



Värde-
utlåtande



Arrendetomter inom Varberg Getakärr 5:147

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av 33 arrendetomter i Södra Apelviken i Varbergs tätort. Tomterna är belägna på fastigheten Getakärr 5:147 i Varbergs kommun.

1.2 Uppdragsgivare

Varbergs kommun, Samhällsutvecklingskontoret genom Susanna Almqvist.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Varbergs kommun.

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas som beslutsunderlag inför en eventuell försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars månad 2016.

1.6 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.

1.7 Särskilda förutsättningar

Värderingen avser marknadsvärdet för arrendetomterna i obebyggt skick, vilket innebär att de byggnader, markanläggningar och övriga arbeten som av respektive arrendator tillförts själva "råtomten" ej ingår. Med råtomt menas här ett oexploaterat markområde avsett för fritidshus. Med markanläggning menas t ex plantering, stensättning, flaggstång, vatten- och avloppsanläggning mm. Värderingen utförs med bortseende av befintliga arrendeavtal.

Marknadsvärdebedömningen är vidare exklusive anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt fastighetsbildningskostnader.

Tomterna är ännu inte fastighetsbildade, värdebedömningen förutsätter att tomterna får likvärdiga tomtstorlekar.

1.8 Besiktning och värderingsunderlag

Syn av värderingsobjektet utfördes 2016-03-08 av Marcus Takner.

Följande underlag har använts:

- Fastighetsregistret.
- Fastighetstaxeringsregistret.
- Kommunens planarkiv.
- NAI Svefas Ortsprissystem Real Estate.
- Av uppdragsgivaren tillhandahållna kartor över tomterna.
- Nuvarande arrendeavgifter.
- Detaljplaneförslag, Apelvikens Strand, samrådshandling

2 Värderingsobjekt

2.1 Omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Apelviken, drygt 3 kilometer söder om Varberg centrum. Avståndet till havet och Apelvikens badplats varierar mellan 400 och 600 meter. Västkustbanan har sträckning norr om värderingsobjektet. Om ett antal år förväntas järnvägen genom Varberg ha en ny sträckning. Nuvarande bana kommer dock eventuellt att användas för trafik sommartid. Omgivningar i övrigt består av sommarstugor, restaurang samt naturmark.

2.2 Beskrivning av tomterna

Tomterna nås från Havsvägen och Källevägen och är grupperade på två sidor om en gemensamhetsyta med parkeringar, sophus m m. Gemensamhetsytan finns även mot Källevägen, och som kommunikationsytan mellan vissa tomter. Tomterna har en byggrätt om 35 kvadratmeter byggnadsarea per tomt med uppskattade tomtstorlekar om cirka 200-250 kvadratmeter. Vissa av tomterna har möjlighet till "sjöglimt". Om detaljplaneförslaget enligt avsnitt 1.8 vinner laga kraft kommer dock sannolikt sjöglimten att begränsas. Vrångabäcken rinner förbi de tomterna som ligger mot söder.

2.3 Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Värderingsobjektet omfattas av "Detaljplan Havsvägen, Apelviken", lagakraftvunnen 1999-10-22

Planbestämmelserna anger bostadsändamål i ett plan med en största byggnadsarea om 35 kvadratmeter. Därutöver får skärmtak om max 12 kvadratmeter uppföras. Källare och vind får ej anläggas. Minsta avstånd mellan hus anges till 5 meter, minsta avstånd till tomtgräns anges till 2,5 meter. Dagvatten ska omhändertas lokalt. Genomförandetiden har gått ut.

3 Värderingsmetodik

Värderingsobjektet består av 33 tomter. Tomterna är relativt homogena, men var och en har sina unika egenskaper, och det bedöms vara lämpligt att differentiera tomternas marknadsvärde utifrån detta. För att åstadkomma detta bedöms först marknadsvärdet för en "normaltomt", d v s en fiktiv tomt med för området genomsnittliga egenskaper. Tomter som bedöms ha egenskaper sämre än normaltomten åsätts därefter värden som är lägre än normaltomtens. Omvänt gäller för tomter som bedöms ha egenskaper som är bättre än normaltomtens. Se vidare avsnitt 3.4.

ORTSPRISMETODEN

Normalt sett bedöms marknadsvärdet för fastigheter främst utifrån ortsprismetoden. Metoden innebär att marknadsvärdet bedöms med stöd av priser som betalats vid nyligen gjorda köp. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t ex fastighetens taxeringsvärde eller till tomtens area eller byggrätt.

3.1 Ortsprismetod, värde av "normaltomten"

En sökning av lagfarna förvärv av obebyggda tomter för fritids- och permanentändamål de senaste åren har genomförts. En sökning i det värdeområde (1383052, se karta nedan) enligt Skatteverkets indelning för fastighetstaxering i vilken värderingsobjektet är beläget har gjorts.



I maj 2015 genomfördes en försäljning av 47 arrendetomter med byggrätt 60 kvadratmeter på Sensommarvägen m fl. Köpeskillingen, 35 600 000 kronor, motsvarar cirka 12 600 kronor per kvadratmeter byggrätt eller cirka 760 000 kronor per tomt. Ägaren av aktiebolaget som var köpare bedöms vara släkt med säljaren, varför köpet sannolikt inte skett på helt marknadsmässiga grunder.

Fastigheten Getakärr 5:43 med adress Hobbyvägen 6 såldes i september 2013 för 1 860 000 kronor. Fastigheten har en areal om cirka 6 000 kvadratmeter med en byggrätt om 220 kvadratmeter. Köpeskillingen motsvarar cirka 8 500 kronor per kvadratmeter BTA eller cirka 310 kronor per kvadratmeter areal. På fastigheten har därefter uppförts parhus i bostadsrättsform. Mer än hälften av fastigheten utgörs av mark som idag är oanvändbar; del av väg, mark längs järnvägen etc.

Ordernummer: 158 047

Fastighetsbeteckning: Arrendetomter inom Varberg Getakärr 5:147

Längre tillbaka, 2011/2012, finns sju köp av obebyggda tomter inom kvarteret Planeten. Tomterna har en areal av cirka 500-600 kvadratmeter styck. Fyra av tomterna har en byggrätt på 75 kvadratmeter, resterande tomter inom kvarteret bedöms i praktiken ha samma byggrätt, även om detaljplanen anger att byggrätten är 220 kvadratmeter och att avstyckning inte tillåts. Sex av tomterna har sålts för 1 470 000 kronor per tomt och en tomt för 1 650 000 kronor.

I närliggande Södra Näs på Olas Gata har i oktober 2014 sålts en permanenttomt med en byggrätt på cirka 200 kvadratmeter för 3 300 000 kronor. I april 2013 såldes en annan tomt på Olas Gata för 2 360 000 kronor. Under 2012 såldes sex tomter på Olas Gata i nivå 2 000 000- 2 515 000 kronor. Tomterna har sjöutsikt av varierande grad.

För att bredda underlaget med genomförda köp utökas sökningen längs kustområdet från Årnäs ned till Björkäng (värdeområdena 1383005, 1383008, 1383011, 1383012, 1383015, 1383037, 1383049 och 1383052). Köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.

De lagfarna köpen i bilagan med jämförelseköp har skett i nivåer från 650 000 – 3 300 000 kronor med ett genomsnitt på drygt 1 300 000 kronor. Köpeskillingen motsvarar i genomsnitt knappt 1 200 kronor per kvadratmeter tomtareal. Tomterna har en genomsnittlig areal om cirka 1 400 kvadratmeter. Den genomsnittliga byggrätten i jämförelsematerialet uppskattas grovt till 150 kvadratmeter, vilket ger ett genomsnittligt byggrättspris på drygt 8 600 kronor per kvadratmeter byggrätt.

Normaltomten inom värderingsobjektet har en areal om cirka 200-250 kvadratmeter och en byggrätt om 35 kvadratmeter, och är därmed mindre än en genomsnittlig tomt i jämförelsematerialet ovan. Värderingsobjektets läge bedöms som bättre än genomsnittet i jämförelsematerialet. Priset per kvadratmeter byggrätt är vanligen högre för tomter med liten byggrätt än för tomter med stor byggrätt. Sammantaget bedöms normaltomten inom värderingsobjektet ha ett marknadsvärde i intervallet 16 000-22 000 kronor per kvadratmeter byggrätt (byggnadsarea) motsvarande 560 000-770 000 kronor.

3.2 Taxeringsvärdemetod

Marknadsvärdet för normaltomen inom värderingsobjektet kan även bedömas genom att använda Skatteverkets tjänst "Beräkna taxeringsvärde". Värderingsobjektet ingår i värdeområde 1383052 (Apelviken), se karta från Skatteverket i avsnitt 3.1 ovan.

Skatteverkets modell ger ett beräknat taxeringsvärde om 687 000 kronor, se nedan:

Beräkna taxeringsvärde - Småhus 2015 - 2017

Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2015, 2016 och 2017

Beräknat taxeringsvärde är 687 000 kr		« Tillbaka
Tomtmark riktvärde, kr	687 000	
Bostadsbyggnad riktvärde, kr		
Taxeringsvärde, kr	687 000	
Uppgifter som du beräknat på		
Värdeområde		
Värdeområde nummer	1383052	
Gemensamma uppgifter för tomtmark och bostadsbyggnad		
Bebyggelse	Frilliggande småhus	
Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomten kan bilda en egen fastighet	
Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej	
Tomtmark		
Tomtens areal, m ²	200	
Avstånd till hav, sjö eller vattendrag (närhet till strand)	Över 150 m (klass 4, inte strand eller strandnära)	
Dricksvatten	Saknas	
Wc-avlopp	Saknas	
Va-klass	6	
Värde tomtmark, kr	687 000	
Bostadsbyggnad		
Värdeår		
Boyta, m ² , total		
Värdeyta, m ²		
Standardpoäng, totalt		
Värde bostadsbyggnad, kr		

Marknadsvärde enligt taxeringsmodellen erhålls genom att multiplicera 687 000 kronor med 1,33, vilket indikerar ett marknadsvärde om $687\,000 \cdot 1,33 = 913\,000$ kronor. Taxeringsvärdemetoden är trubbig och ska enbart ses som en kontrollmetod.

3.3 Jämförelse med köp av bebyggda fritidshus på fri grund i Södra Apelviken

Som en jämförelse kan en analys av prisnivån på småhus med friköpta tomter göras. Det har de senaste tre åren sålts 18 bebyggda småhusfastigheter på fri grund i Södra Apelviken (Söder om järnvägen, norr om Södra Näsvägen). Efter gallring av fastigheter med en boarea över 100 kvadratmeter återstår 7 köp. Priserna varierar mellan cirka 2 400 000 kronor och 4 000 000 kronor med ett genomsnitt om 3 200 000 kronor.

Värderingsobjektet i denna värdering utgörs av tomt som är fast egendom exklusive VA-anslutning, trädgårdsanläggning och stuga. Man kan därför inte göra direkta jämförelser med köp av stugor på friköpt tomt.

3.4 Avkastningsmetod

Avkastningsvärdet för fastighetsägaren beräknas för arrendetomter vanligen genom att evighetskapitalisera den årliga arrendeavgiften med 3 procents avkastningskrav. Nuvarande arrendeavgift är 8 400 kronor per år. Avkastningsvärdet med ovanstående förutsättningar är $8\,400 / 0,03 =$ cirka 280 000 kronor.

