

Värdeutlåtande

Fastigheten Vaggeryd Fåglabäck 2:4

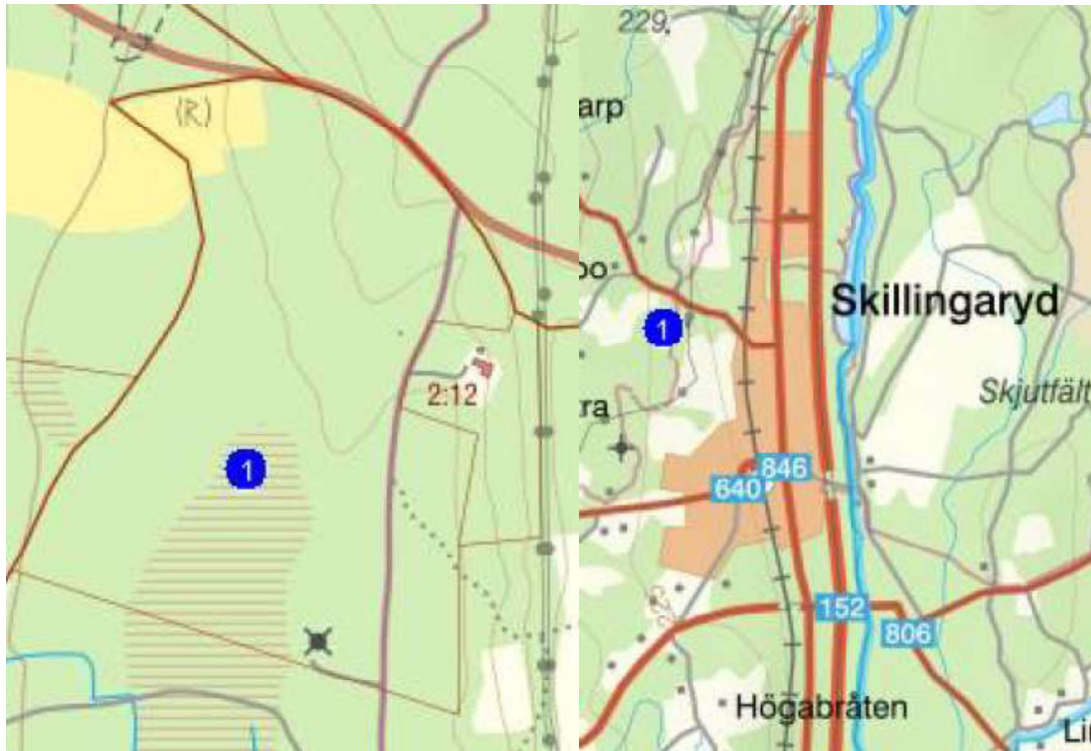
Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	4
3. Marknadsanalys	7
4. Värderingsmetodik	14
5. Värdering	14
6. Slutsatser	18

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Vaggeryd Fåglabäck 2:4.



Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Vaggeryds kommun genom Lena Hagman.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid internt bruk.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-03-17.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskänedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Uppllysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag. Svefa har tidigare värderat värderingsobjektet, daterat 2023-01-31 och ordernr 183478. Denna värdering är en komplettering avseende värdet för råmark (mark med förväntningar på annan markanvändning).

Rådande marknadsförutsättningar med höjningar av inflation, räntor, energipriser och byggkostnader innebär att osäkerheten i värderingen är större än tidigare.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har ej utförts inför denna värdering, området är väl känt av Svefa.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Fastighetsbeteckning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro, ortofoto samt offentlig statistik från SCB med flera.

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Värderingsobjektet är en lantbruksfastighet, bestående av skog.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är en privatperson.

Läge

Fastigheten Vaggeryd Fåglabäck 2:4 är belägen ca 3 km nordväst om Skillingaryd. Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogsmark.

Service finns närmast i Skillingaryd. Allmänna kommunikationer till Skillingaryd finns i form av buss och tåg. Större trafikled (E4) finns på nära avstånd.

Mark, arealer

För värderingsobjektet finns ingen markareal angiven i fastighetsregistret. Fastighetens totala areal har uppmätts digitalt till ca 18,8 ha.

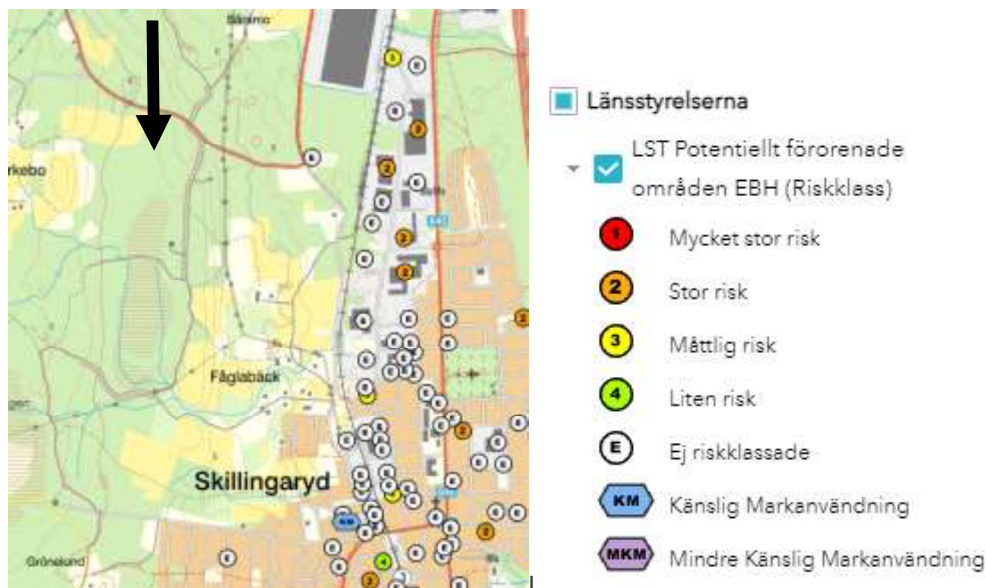
Övervägande delen av marken, ca 18 ha är skogsmark. Det totala virkesförrådet har i Svefas värdering med ordernr 183478 bedömts till ca 2 307 m³sk vilket motsvarar ca 129 m³sk/ha. Värderingsobjektet domineras av barrträd fördelat på gran (43%), tall (32 %) och lärk (12%) med inslag av löv (13%). Marken har en produktionsförmåga som motsvarar 7,9 m³sk/ha och år. Skogen domineras av medelålders gallringsskogar och skogar i röjningsålder. Enligt Skogsstyrelsen finns inga nyckelbiotoper på värderingsobjektet.

Åkermark om ca 0,8 ha, som bedöms ha normal en beskaffenhet med bra åtkomst från väg. Fältet gränsar mot åkermarken på grannfastigheten.

Hållbarhet

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Rättsliga förhållanden

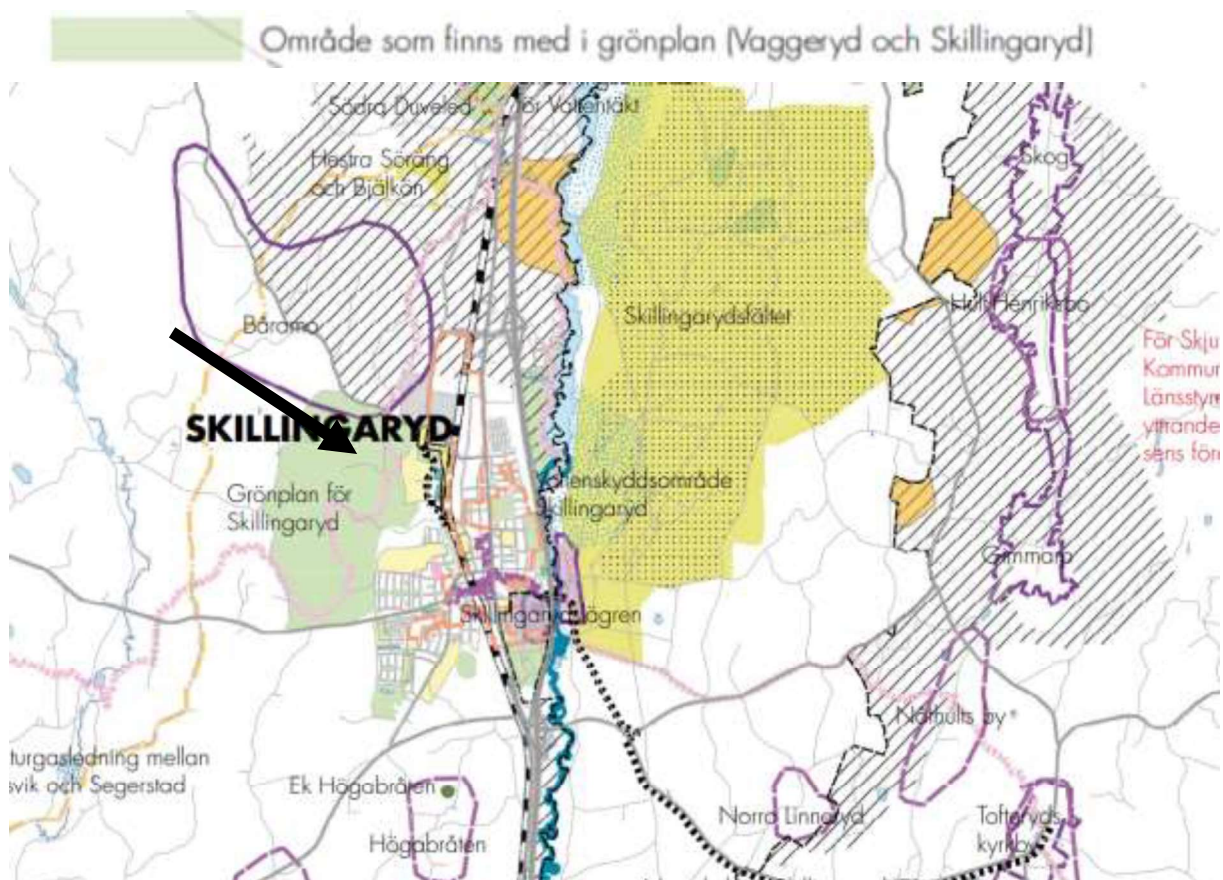
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet berörs ej av detaljplan.

I aktuell översiktsplan, ÖP 2012, är värderingsobjektet utlagt som grönan.



I nytt förslag till översiktsplan för Vaggeryds kommun är värderingsobjektet utlagt som grönområde/park samt areal näring. I närliggande område finns mark avsatt för ny bostadsbebyggelse.



Servitut med mera

Värderingsobjektet berörs av ett antal servitut, se bifogat fastighetsdatautdrag. I norra delen av objektet finns en fornlämning (boplats)

3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (-0,8 %) noterades en relativt stark tillväxt i Q2 (+3,8 %), och en svagt positiv utveckling i Q3 (+0,6 %). Konjunkturinstitutets BNP-prognos (dec-22) ligger på 2,7 % för 2022 respektive -1,1 % för 2023. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2026.

Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer noterade en svag uppgång i nov-22, men visar fortfarande på tydligt negativa förväntningar på svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen är fortsatt exceptionellt hög; ca 9,5 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, nov-22). Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I november höjde Riksbanken styrräntan med 75 punkter till 2,5 %, och aviserade att ytterligare 25 – 50 punkter är att vänta i Q1 2023. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas vara fortsatt relativt hög under 2023.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Arbetslösheten för 2022 väntas minska till 6,8 % (7,9 % 2021), men med stor osäkerhet för arbetsmarknadens utveckling under 2023. En tydlig avmattning i ekonomin väntas medföra en svagare efterfrågan på arbetskraft i Q1 och Q2 (viss "eftersläpning"), och arbetslösheten väntas öka under 2023 och Q1/Q2 2024.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till kompetent arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli mer permanent (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på utbildning samt subventionerade anställningar. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Vaggeryd

Befolkning

Befolkningen i Vaggeryd uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 14 746 invånare, en ökning med 1,5% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Vaggeryd	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	13 148	13 209	13 229	13 372	13 644	13 840	13 980	14 275	14 532	14 746
Befolkning 20-64 år	7 328	7 308	7 289	7 326	7 443	7 542	7 615	7 782	7 890	7 990
Tillväxt kommunen	-0,1%	0,5%	0,2%	1,1%	2,0%	1,4%	1,0%	2,1%	1,8%	1,5%
Tillväxt 20-64 år	-0,3%	-0,3%	-0,3%	0,5%	1,6%	1,3%	1,0%	2,2%	1,4%	1,3%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +145 invånare inom kommunen.

Källa: SCB

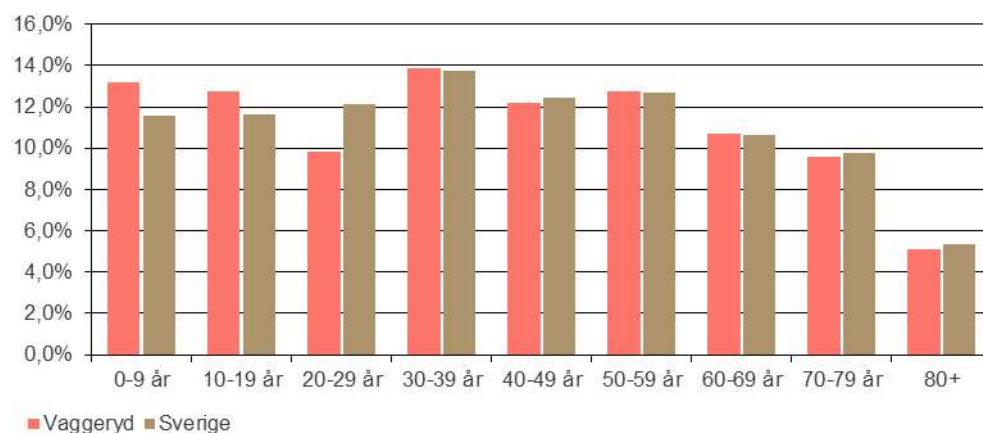
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkmängden. Noterbart är att åldersfördelningen generellt följer riket i stort men att andelen personer som är mellan 20–29 år är avsevärt lägre än riket i övrigt medan ålderskategorierna 0–9 år samt 10–19 år är högre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Vaggeryd är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorierna 20–24 år och 25–29 år.

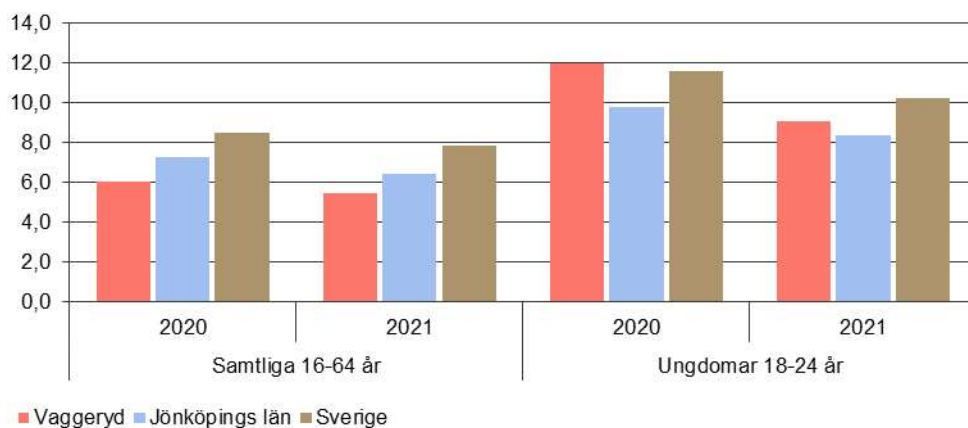
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	191,7	179,3	155,8
25-29 år	273,9	263,0	258,4
30-44 år	344,7	338,8	360,1
45-64 år	377,2	387,5	420,9
65+ år	244,4	253,6	270,9
Totalt 20+ år	313,8	312,1	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Vaggeryd till 5,5 % vilket kan jämföras med Jönköpings län som har en arbetslöshet om 6,5 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %. I oktober 2022 var arbetslösheten i Vaggeryds kommun 4,1% (5,3% för länet och 6,6% för riket).

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

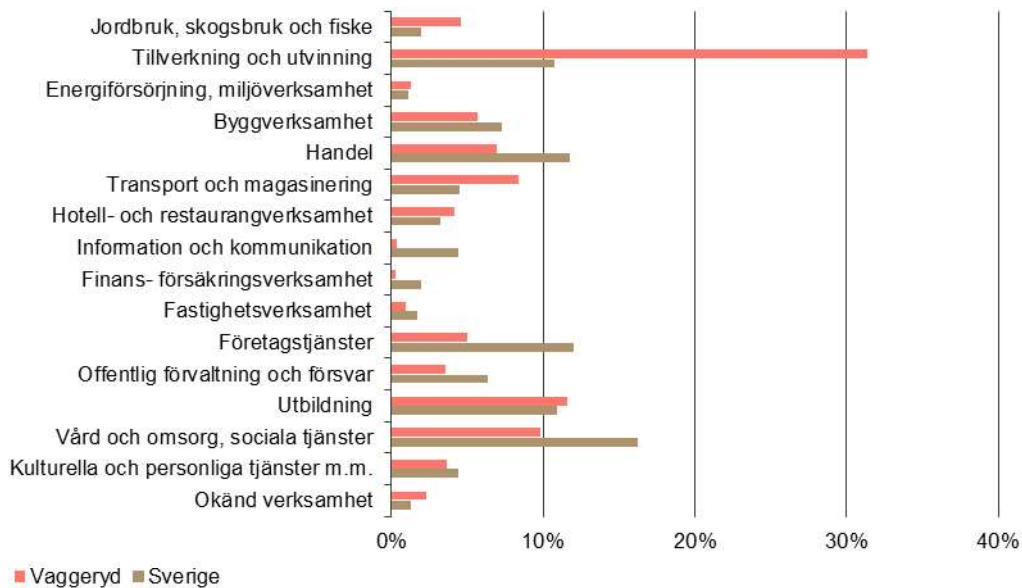


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

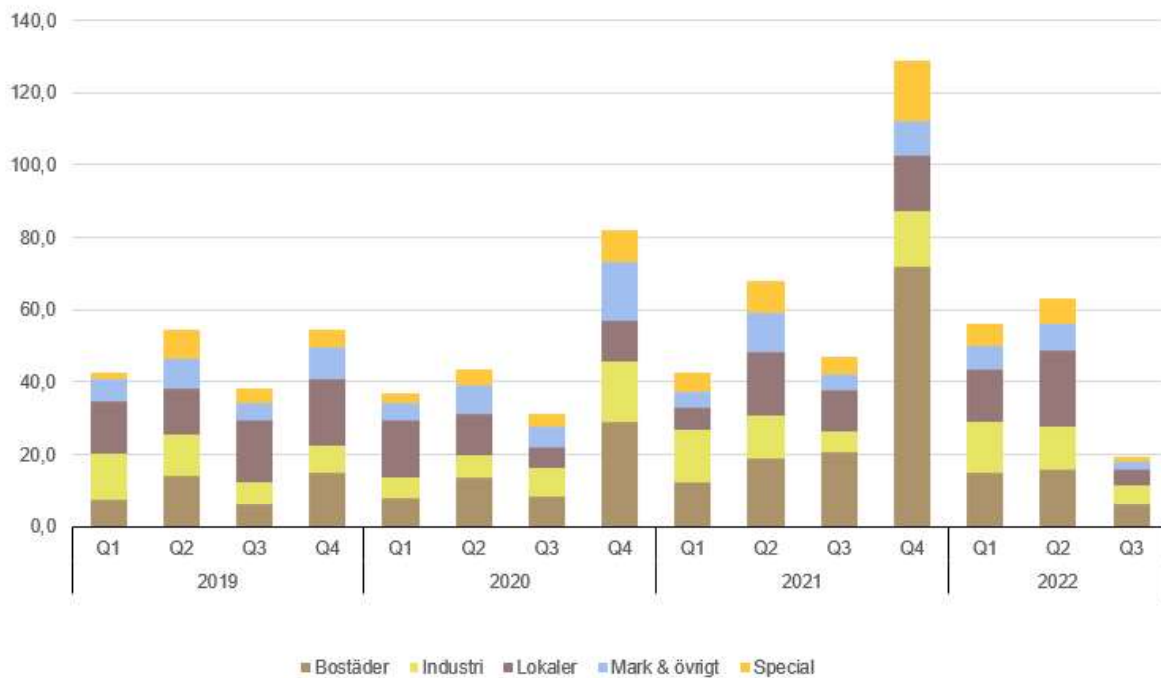
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Vaggeryd på plats 24 i rankingen för 2022, en förbättring med 27 platser jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en flerårig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

Även 2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men aktiviteten i Q3 var exceptionellt svag med en transaktionsvolym om endast 19,3 mdkr (en minskning med 60 % jämfört med 2021). I Q4 har aktiviteten ökat något, men osäkerheten på fastighets-/investeringsmarknaden är fortsatt stor. De stigande kapitalkostnaderna har "kylt" marknaden, och det är tydligt att köpare och säljare inte har "samsyn" om de aktuella marknadsförutsättningarna eller den kortsiktiga marknadsutvecklingen.



Källa: Svefa

Transaktions-/projektmarknaden väntas vara fortsatt "avvaktande" under Q4, och in i 2023. Det finns en samsyn på marknaden om fortsatt låg transaktionsvolym, med stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden under Q4, inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

Kreditmarknaden har tydligt försvagats under 2022, en negativ utveckling som fortsatt under Q4. Den ansträngda stressade obligationsmarknaden medför höga kreditmarginaler. Den 10-åriga statsobligationsräntan har ökat kraftigt, men även "traditionell" bankfinansiering har noterat klart sämre villkor med höjda räntor och sänkt belåningsgrad. För den vanligen högt belånade fastighetssektorn medför det att kostnad för lånat kapital stiger, vilket försämrar avkastningen på eget kapital. Med de stigande kapitalkostnaderna följer ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en tydligare polarisering mot mindre "kvalitativa" fastigheter. En tydlig fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är de inflationsskyddade hyresavtalen som "realvärde-säkrar" investeringen. Det måste emellertid noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen. Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel-/lågprishandel utvecklas relativt starkt. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en svag marknad för detaljhandeln, med stigande direktavkastningskrav som följd (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.)

Samhällsfastigheter är inte lika konjunkturs-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter, och det finns ett fortsatt stort investeringsintresse för kvalitativa objekt. Under Q3/Q4 har emellertid den positiva utvecklingen avmattats, och till följd av utvecklingen på kreditmarknaden kan det noteras stigande direktavkastningskrav.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns tillväxt. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men under Q3/Q4 har marknaden varit svag.

Bostadsfastigheter har noterat sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige, särskilt i storstads-/universitetsregioner. Den positiva utvecklingen har emellertid noterat en tydlig avmattning, och till följd av stigande kapitalkostnader kan nu noteras en trend med stigande direktavkastningskrav.

Enligt Boverket finns ett behov om ca 63 400 nya bostäder per år under 2022 – 2030 (för att möta prognostiserad befolkningsutveckling och "latent" behov p.g.a. tidigare otillräcklig nybyggnation). Prognosen från okt-22 indikerar emellertid att endast ca 60 000 respektive ca 45 000 bostäder påbörjas under 2022 och 2023. Det bedöms finnas en risk att bostadsbyggnationen minskar ytterligare under 2023, och att den kommer att vara fortsatt låg in i 2024. Stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att investeringar i nyproduktion ses som mindre attraktivt. Marknaden för nyproduktion har även påverkats av det avvecklade investeringsstödet, och att Svea Hovrätt satt tydliga begränsningar på utvecklingen för presumtionshyra. Beaktat de projektekonomiska förutsättningarna väntas projektaktiviteten minska, vilket i sin tur kan medföra en avvaktande marknad med sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

Lokala marknadsförutsättningar

I Vaggeryds kommun råder bra efterfrågan på bostäder. Vaggeryds kommun anger i Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2022 att det råder underskott på bostadsmarknaden. Under åren 2012 – 2021 producerades bostäder årligen enligt nedan.

Typ	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Medel
Flerbostadshus	0	0	0	38	16	0	18	55	130	0	26
Småhus	10	12	31	11	9	23	27	26	42	38	23
Totalt	10	12	31	49	25	23	45	81	172	38	49

Källa SCB

Bostadsbehovet beräknat utifrån nyproduktion, befolkningsnetto och medelpersonantal per hushåll kan beräknas enligt nedan:

Bostadsbehov	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summa
Nyproduktion bostäder	10	12	31	49	25	23	45	81	172	38	486
Befolkningsnetto	-12	61	20	143	272	196	140	295	257	214	1 586
Bostadsbehov	-5	26	8	60	115	83	59	124	108	90	669

Nyproduktion Källa SCB 2022
Befolkningsnetto Källa SCB 2021
Bostadsbehov Källa Svefa 2021

Bostadsbehov	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Nyproduktion bostäder	19	87									106
Befolkningsnetto	122	117	111	104	98	91	87	85	82	77	975
Bostadsbehov	51	49	47	44	42	38	37	36	35	33	411

Prognos nyproduktion Källa Boverket 2021
Prognos befolkningsnetto Källa SCB 2021
Prognos bostadsbehov Källa Svefa 2021

Enligt Boverket förväntas nyproduktion under år 2022-2023 enligt nedan:

Förväntad nyproduktion	2022	2023
Flerbostadshus	82	24
Småhus	45	30

Källa: Boverket 2022

Enligt kommunens hemsida finns ett fåtal lediga småhustomter inom kommunen, tomterna är belägna i Klevshult.

Fastighetsmarknaden har fram till februari 2022 varit stabil i Vaggeryds kommun med god efterfrågan och stabila priser på samtliga fastighetstyper. Därefter har marknaden avstannat prisbilden har sänkts. Efterfrågan finns på detaljplanerad mark samt även mark med förväntningar om annan markanvändning. Projektaktivitet inom värderingsobjektets närområde bedöms vara låg.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

5. Värdering

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark med avseende på läge, omfattning, planförutsättningar mm. Sökning av jämförelseobjekt har skett med ortsprissystem, värderingsarkiv och marknadskontakter. I normalfallet görs värderingen av tätortsnära mark i två steg, värdebedömningen görs dels utifrån pågående markanvändning i detta fall som skogsmark samt utifrån i det fall förväntningsvärde finns på annan markanvändning, ett råmarksvärde d.v.s. förväntningsvärde på annan markanvändning.

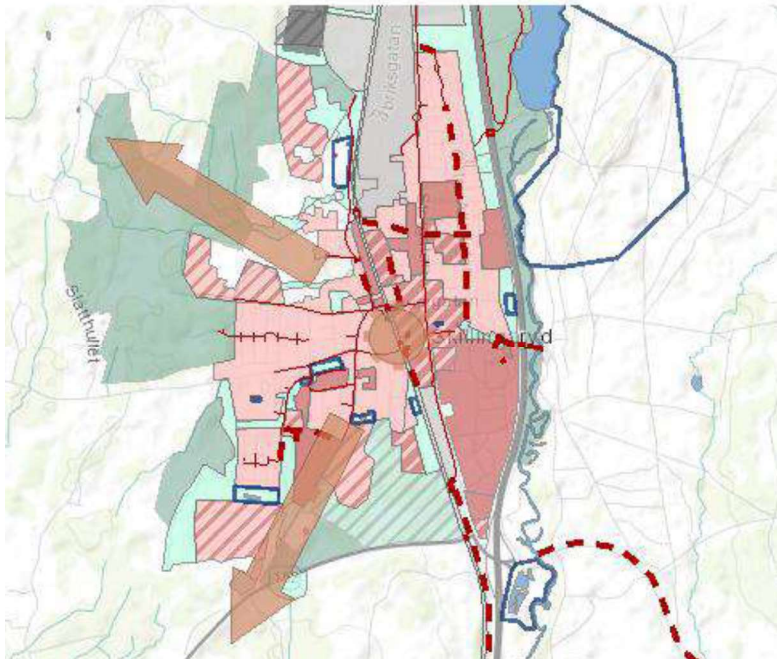
För mark med förväntningsvärde, s.k. råmark, tas hänsyn till jämförelseköpens olika planförutsättningar (planskeden). Marknadsvärdet för mark med förväntningsvärden (råmark) bör om möjligt bedömas med hjälp av jämförelse med köp av liknande och på senare tid försålda fastigheter. Det kan dock konstateras att förutsättningarna vid denna typ av förvärv ofta varierar mycket, vilket ger upphov till stora prisskillnader. Av naturliga skäl ligger prisnivån lägre för råmarksförvärv där exploatering är tidsmässigt avlägsen jämfört med förvärv där byggande kan förväntas vara mera nära förestående, t.ex. genom att detaljplanearbete påbörjats. I det senare fallet närmar sig råmarksvärdet värdet av råtomtmark, se nedan. Normalt kan dock värdet som lägst uppgå till marknadsvärdet vid pågående markanvändning d.v.s. som skogsmark. Inom fastighetsekonomin definieras råmark som mark vars värde betingas av förväntningar om bebyggelse och inte utgörs av tomtmark. Detta kan förklaras även av nedanstående figur:



Priset på råmark stiger normalt sett ju längre i planeringsprocessen markområdet har kommit och därmed ju närmare byggstart man har kommit. Väntetider i sådana här processer är kostsamt. Det är först när tomten är byggklar d.v.s. detaljplanen är fastställd samt gatu- och VA-nät och grönområden är utbyggt som en realisation av värdet kan erhållas. Det aktuella råmarkpriset hämtas lämpligast genom analys av genomförda försäljningar av råmark på orten eller jämförbara orter, den s.k. ortsprismetoden. Även rättstillämpningen, t.ex. vid expropriationer, visar att ortsprismetoden skall användas i första hand.

Värderingsobjektet omfattas ej av kommunal handling t ex ÖP eller planprogram med dokumentation om ändrad markanvändning. I närområdet finns mark som pekats ut för bostadsändamål i förslag till ny ÖP. Detta tillsammans med att förslag till ÖP visar utvecklingsinriktningen för bebyggelse i riktning mot värdeobjektet. Enligt kommunen finns tydliga planer på att förtäta bebyggelsen i riktning mot Fåglabäck 2:4. På sikt är värderingsobjektet intressant för bebyggelseutvecklingen. Pågående markanvändning förväntas dock fortgå den närmaste tiden.

Förslag till ny ÖP markanvändning och utvecklingsinriktning för bebyggelse (pilar).



Ersättningsreglerna för mark som ianspråkats finns i 4 kap ExL. Huvudregeln är minst marknadsvärdet vid pågående markanvändning, i detta fall som skogsmark. Fastighetsmarknaden agerar på samma sätt som lagstiftningen anger d.v.s. betalar ett pris överstigande pågående markanvändning om förväntningsvärdet är högre.

5.1 Värdering pågående markanvändning skog och åker

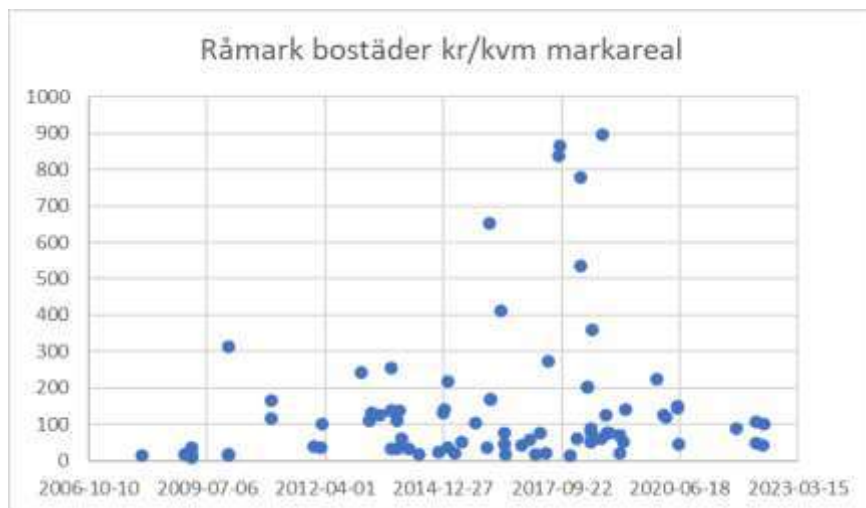
Skogsvärdering har skett av Svefa 2023-01-31 och ordernr 183478 och värdebedömningen för skog och åker var 2 550 000 kronor.

5.2 Värdering råmark/värdebedömning med förväntningsvärde

Marknadsvärdebedömning på marken utifrån pågående markanvändning är i detta fall inte relevant vid en försäljningssituation eftersom marken pga tätortsnära läge och vissa intentioner om bebyggelse i kommande översiktsplan, bedöms ha skapat förväntningsvärden, d.v.s. är s.k. råmark. Värdering av denna typ av mark sker vanligen genom ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark.

Ortsprisundersökning har genomförts där köp studerats från och med år 2009 av obebyggd mark med olika grader av bebyggelseförväntningar belägna 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 råmarksvärdet normalt är högre för bostadsbebyggelse än för industri/verksamhetsområde redovisas råmarksköpen separat för bostäder respektive verksamheter.

Svefa har för åren 2009-2023 noterat ca 80 råmarksköp som avser bostadsändamål. Köpens areal varierar kraftigt mellan 0,3-56 ha, medelareal är ca 10 ha. Se diagram nedan:



Köpen visar prisnivåer mellan 9 – 897 kr/kvm markareal, medelpriset under perioden är 145 kr/kvm markareal. Köpen indikerar en generell bottennivå på 10 – 50 kr/kvm för mark med oklara och osäkra förväntningsvärden samt belägna i sämre lägen, dvs mindre och svagare orter/kommuner. För dokumenterade förväntningar ligger prisnivån generellt sett på högre nivå, motsvarande cirka 50 - 100 kr/kvm. För orter med positiv befolkningsutveckling och uttalade förväntningar finns noteringar från 100 kr/kvm och upp till drygt 400 kr/kvm. För växande och stabila orter t ex Skövde, Lidköping, Habo, Värnamo, Motala, Ljungsbro och Alingsås har 30 köp noterats med variation mellan 40 – 200 kr/kvm. Därtill finns ett köp i Lidköping inom området Sjölunda/Villa Giacomina (sjönära) på 272 kr/kvm TA samt ett köp i centrala Lidköping (Hamnstaden) om drygt 300 kr/kvm TA. I utkanten av Gränna finns 2 köp med mindre markarealer på 836 kr/kvm respektive 897 kr/kvm. Enstaka noteringar finns på högre nivåer för mindre markarealer i mycket goda lägen med starka förväntningsvärden t ex Jönköping samt Linköping, mellan 361 – 866 kr/kvm TA. Dessa köp har arealer mellan 0,3 – 2,8 ha (medelareal ca 1 ha).

Ett antal råmarksköp med förväntningar på bostäder har noterats i liknande områden som värderingsobjektet, se bilaga.

Resultat råmark bostäder

De jämförelseköp som hittats varierar normalt mellan 40 och 200 kr/kvm markareal. För diffusa förväntningar är nivån normal lägre än för mark som är utpekad i ÖP. I materialet finns i orter som ej är regionstäder, köp med diffusa förväntningar på nivå mellan 14 – 125 kr/kvm med medelvärde 55 kr/kvm. Se köp i bilaga. Relevant värde för värderingsobjektet bedöms pga belägenhet i mindre ort samt relativt stor markareal vara ca **50 – 70 kr/kvm**. Detta ger ett marknadsvärde om **ca 9 000 000 – 13 000 000 kr** (50 - 70 kr/kvm x 18 800 kvm).

Utöver råmarksvärdet kan även ersättning utgå för skog inom området. Rättsfall har visat på att ersättning för skog inom råmark kan utgå med 0 – 100 % av slaktvärdet dvs. avverkningsmogen skog som kan säljas som rotlöst trots förestående exploatering. Det är sällan 100 % är relevant. Bedömning av slaktvärde görs utifrån presumtivs köparens bedömning av sannolikheten att en viss del av skogen måste lämnas kvar, osäkerheter kring avverkningsstidpunkt etc. medför att denne sannolikt inte är villig att betala fullt pris. En tumregel kan vara att det handlar om i storleksordningen halva slaktvärdet.

I det aktuella fallet bedöms **slaktvärde inte vara relevant** pga. osäkerhet råder kring avverkningsstidpunkt och bebyggelsestidpunkt etc.

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden råmark

cirka 9 000 000 – 13 000 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-03-17 till:

11 000 000 kr
Elva miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

59 kr/kvm markareal

2023-03-17

Christina Lennéer Lind
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 77, christina.lenneer@svefa.se
Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare



Johanna Artell
Civilingenjör Lantmäteri
010-603 86 14, johanna.artell@svefa.se



Bilagor

Bilaga 1 Ortprismaterial
Bilaga Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

Objekt	Köpedatum	Pris	Areal	kr/kvm markareal
Mariestad Helgeåsen 1:26, strandnära inom strandskydd, ej dpl, ksau uttalade att området får bebyggas. Skiss med 20 tomter.	2007	1 750 000		5,2 ha 33,6
Tidaholms kommun köper åkermark i anslutning till tätorten, framtida småhusbyggnation med okänd byggstart.	2007	1 850 000		16,5 ha 11,2
Skövde kommun köper del av Skövde 5:105 av privatperson, cirka 8 000 kvm beläget i anslutning till första etappen av Trädgårdsstaden. Ingen notering om nya bostäder i ÖP. Akt 1496K-4125	2013-07-09	1 000 000		0,8 ha 125
Trollhättans kommun köper Holm 1:7 (D-läge) av privatperson. Mark med avlägsna förväntningar om exploatering.	2015-04-01	2 100 000		10,1 ha 21
Lidköping Säware 38:1 i Vinninga köptes av kommunalt bolag som köper mark för uppförande av bl. a trygghetsboende. Säljare var privatperson.	2016-01-01	1 100 000		2,95 ha 37
Niklas Månssons Bygg köper Manhem 2:9 (D-läge) av Bråviken Golf AB. DP påbörjad 2016. Inga garantier för DP ges i avtal. Samråd efter köp.	2016-02-01	9 500 000		55,85 ha 17
Skövde kommun köper del av Skövde 5:44 av privatperson, cirka 8 400 kvm beläget i anslutning till första etappen av Trädgårdsstaden. Ingen notering om nya bostäder i ÖP eller planprogram. Akt nr 1496K-4412	2016-05-25	631 000		0,84 ha 75
Skövde kommun köper Skövde Skultorp 3:9-10 av privatperson, ca 0,7 ha, Inga uttalade förväntningar i ÖP.	2016-05-26	300 000		0,66 ha 45
Strax utanför den s.k. tätortszonen som omger Jönköpings tätort har Höglunds Blommor sålt fastigheten Toveryd 2:25 beläget vid småhusbebyggelse vid Axamosjön. Någon ändrad markanvändning är ej angiven i ÖP.	2017-02-17	900 000		5 ha 19
BV 12 i Mjöbäck AB köper Borås Räveskalla 1:671 (Sjömarken, B-läge) av privatperson. Ingen förändrad markanvändning i ÖP, gränsar till småhusbebyggelse, trolig exploatering av bostäder inom 10 år.	2017-03-27	5 295 000		7 ha 76
Hjo kommun köper av privatperson Fågelås-Spakås 1:1, beläget utanför Hjo	2017-12-04	10 000 000		73 ha 14
Linköpings Kommun köper mark, del av Stensätter 1:371 (D-läge), för Ekängens IF för bebyggelse av två fullstora fotbollssplaner, klubbhus, omklädningsrum och idrottshall för olika aktiviteter. Säljare är Tomtboalaget Ekängen Centrum AB.	2018-02-01	2 200 000		3,6 ha 61
Skövde kommun köper del av Skövde Karlsfors 3:1 av privatperson, cirka 3,32 ha i anslutning till Timmersdala och sjön Längen. Angivet som LIS-område för bostäder i ÖP.	2018-08-23	1 990 000		3,32 ha 60
Boklok köper Linköping Kungsbro 1:449 i Ljungsbro av Sveaskog. Fastigheten är inte inom översiktsplan söföer Ljungsbro och Berg.	2018-10-12	20 500 000		27,1 ha 76
Jönköpings kommun köpte Öggestorp 1:33 vid Stensjön/Tenhult. Säljare var Svenska Kyrkan. Detaljplan saknas, intilliggande mark är utlagt för bostäder i ÖP.	2019-01-29	9 200 000		13 ha 71
Ab Bostäder Lidköping köper Lidköping Östby 1:10 av dödsbo. Åkermark beläget söder om Lidköping mellan Majåker och Hovby. Inköpt som långsiktig markreserv, oklart om och när marken kan exploateras.	2019-02-01	540 000		2,6 ha 21
Skövde kommun köper 39 400 kvm mark av Skövde Bussatorpet 1:14. Marken är belägen i anslutning till mark som är avsett för bostadsändamål i ÖP, mindre del av marken är utlagt till verksamhetsmark i ÖP.	2022-03-21	1 900 000		3,94 ha 48
Skövde kn köper av privatperson utvecklingsbar mark (ÖP saknas) avseende del av Loringa 12:1 belägen starx söder om samhället akultorp. Total areal 14,6 ha , övervägande delen åkermark.	2022-05-25	6 300 000		14,6 ha 43

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
VAGGERYD FÅGLABÄCK 2:4 Nyckel: 060063444 UUID: 909a6a4f-de25-90ec-e040-ed8f66444c3f	2011-12-09	2019-09-09 14:15	2023-03-13

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6367044.6	444342.7
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AVSKILD MARK
Beteckning
VAGGERYD BJÖRNEN 5, 6 VAGGERYD BOCKEN 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 VAGGERYD FÅGLABÄCK 1:15, 1:19, 1:21, 1:23, 1:31, 2:10, 2:12, 2:13 VAGGERYD KANINEN 5 VAGGERYD NYCKELN 13 VAGGERYD PÅLEN 1:1, 1:16 VAGGERYD SKILLINGARYD 5:198, 5:380, 5:381, 5:383, 5:384, 5:385 VAGGERYD YXAN 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Beskrivning: lotten har ingått i sammanläggning och avskilts från samfällighet vari stamfastigheten har andel (FRÅN SAMF, DEL AV), lotten har ingått i sammanläggning (DEL AV) Anmärkning: ANG AVSKILD MARK TILL TOMTBOKSOMRÅDE SE JORDREGISTRET

