%), tall (32 %) och lärk (12%) med inslag av löv (13%). Marken har en produktionsförmåga som motsvarar 7,9 m<sup>3</sup>sk/ha och år. Skogen domineras av medelålders gallringsskogar och skogar i röjningsålder. Åkermark om ca 0,8 ha, bedöms ha normal beskaffenhet med bra åtkomst från väg. Värdebedömning för pågående markanvändning bedöms till 2 550 000 kronor varav ca 2 500 000 kr för skog (14 kr/kvm) och ca 50 000 kr för åkermark (6 kr/kvm).

Värdebedömning på marken utifrån pågående markanvändning är inte relevant vid en försäljningssituation eftersom förväntningsvärden bedöms finnas pga tätortsnära läge och vissa intentioner om bebyggelse i kommande översiktsplan. Värdering av denna typ av mark sker vanligen genom ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark.

Förväntningsvärdet har bedömts i värdering med ordernr 184114 och datum 2023-03-17. Ortsprisundersökning har genomförts där köp studerats från och med år 2009 av obebyggd mark med olika grader av bebyggelseförväntningar i Jönköpings län med omnejd. Prisspridningen är stor pga köpens olika förutsättningar beträffande bl.a. läge, förväntat pris på "slutprodukten", exploateringskostnad, exploateringstyp, exploateringsgrad, väntetid och områdets storlek. Eftersom rårmarksvärdet normalt är högre för bostadsbebyggelse än för industri/verksamhetsområde studeras rårmarksköpen separat för bostäder respektive verksamheter.

I Vaggeryds kommun har endast ett rårmarksköp noterats. Detta köp avser mark för verksamheter. Sveaskog sålde Vaggeryd Tokarp 3:7 (34 ha) till exploatören Venturi Fastigheter (Lynghem Tokarp AB Lindome) år 2021 för 21,5 mkr eller ca 63 kr/kvm.

Med anledning av att det inte noterats några rårmarksförvärv i Vaggeryds kommun avseende bostäder, har Svefa studerat köp inom andra kommuner. Under åren 2009-2023 har ca 80 rårmarksköp noterats som avser bostadsändamål i Jönköpings län med omnejd. Utifrån dessa köp har relevant värde för värderingsobjektet bedömt inom intervallet 50 – 70 kr/kvm markareal. Detta ger ett värdeintervall för värderingsobjektet inom 9-13 mkr för värderingsobjektet. Den slutliga marknadsvärdesbedömningen är 11 mkr (59 kr/kvm).

I värderingsobjektets norra del finns en fornlämning, denna är belägen i åkermarken och är ej synlig. Enligt Riksantikvarieämbetets digitala verktyg, Fornsök, är detta en boplats med beskrivning: "Boplats, ca 75 x 15-35 m (Ö-V). Vid särskild utredning år 2007 påträffades inom sökschakt i nämnda område 49 anläggningar i form av 3 härdar och 46 stolphål, varav 30 stenskodda och 16 utan stenskoning. Datering baserad på anläggningarnas utseende och sammansättning: äldre järnålder. (RAÄ dnr 321-1257-2008)".

Arealen på fornlämningen är digitalt uppmätt i Skogsstyrelsens digitala verktyg, Skogens Pärlor, till ca 0,2 ha (2 000 kvm). Fornlämningen innebär att marken där fornlämningen är belägen inte kan exploateras. Exploatör får avväga om marken skall lämnas orörd och bilda grönyta eller ta kostnad för arkeologisk utredning. Ett sätt att kostnadsberäkna fornminnesmärkningen är att värdera denna mark utifrån åkermarksvärdet. För hela åkermarken (0,8 ha) innebär detta en värdesänkning på ca 400 000 kr och görs beräkningen på fornminnesområdets uppmätta storlek (0,2 ha) är värdesänkningen ca 100 000 kr.

Då det är normalt att en relativt stor andel av exploateringsmark åtgår till gata/parkmark (ca 10-15 % till gata och ca 5-10 % till park), har kostnad för fornminnet (arkeologisk utredning/avsättning till park/grönyta) vid den slutgiltiga värdebedömningen bedömts som en normal exploateringskostnad som ryms inom det intervall som värdebedömningen baseras på.

2023-05-02

  
Christina Lennér Lind

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

  
SAMHÄLLSBYGGARNA

  
SVEFA

Christina Lennér Lind  
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare