

Värdeutlåtande
Mellerud Holms Säter 10:1 m fl
(småhustomter)

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Värderingsobjekt _____	4
3.	Marknadsanalys _____	5
4.	Värderingsmetodik _____	10
5.	Värdebedömning _____	11
6.	Slutsatser _____	14

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjekten utgörs av 14 kommunägda småhustomter i Melleruds kommun.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Melleruds kommun, genom Caroline Falk.

Uppdrag, syfte

Uppdraget är att bedöma tomternas marknadsvärde som beslutsunderlag för prissättning inför försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-12-27.

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.

Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar på allmän plats ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen). Det förutsätts vidare att alla tomter är fastighetsbildade, tillgängliga vid gata och möjliga att ansluta till det kommunala VA-nätet.

Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen). Försäljning förutsätts ske styckvis till konsument.

Särskilda förutsättningar

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Eventuellt belastande rättigheter bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjektet.

Värderingen görs med den särskilda förutsättningen att värderingsobjekten inte omfattas av strandskydd.

Besiktning och värderingsunderlag

Syn av värderingsobjekten utfördes av Marcus Takner från Svefa 2022-12-19.

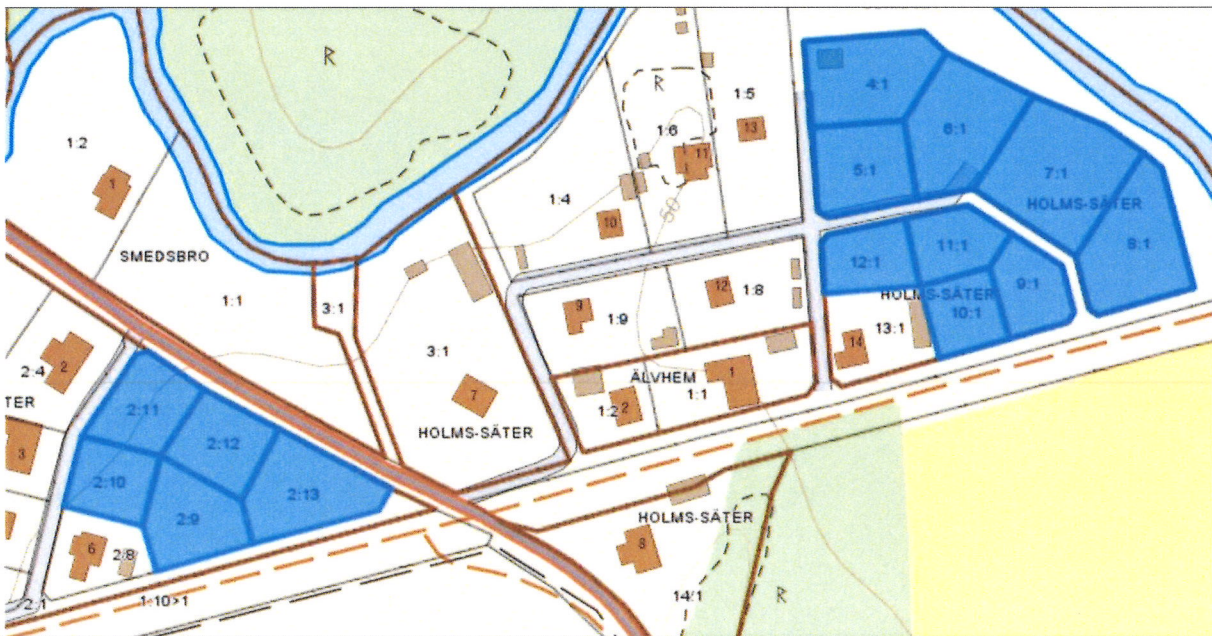
Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

- Arealuppgifter samt kartor
- Geoteknisk dokumentation (från uppdragsgivaren)
- Uppgifter ur ortsprisdatabas avseende köp av jämförbara objekt

2. Värderingsobjekt

Objektsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av 14 tomter i Sunnanå, drygt en kilometer nordost om Melleruds tätort. Tomterna illustreras på kartan nedan.



Källa: Melleruds kommun

Platsen är belägen på vägen mot Sunnanå Hamn, nära Holmsån. Omgivningarna i övrigt utgörs i huvudsak av småhusbebyggelse, gång- och cykelväg på nedlagd banvall samt åkermark. Närhet till golfbana. De tomter som är belägna i den västra delen ligger endast runt 200 meter från ett reningsverk.

Kommersiell och social service finns närmast i Melleruds centrum. Allmänna kommunikationer i form av buss och i centrum tåg.

Marken utgörs i huvudsak av tidigare jordbruksmark. Idag finns en del växtlighet i form av buskar, sly och träd. En av tomterna är bebyggd med ett uthus som förutsätts vara lös egendom. Det östra området används delvis som uppställning för båtar, marken i den västra delen nyttjas delvis av grannar för en mindre fotbollsplan och utrymme för kompost. Marken var vid platsbesöket snötäckt.

Undergrunden utgörs enligt SGIS jordartskarta av lera och silt. För de nio tomter som ligger i den västra delen i kartan ovan har uppdragsgivaren tillhandahållit en geoteknisk undersökning. Den indikerar för de nio tomterna stor sannolikhet för sättningar vid belastning. Här krävs därför antingen grundläggning på pålar eller kompensationsgrundläggning. Omständigheter som förstås innebär fördyrad byggnation. På en remsa om 10 meter närmast Holmsån kan marken inte belastas. Tomternas areal varierar mellan 650 och 1 765 kvm med ett genomsnitt om cirka 1 000 kvm.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjekten är Melleruds kommun.

3. Marknadsanalys

Marknadsförutsättningar byggrätt – bostäder allmänt

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion.

Befolkningsprognosen för de kommande tio åren har minskat. Trots detta bedömer Boverket i sin reviderade byggbehovsbedömning från juni 2022 att det behöver tillkomma 63 400 bostäder per år under 2022 till 2030. År 2021 påbörjades cirka 71 500 bostäder vilket var en historiskt hög takt. År 2022 bedöms påbörjas ca 61 000 bostäder enligt Boverkets prognos. Ett osäkert leveransläge för olika byggprodukter och övrig marknadsutveckling riskerar dock att bromsa bostadsbyggandet, i synnerhet under 2023, och den beslutade avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder kan förväntas påverka hyresrättsbyggandet framöver. Nästa år kan antalet påbörjade bostäder hamna under 50 000. Men utvecklingen är svår att förutsäga för alla aktörer konstaterar Boverket.

Efterfragan

Tidigare har låga bostadsräntor och förväntan om fortsatt låga räntor framöver bidragit till att stimulerat efterfrågan. De låga räntorna har samtidigt även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Med anledning till den nu höga inflationen har dock Riksbanken förkastat tidigare räntebana, kraftigt höjt styrräntan och signalerar om ytterligare räntehöjningar inom kort, vilket ökar osäkerheten kring efterfrågan framöver.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad fram till den senaste tidens utveckling och oro i omvärlden. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskar nu tydligt marknadsstron vad gäller framtida förväntningar på bostadspriserna. Boprisindikatorn har sjunkit kraftigt (något under nivån i inledningen av pandemin) till lägsta nivån sedan finanskrisen för att senaste månaderna stabiliseras runt -35.

Jan 22	Feb 22	Mar 22	April 22	Maj 22	Jun 22	Juli 22	Aug 22	Sep 22	Okt	Nov	Dec
51	45	29	39	18	-16	-27	-42	-40	-35	-33	-36

Byggrätter

Efter en avvaktande marknad under första delen av pandemin har prisutvecklingen på bostadsbyggrätter fram till och med huvuddelen av första kvartalet 2022 varit övervägande stark. Bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin inom segmentet och en allmänt god utveckling på privatbostadsmarknaden. Försäljning av nyproducerade bostäder har fram till samma period gått starkt på flera håll vilket tillsammans med en hög marknadstro under 2021 och under inledningen av 2022 givit goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Den senaste tidens marknadsutveckling med bl.a. högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader bedöms medföra en nedgång vad gäller betalningsviljan på byggrätter där motsvarande intäktsökning ej bedöms sannolik. Vidare kan en nu alltmer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar framgent ytterligare kan dämpa betalningsviljan för byggrätter. Den underliggande efterfrågan är dock fortsatt god vad gäller såväl byggklar mark som för markanvisningar i tidigare skeden.

Vidare skapar den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder en ökad underliggande betalningsvilja på bostadsbyggrätter generellt sett där det fortsatt råder goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter. Den senaste tidens marknadsutveckling med stora kostnadsökningar och högre finansieringskostnader har dock påverkat förutsättningarna även för hyresbostäder vilket ökat riskerna för motsvarande byggrätter.

Aktörer som avser bygga hyresbostäder har en betalningsvilja i paritet med betalningsviljan för bostadsrättsbyggare i ett antal områden och orter. Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter upplåtna med hyresrätt under de senaste åren. Beslutet att investeringsstödet nu har tagits bort från 2022 bedöms skapa en osäkerhet på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mättas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden det senaste året (delvis drivet av lågt utbud) skapar goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här bedöms dock det högre kostnadsläget i kombination med högre räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt framöver.

Kommunfakta - Mellerud

Befolkning

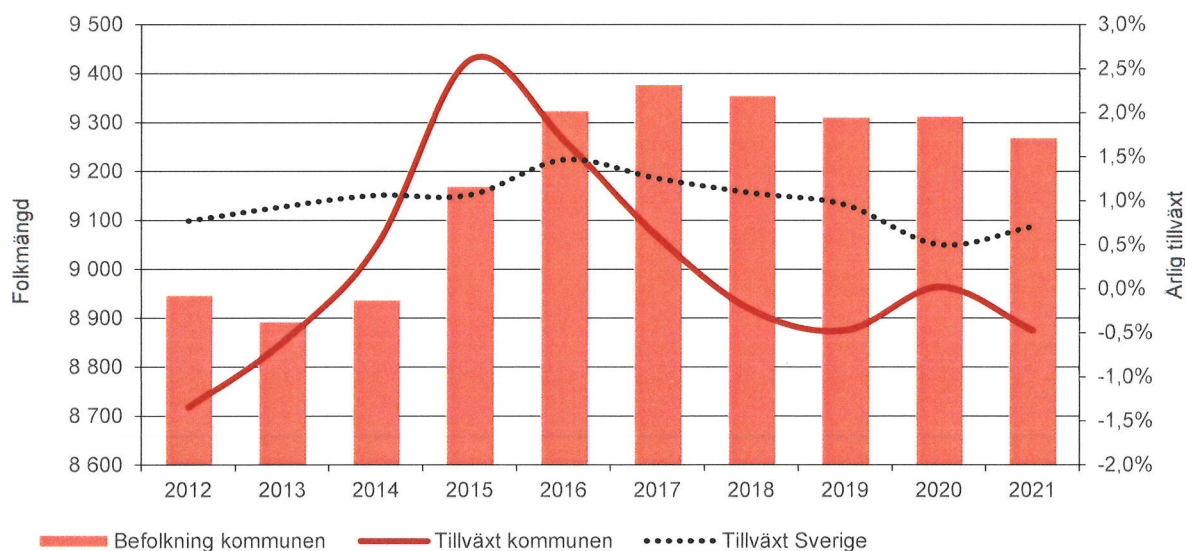
Befolkningen i Mellerud uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 9 268 invånare, en minskning med -0,5% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Mellerud	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	8 946	8 892	8 936	9 169	9 323	9 377	9 354	9 310	9 312	9 268
Befolkning 20-64 år	4 730	4 680	4 714	4 844	4 913	4 808	4 777	4 748	4 723	4 693
Tillväxt kommunen	-1,3%	-0,6%	0,5%	2,6%	1,7%	0,6%	-0,2%	-0,5%	0,0%	-0,5%
Tillväxt 20-64 år	-1,6%	-1,1%	0,7%	2,8%	1,4%	-2,1%	-0,6%	-0,6%	-0,5%	-0,6%
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 +1 invånare inom kommunen.

Källa: SCB

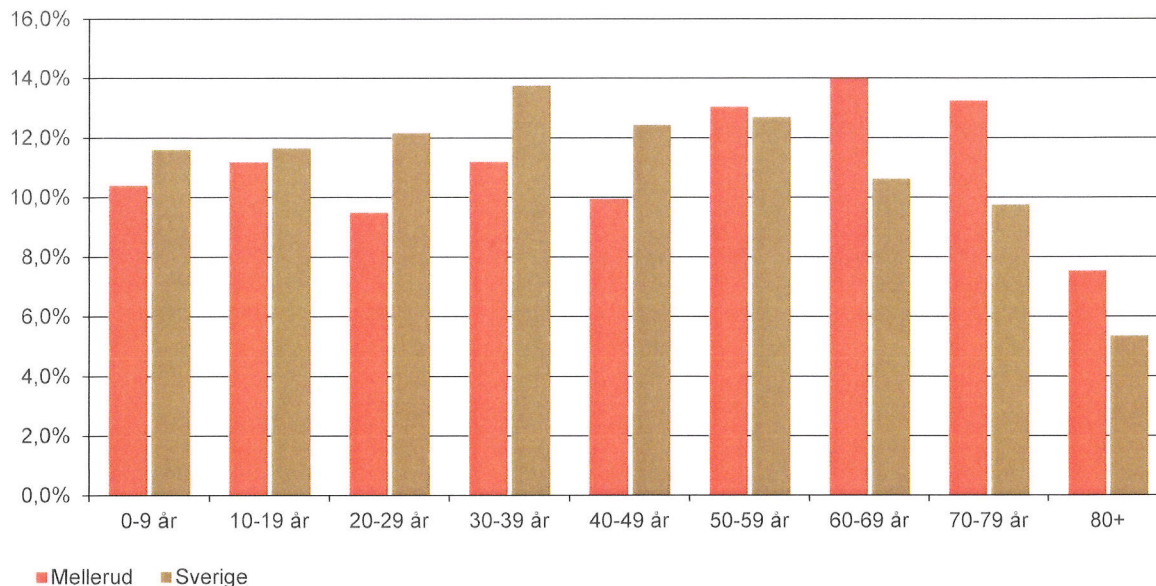
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Aldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Mellerud är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

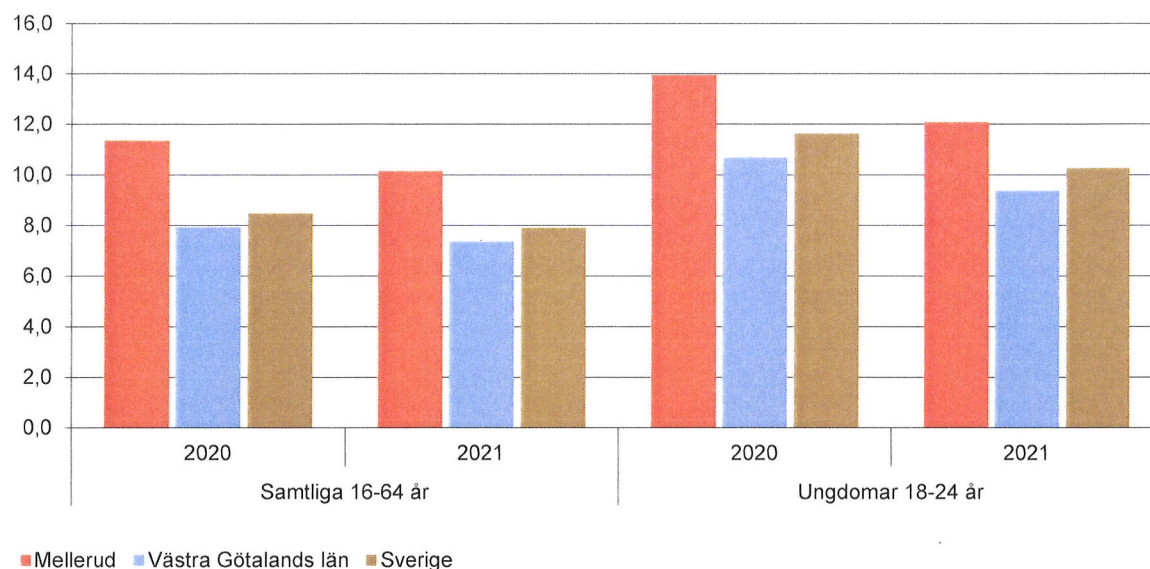
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	172,8	162,8	155,8
25-29 år	254,0	260,2	258,4
30-44 år	292,2	352,3	360,1
45-64 år	344,6	414,2	420,9
65+ år	229,2	268,4	270,9
Totalt 20+ år	276,7	327,9	332,1

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 Mellerud till 10,2 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 7,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

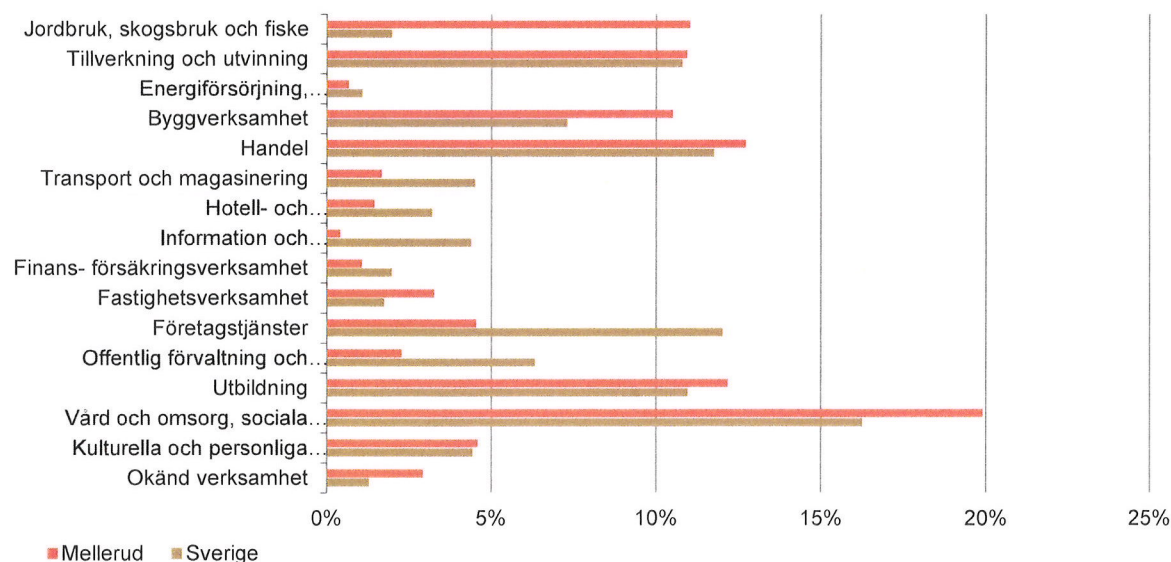


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren

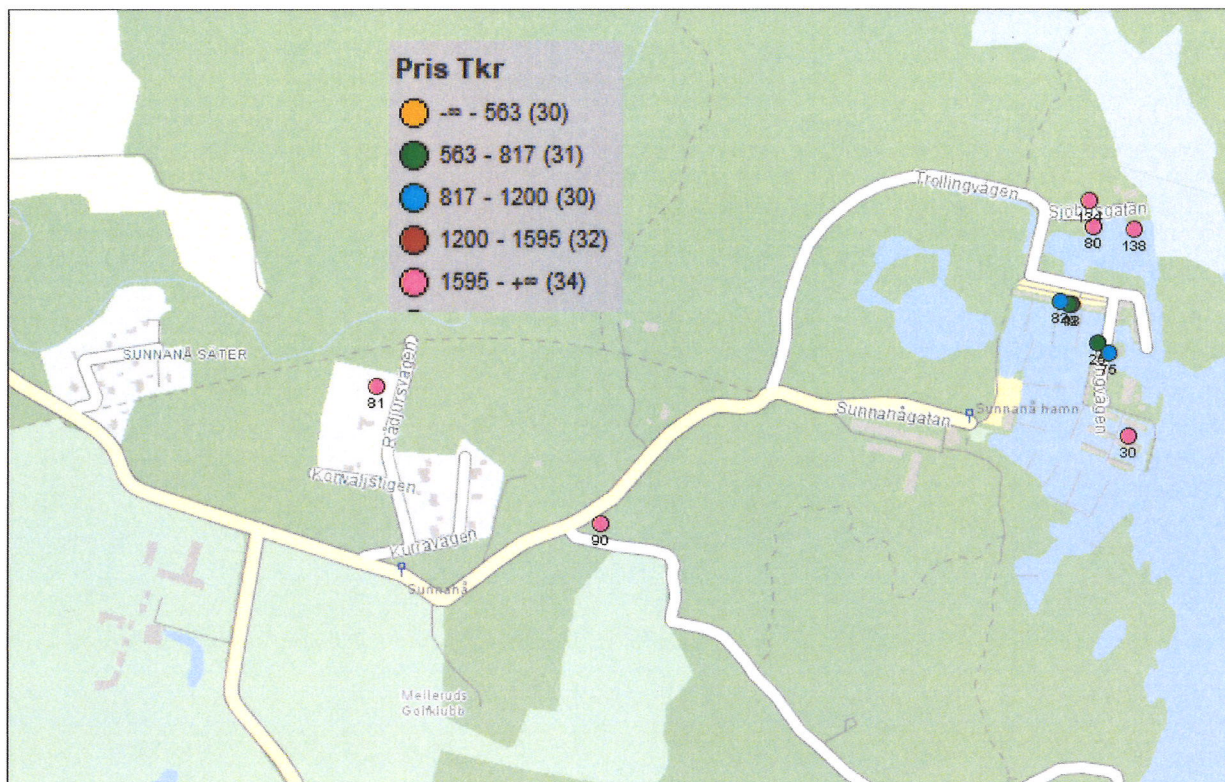


Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Mellerud på plats 101 i rankingen för 2021, en förbättring med 26 platser jämfört med föregående år.

Marknadsförutsättningar småhustomter Mellerud

Det har sedan januari 2022 skett cirka 130 lagfarna försäljningar av bebyggda småhusfastigheter i Melleruds kommun. Priserna varierar mellan 100 000 kronor upp till 5 300 000 kronor med ett genomsnitt runt 1 250 000 kronor. Ser man till Melleruds tätort varierar priserna mellan cirka 200 000 och 2 900 000 kronor med ett genomsnitt runt 1 350 000 kronor. I värderingsobjektets närområde i Sunnanå har ett äldre hus sålts för cirka 2 000 000 kronor och ett hus byggt 2011 sålts för 2 925 000 kronor. I Sunnanå hamn finns förutom mindre fritidsboenden en notering av ett småhus byggt 2018 för 3 500 000 kronor, vilket alltså utgör toppnoteringen i Mellerud under 2022. Maklarstatistik.se indikerar att småhuspriserna har sjunkit med runt 3,5 % under perioden.



4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Metodtillämpning

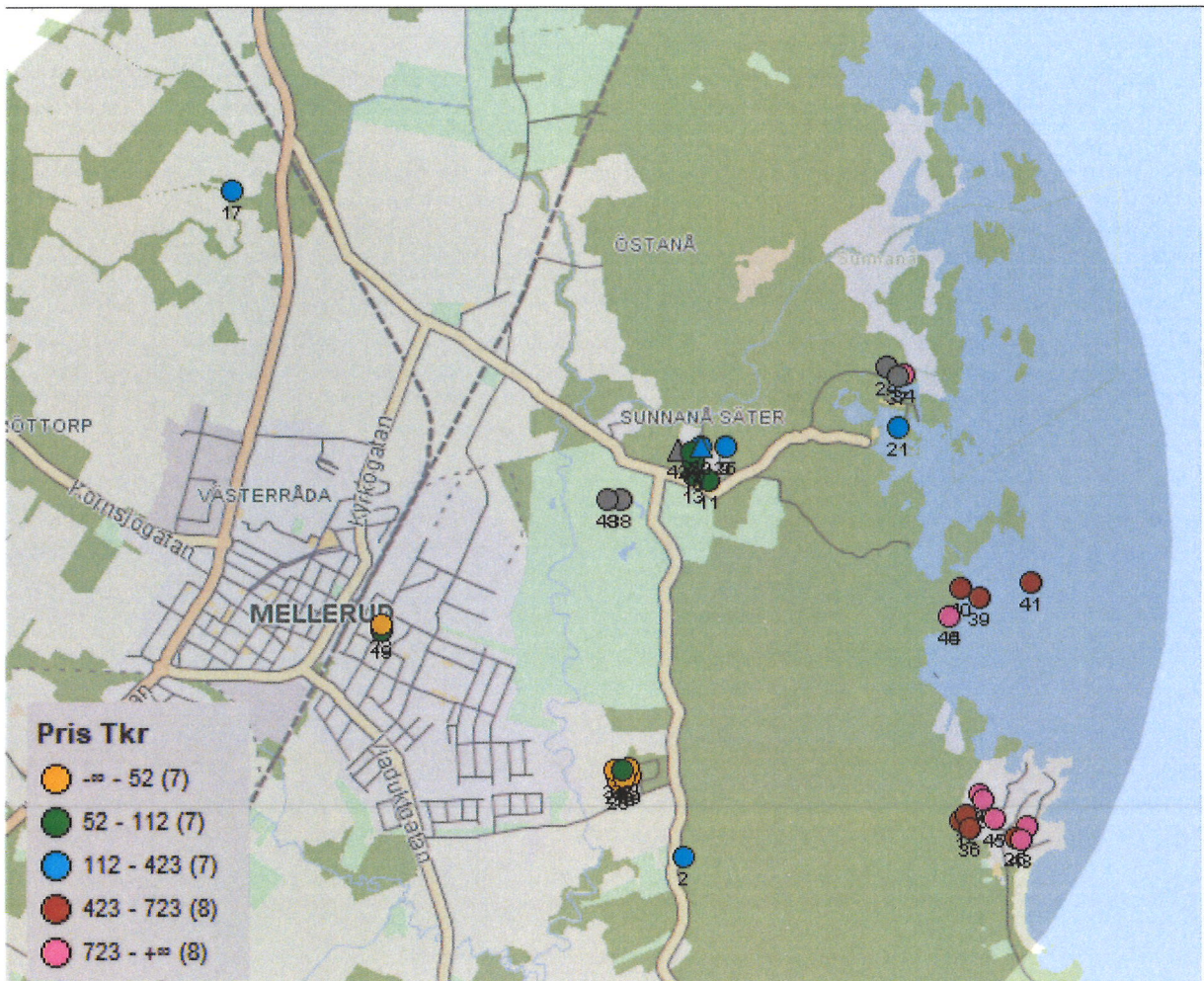
Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Ytterligare en kontrollmetod är taxeringsmetoden som utgår från byggrättens taxerade riktvärde.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, avstämning har gjorts mot taxeringsvärden.

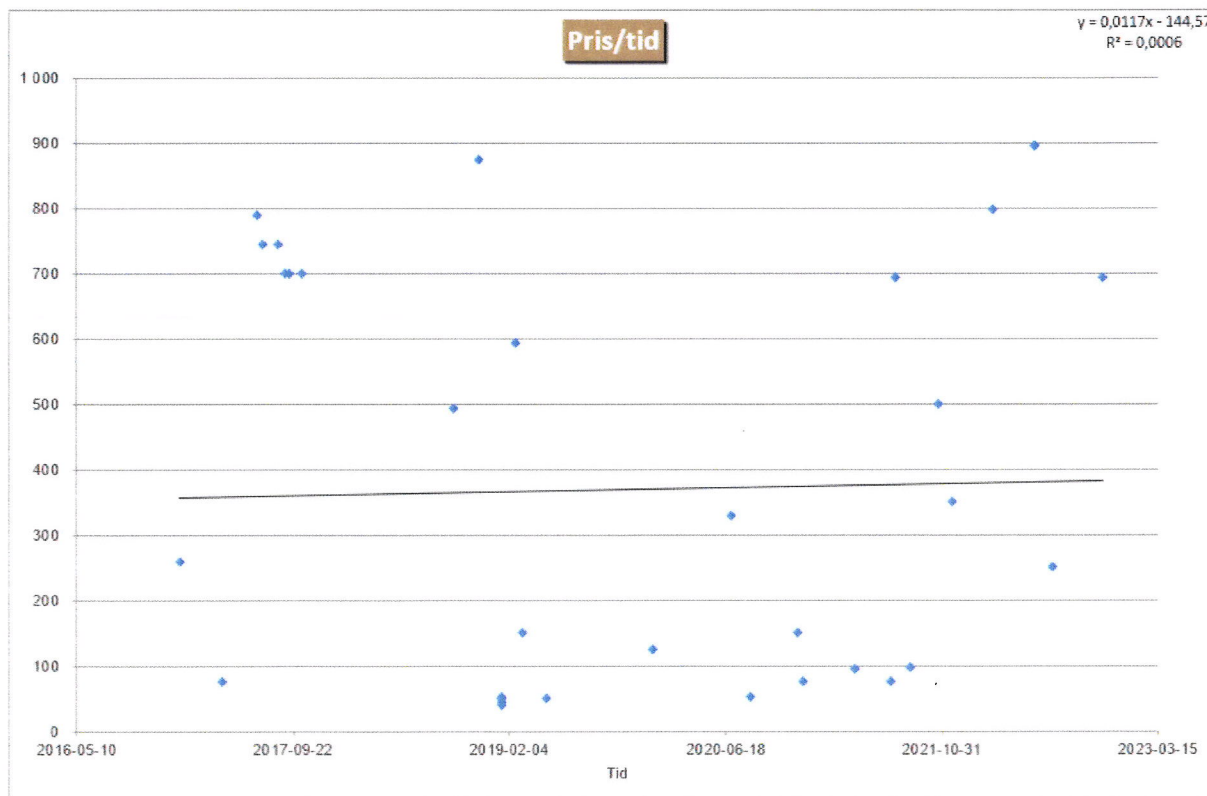
5. Värdebedömning

Ortsprisanalys

En ortsprisanalys av genomförda försäljningar av småhustomter (typkod 210 och 211) i Melleruds kommun sen januari 2017 har genomförts. Därefter har analysen avgränsats till Melleruds tätort och kusten närmast tätorten, se karta och tabell nedan.



Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	TotalArea	Belägenhet	Köpare	Säljare
BRANA 1:81	"Adress saknas"	2022-06-02	895	667	1 342		Privatperson	Privatperson
BRANA 1:82	"Adress saknas"	2022-06-02	895	570	1 570		Privatperson	Privatperson
KANOTEN 8	Sjöbristgatan 7	2018-11-27	875	1 215	720	4	Privatperson	Privatperson
BRANA 4:34	"Adress saknas"	2022-02-23	800	790	1 013	3	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
ERLANDSRUD 1:10	Sunnanå 5	2017-07-01	790	517	1 528	2	Privatperson	Privatperson
BRANA 1:77	Vita Sannar Örnuddsvägen 5	2017-08-17	745	530	1 406		Privatperson	Privatperson
BRANA 4:29	"Adress saknas"	2017-07-14	745	571	1 305		Privatperson	Privatperson
ERLANDSRUD 1:12	Sunnanå 7	2017-10-13	700	559	1 252	1	Privatperson	Privatperson
ERLANDSRUD 1:11	Sunnanå 6	2017-09-13	700	490	1 430	1	Privatperson	Privatperson
ERLANDSRUD 1:14	Sunnanå 8	2017-09-01	700	413	1 694	2	Privatperson	Privatperson
BRANA 1:84	"Adress saknas"	2022-11-07	695	601	1 156		Privatperson	Privatperson
BRANA 1:80	Vita Sannar Sjöskogsvägen 5	2021-07-16	695	566	1 228		Privatperson	Privatperson
BRANA 4:30	Vita Sannar Örnuddsvägen 3	2019-02-19	595	507	1 174		Privatperson	Privatperson
KURRAN 2	Kurravägen 9	2021-10-22	500	278	1 800	4	Privatperson	Privatperson
BRANA 1:79	"Adress saknas"	2018-09-28	495	228	2 168		Privatperson	Privatperson
KURRAN 10	Rådjursvägen 7	2021-11-22	350	119	2 941	4	Privatperson	Privatperson
KURRAN 10	Rådjursvägen 7	2020-06-29	330	112	2 941	4	Privatperson	Privatperson
KURRAN 10	Rådjursvägen 7	2017-01-03	260	88	2 941	4	Privatperson	Privatperson
RAGLEBRANA 1:26	"Adress saknas"	2022-07-12	250	11	21 800		Privatperson	Privatperson
VÄSSBY 2:41	Östra Vässby 2	2020-11-30	150	78	1 911	4	Privatperson	Privatperson
KURRAN 2	Kurravägen 9	2019-03-08	150	83	1 800	4	Privatperson	Privatperson
SUNNANA 1:53	Kulingvägen 70	2020-01-01	125	3 676	34	2	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
KURRAN 6	Kurravägen 1	2021-08-19	98	40	2 447	4	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
KURRAN 16	"Adress saknas"	2021-04-12	95	66	1 434	4	Privatperson	Privatperson
KURRAN 19	"Adress saknas"	2021-07-06	75	39	1 908	4	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
KURRAN 17	Rådjursvägen 6	2020-12-14	75	51	1 457	4	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
KURRAN 16	"Adress saknas"	2017-04-12	75	52	1 434	4	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 2	Karlavagnsgatan 11	2019-01-21	53	40	1 320	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
STAREN 16	"Adress saknas"	2020-08-13	52	40	1 307	4	AB MELLERUDS BOSTÄDER	MELLERUDS KOMMUN
STAREN 1	Långgatan 55	2019-04-30	51		0	4	Privatperson	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 4	Karlavagnsgatan 1	2019-01-21	50	40	1 250	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 3	Karlavagnsgatan 13	2019-01-21	50	40	1 240	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 5	Karlavagnsgatan 3	2019-01-21	50	40	1 262	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 6	Karlavagnsgatan 5	2019-01-21	44	47	938	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 1	Karlavagnsgatan 9	2019-01-21	44	40	1 088	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
URANUS 7	Karlavagnsgatan 7	2019-01-21	40	40	1 012	4	Mabentho Aktiefbolag	MELLERUDS KOMMUN
Medel ovägt			369	378	2 035			



Gallring av köp som trots typkoden bedöms vara bebyggda har gjorts.

Priserna varierar i intervallet 40 000 - 895 000 kr.

I Melleruds tätort har kommunen sålt tomter för runt 50 000 kronor.

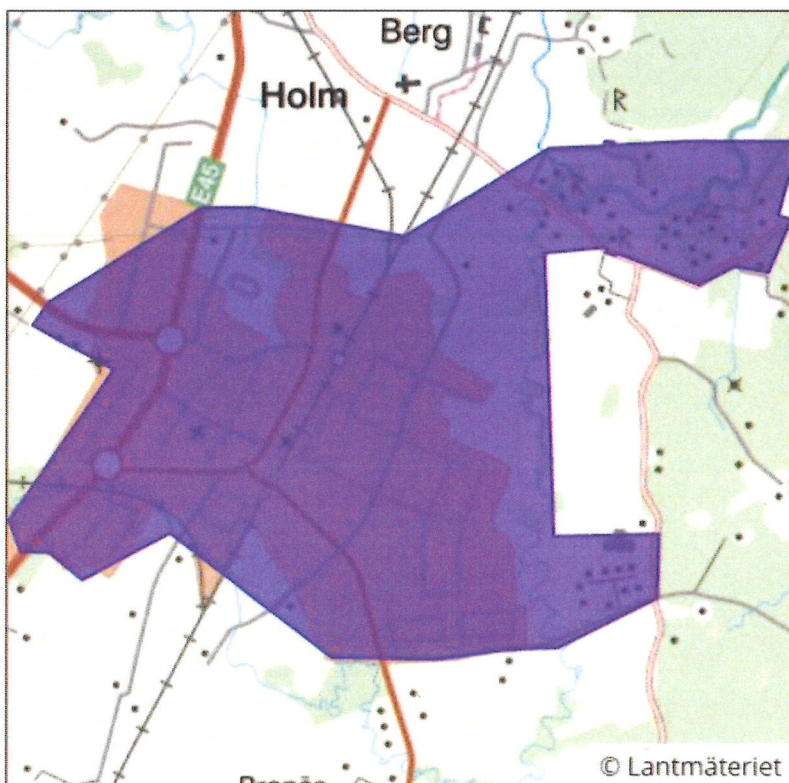
I området Kurran (undergrund berg och postglacial sand) nära värderingsobjektet har de senaste åren sålts tomter från 75 000 kr upp till 350 000 kr. En tomt har sålts för 500 000 kr vilket bedöms inkludera VA-anslutning (cirka 180 000 kr) och viss uppgrusning. Samma tomt finns idag till salu på Hemnet för 675 000 kronor.

De tomter som sålts från 600 000 och uppåt ligger när vatten eller med vattenutsikt i Sunnanå eller Vita Sannar.

Prisutvecklingen på obebyggda tomter är svår att beräkna, istället används vanligen prisutvecklingen på bebyggda småhus för att skatta prisutvecklingen. Utifrån Maklarstatistik.se uppskattas att den genomsnittliga prisutvecklingen från januari 2017 till värdetidpunkten i genomsnitt varit + 4 % per år. Diagrammet Pris/tid ovan, som är en regressionsanalys på tomtköpen, indikerar en något svagare prisutveckling. Köpen är dock få varför inga långtgående slutsatser kan dras.

Taxeringsvärdemetod

Värdeområde 1461001, Småhus, 2021-2023



Värdeområdesnummer

1461001

Fastighetstyp i värdeområdet

Småhus

En beräkning av taxeringsvärdet för en tomt om 1 000 kvm utan VA-anslutning i det aktuella värdeområdet indikerar ett taxeringsvärde om 90 000 kronor. Appliceras maklarstatistik.se:s noterade köpeskillingskoefficient för november 2022 om 1,75 för småhusfastigheter indikerar detta ett marknadsvärde om cirka 157 000 kronor. Detta är ett genomsnitt för hela värdeområdet.

Småhustomters marginalvärde

Vid försäljning av tomter är det motiverat att föra ett resonemang om prissättning av småhustomter med olika arealer. Ett pris om 250 000 kr för en normalstor tomt om 1 000 kvm ger ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 250 kr/kvm. Vid arealer som avviker från normaltomten bör priset justeras med ett marginalvärde

Marginalvärdemetoden utgår från att tomtmark som tillförs eller fråntas en fastighet varierar beroende på hur stor fastigheten är innan förändringen och avståndet från eventuell byggnad till marken som tillförs eller fråntas. Se Lantmäteriets rapport 1986:16, småhustomters marginalvärde.

I normalfallet antas marginalvärdet för tillkommande/avgående del vara cirka 30 procent av det genomsnittliga tomtmarksvärdet. Ju mindre tomt och ju närmare eventuell byggnad desto högre procentandel av det genomsnittliga tomtmarksvärdet bedöms tillkommande/avgående del representera och vice versa. I det här fallet bedöms 30 procent som en rimlig nivå. Detta förutsatt att avvikelserna är relativt måttliga och t ex inte påverkar tomtens byggrätt, vilket kan ge trappstegseffekter i värdet.

Som räkneexempel prissätts enligt denna metod en tomt med en areal om 1 200 kvm inom området som $250\,000 + ((1\,200 - 1\,000) * 250 * 0,3) = 265\,000$ kr. En tomt på 800 kvm prissätts som $250\,000 + (800 - 1\,000) * 250 * 0,3 = 235\,000$ kr.

6. Slutsatser

Marknadsvärde, normaltomt

Marknadsvärdet bedöms här för en genomsnittlig tomt på platsen, även benämnd "normaltomt". Denna antas vara 1 000 kvm, och utan hänsyn till mikroläge eller övriga värdepåverkande faktorer såsom exempelvis geoteknik.

Normaltomten på platsen bedöms ha ett marknadsvärde klart överstigande de kommunala försäljningar som har gjorts till nivåer upp till 100 000 kronor, och mer i paritet med de privata försäljningarna som har gjorts i Kurran-området (150 000 – 350 000 kr). För värderingsobjekten ska beaktas sämre grundläggningsförhållanden i den östra delen och en tydligt avmattad bostadsmarknad. Sammantaget bedöms en relevant nivå vara ett marknadsvärde om cirka 250 000 kr för normaltomten.

Bedömning av individuella tomtvärden

Individuella värden för respektive tomt har bedömts utifrån kriterier såsom:

- Mikroläge, t ex har tomter närmast Holmsån fått ett påslag
- Geoteknik, de nio tomter i den östra delen har reducerats med hänsyn till sämre geotekniska förhållanden
- Areal, se småhustomters marginalvärde ovan, för de aktuella tomterna har justering för avvikande arealer gjorts i storleksordningen – 25 000 - + 40 000 kronor.

Sammantaget innebär de olika justeringsposterna marknadsvärden inom intervallet cirka 165 000 – 340 000 kronor med ett genomsnitt runt 245 000 kronor. Respektive tomts individuella marknadsvärde redovisas i tabell nedan.

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av respektive småhustomt vid värdetidpunkten 2022-12-27 till:

Fastighet	Areal	Marknadsvärde
Holms-Säter 10:1	650	164 000
Holms-Säter 11:1	675	176 000
Holms-Säter 12:1	707	178 000
Holms-Säter 2:10	697	242 000
Holms-Säter 2:11	848	239 000
Holms-Säter 2:12	853	229 000
Holms-Säter 2:13	1146	261 000
Holms-Säter 2:9	940	260 000
Holms-Säter 4:1	1 242	318 000
Holms-Säter 5:1	992	199 000
Holms-Säter 6:1	1 370	328 000
Holms-Säter 7:1	1 765	338 000
Holms-Säter 8:1	1 380	328 000
Holms-Säter 9:1	702	178 000

Vänersborg 2022-12-27

Marcus Takner
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1 Bilder
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilder från östra delen:





Bilder från västra delen:





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 värdeutlåtande

- 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 förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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