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt			
Anmärkning: AREALUPPGIFT SAKNAS			

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19350318-2614 Persson, Per-Olof Kennert Arv: 1995-12-20 Andel: 1/6 Andel: 5/6 Inskrivningsdag: 2000-02-15	1/1	1996-02-23	96/3325

ANTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KABEL MM	1957-11-20	57/4930
2	Avtalsservitut: VATTENLEDNING MM	1958-06-25	58/2159
3	Avtalsservitut: DIKE	1978-03-01	78/1728
6	Nyttjanderätt: ELLJUSSPÅR	2009-04-16	09/9769

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 406 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	Skriftligt pantbrev	156 000 SEK Relax: 85/12078 Relax: 85/9949	1981-02-11	81/1515
5	Datapantbrev	250 000 SEK	2000-02-15	00/1302

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
KRAFTLEDNING EXPROPRIATION	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-03-19	06-IM2-49/49.1
KABEL MM VATTENLEDNING MM	Last	Avtalsservitut Avtalsservitut		06-IM2-57/4930.1 06-IM2-58/2159.1
KRAFTLEDNING MM EXPROPRIATION	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2016-01-04	06-IM2-59/1744.1
DIKE VÄG	Last	Avtalsservitut Officialservitut		06-IM2-78/1728.1 06-SKK-457.1
VÄG VATTENTÄKT	Last	Officialservitut Officialservitut	Senast ändrad: 2008-08-15 1951-12-14	06-TOF-302.1 06-TOF-302.2

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2011-08-15	L1971:1577

TAXERINGSINFORMATON	
Taxeringsenhet	Taxeringsår
OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 393469-7 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2020

TAXERINGINFORMATON

Taxvärde 1 149 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 1 149 000 SEK	Areal 0 kvm
Ingående värden Skogsmark Skogsimpediment Åkermark	Värde 1 099 000 SEK 3 000 SEK 47 000 SEK	Areal 12 ha 1 ha 1 ha	Juridisk form Fysisk person
Taxerad ägare 19350318-2614 Persson, Per-Olof Kennert dödsbo VÄSTRA FÅGLABÄCKSVÄGEN 33 568 31 SKILLINGARYD	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	
Värderingsenhet åkermark 15471120	Areal 1 ha	Riktvärdeområde 6017	
Taxvärde 47 000 SEK	Brukningvärde (3) Normal godhet	Dränering (2) Tillfredställande/Självdränerad	
Värderingsenhet skogsimpediment 15470120	Areal 1 ha	Riktvärdeområde 607	
Taxvärde 3 000 SEK	Beskaffenhetsklass		
Värde före ev. justering 3 000 SEK			
Värderingsenhet skog 15469120	Areal 12 ha	Riktvärdeområde 607	
Taxvärde 1 099 000 SEK	Bonitet		
Värde före ev. justering 1 113 000 SEK			
Virkesklass 6	Virkesförråd 190 kbm/ha	Godhetsklass	
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443) 712540-7 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.	Taxvärde byggnad 186 000 SEK	Taxvärde mark	Taxeringsår 2019
Taxvärde 186 000 SEK	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Areal 0 kvm
Taxerad ägare 556607-7730 3G Infrastructure Services Aktiebolag BOX 45064 104 30 STOCKHOLM			Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300390066	Justeringsorsak		
Taxvärde 186 000 SEK	Nybyggnadsår 2003	Tillbyggnadsår	
Värdeår 2003	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad	Saneringsmogen Nej
Återanskaffningskostnad 421 000 SEK	Typ av byggnad Mast	Under byggnad Nej	
Bruttoarea			

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Samfälligheter	Andel
VAGGERYD FÅGLABÄCK S:1	
VAGGERYD FÅGLABÄCK S:2	
VAGGERYD FÅGLABÄCK S:3	
VAGGERYD FÅGLABÄCK S:4	
VAGGERYD FÅGLABÄCK S:5	
VAGGERYD FÅGLABÄCK S:6	
VAGGERYD LÅGRET S:2	
VAGGERYD LÅGRET S:3	
Anmärkning: AVSTÄTT ANDEL I SAMFÄLLIGHETER(AKT 0665-576)	

SKATTETAL

Skattetal 3/32	Typ av skattetal mantal
--------------------------	-----------------------------------

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
laga skifte, Littera: D	1853-12-05	06-TOF-79
sammanföring	1959-05-05	06-TOF-353
ägoutbyte	1959-07-24	06-TOF-354
fastighetsreglering	1973-04-19	06-SKK-425
fastighetsreglering	1974-11-21	06-SKK-457
fastighetsreglering	1975-11-20	06-SKK-476
fastighetsreglering	1977-05-26	06-SKK-493
fastighetsreglering	1983-07-14	06-SKK-560
fastighetsreglering	2001-12-03	0665-576
fastighetsreglering	2011-12-09	0665-1014

TIDIGARE ÄGARE

Tidigare lagfarna ägare 19410317-2617	Inskrivningsdag 1996-02-23	Akt 96/3330
---	--------------------------------------	-----------------------

TIDIGARE ÄGARE

Persson, Jan Peder VERKSTADSGATAN 18 568 32 SKILLINGARYD Arv: 1995-12-20 Andel: 1/6 Överlåten andel: 1/6	19390108-2614	1996-02-23	96/3329
Persson, Frank Svante Lennart SÖDRA VÄGEN 6 A LGH 1001 568 30 SKILLINGARYD Arv: 1995-12-20 Andel: 1/6 Överlåten andel: 1/6	19370804-2654	1996-02-23	96/3328
Persson, Arne Nils Göran Arv: 1995-12-20 Andel: 1/6 Överlåten andel: 1/6	19370804-2621	1996-02-23	96/3327
Svensson, Ingeborg Anna-Lisa Arv: 1995-12-20 Andel: 1/6 Överlåten andel: 1/6	19360503-2626	1996-02-23	96/3326
Svensson, Maj Inger Magdalena Arv: 1995-12-20 Andel: 1/6 Överlåten andel: 1/6	PER HENRIK PERSSONS DÖDSBO Bouppteckning: 1988-12-10 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Rättat Akt: 94/2708		89/1414

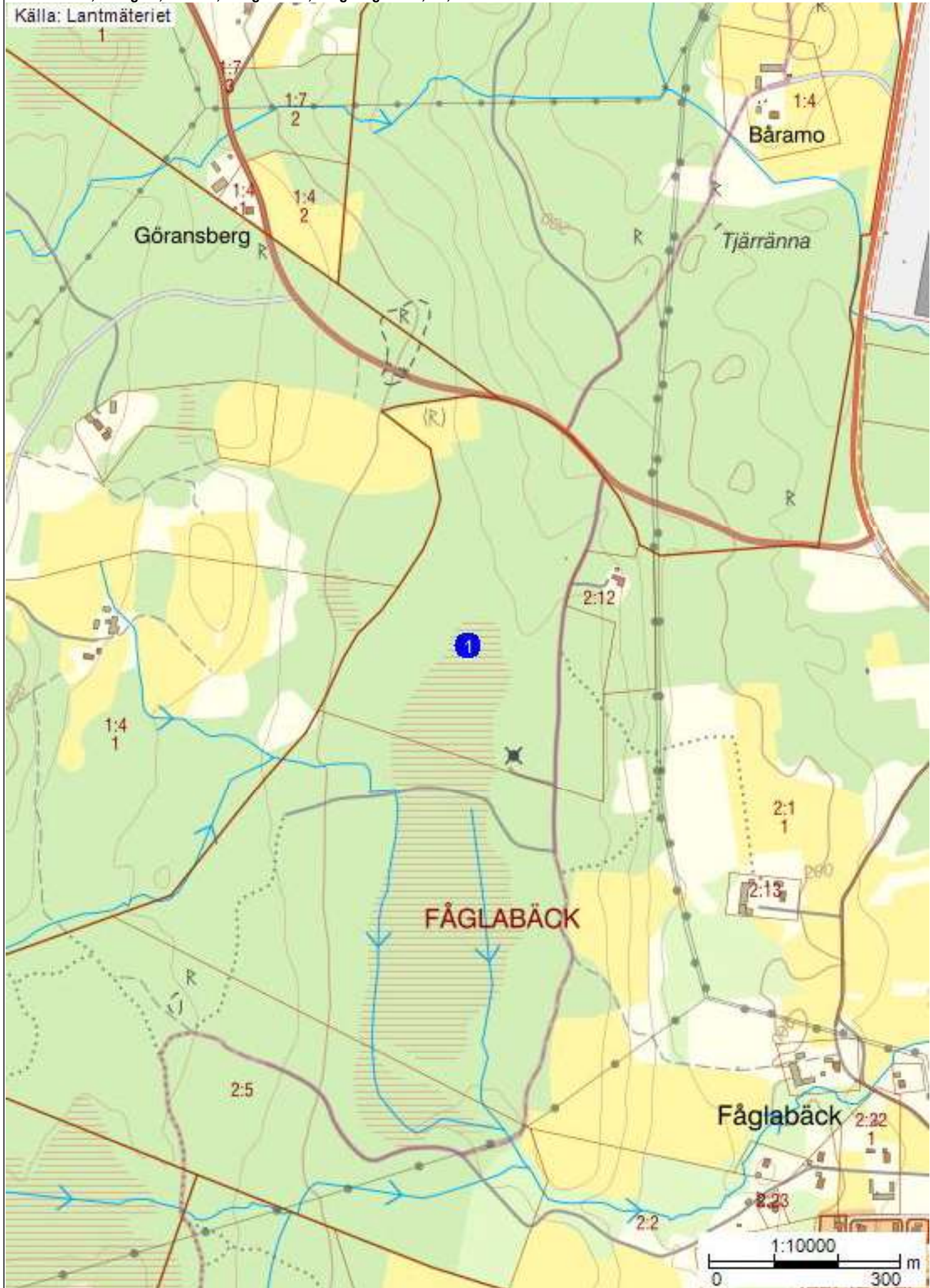
TIDIGARE BETECKNING

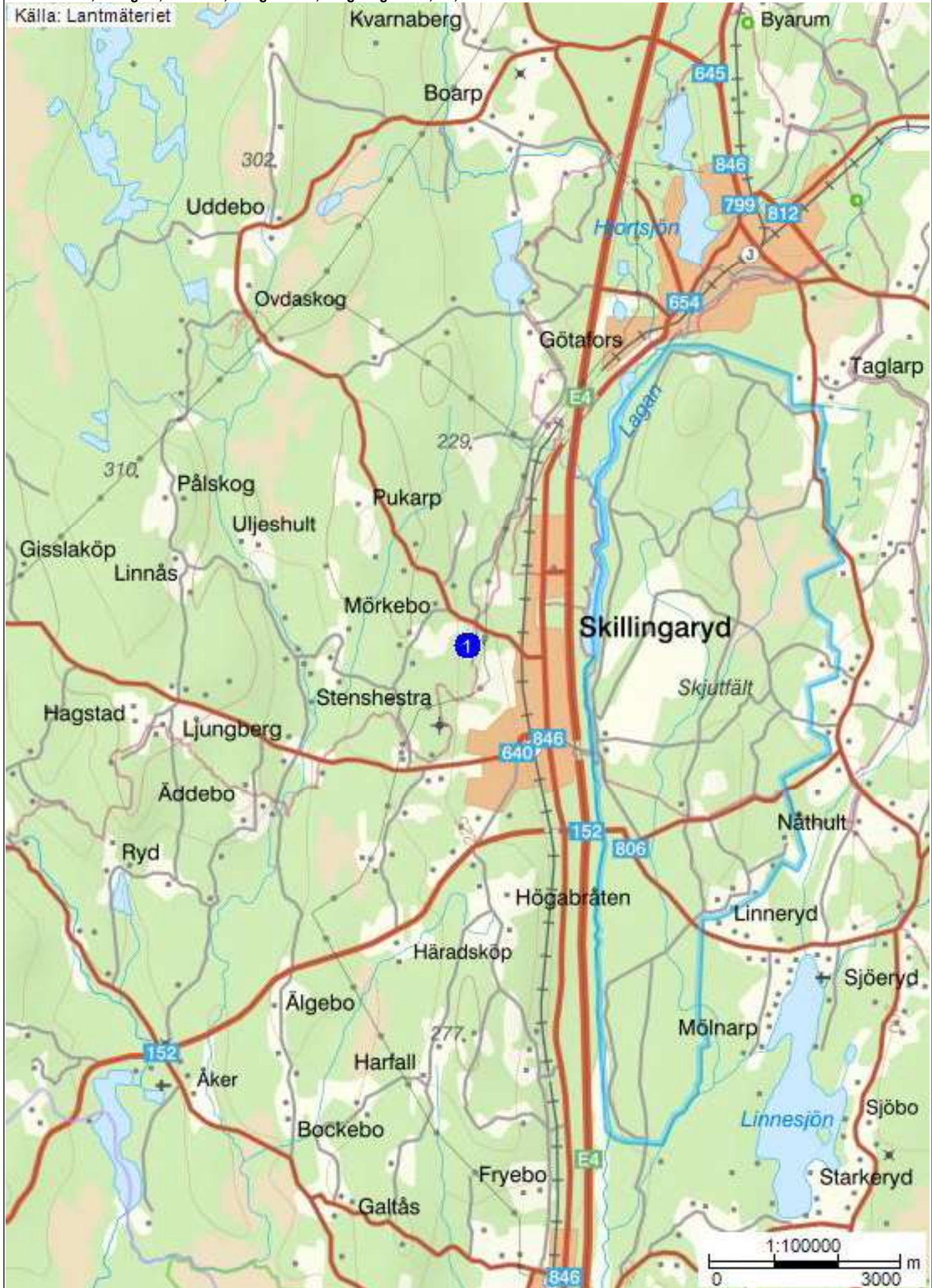
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-TOFTERYD FOGLABÄCK 1:5	1955-01-31	06-SD6:8/1954
F-TOFTERYD FÅGLABÄCK 1:5	1965-03-27	
F-SKILLINGARYD STG /548/+554/+556+564	1993-12-01	0683-566

URSPRUNG

VAGGERYD FÅGLABÄCK 1:1

Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