3.5 Marknad för arrendestugor

Priserna på arrendestugor i Apelviken är relativt höga, vilket tyder på att området är attraktivt. Köp av byggnader på ofri grund finns inte i några officiella register då det är lös egendom. I oktober 2015 såldes till exempel en arrendestuga på närbelägna Havsvägen 11 för 2 200 000 kronor enligt booli.se. Stugan om 35 kvadratmeter är belägen på en arrendetomt om cirka 200 kvadratmeter. I september 2015 såldes enligt Hemnet en arrendestuga i Norra Apelviken på Solviksvägen 71 för 2 400 000 kronor. Stugan om 28 kvadratmeter är belägen på en arrendetomt om cirka 250 kvadratmeter.

Vid köp av en arrendestuga köper man:

- Arrenderätten
- VA-anslutning, eller annan VA-lösning om kommunalt VA saknas
- Trädgårdsanläggningar
- Stuga på ofri grund

Värderingsobjektet i denna värdering utgörs av tomt som är fast egendom exklusive VA-anslutning, trädgårdsanläggning och stuga. Man kan därför inte göra direkta jämförelser med köp av arrendestugor.

3.6 Noterade friköp av arrendetomter

Under 2015 erbjöd Varbergs kommun 42 arrendatorer norr om järnvägen i Apelviken att friköpa sina arrendetomter **för bedömt marknadsvärde**. I stort sett samtliga arrendatorer accepterade erbjudandet. Priserna varierade från cirka 700 000-750 000 kronor för tomter med byggrätt på 35 kvadratmeter (dessa hade dock större tomter av mer privat karaktär än värderingsobjektet) upp till cirka 900 000-1 400 000 kronor för tomter med en byggrätt på 75 kvadratmeter. Tomter i nivån 1 400 000 kronor har sjöutsikt.

Under 2013 friköptes ett tiotal arrendetomter i Apelviken med byggrätt 75 kvadratmeter i kvarteren Våren, Försommaren, Sommaren och Månskenet för cirka 950 000 kronor styck.

3.7 Resultat, normaltomtens marknadsvärde

Vid bedömningen av normaltomtens marknadsvärde har ortsprismetoden (resultat 560 000-770 000 kronor) och noterade friköp av arrendetomter till marknadsmässigt pris (700 000-750 000 kronor) tillmätts störst vikt. Mot bakgrund av vad som ovan redovisats bedöms marknadsvärdet för "normaltomten" till 700 000 kronor.

3.8 Marknadsvärde för respektive tomt

Med utgångspunkt från "normaltomtens" marknadsvärde enligt avsnitt 3 har marknadsvärdet för respektive tomt bedömts utifrån följande marknadsvärdepåverkande egenskaper:

- Utsiktsförhållanden
- Avstånd till stranden
- Störningar, t ex från biltrafik eller järnväg
- Övrigt, t e x omgivning/närområde/dräneringsförhållanden/sprängningsbehov

Ordernummer: 158 047
Fastighetsbeteckning: Arrendetomter inom Varberg Getakärr 5:147

4 Slutsatser

Vid friköp av en arrendetomt föreligger ingen fri och öppen marknad, eftersom det i praktiken endast finns en köpare. Båda parterna kan sägas vara lika beroende av varandra för att en sådan affär skall bli av. Det kan då framstå som skäligt med en slags "vinstdelning" parterna emellan, dvs. att det övertillägg som arrenderätten betingar på marknaden utöver det "ekonomiska värde" arrendeavgifterna genererar för jordägaren delas mellan köpare och säljare. I detta värdeutlåtande har enligt uppdragsgivarens förutsättningar ingen reduktion med hänsyn till detta gjorts.

4.1 Resultat

Tomterna bedöms ha marknadsvärden i intervallet 650 000-800 000 kronor. Respektive tomts marknadsvärde redovisas i bilaga.

Göteborg 2016-04-12

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



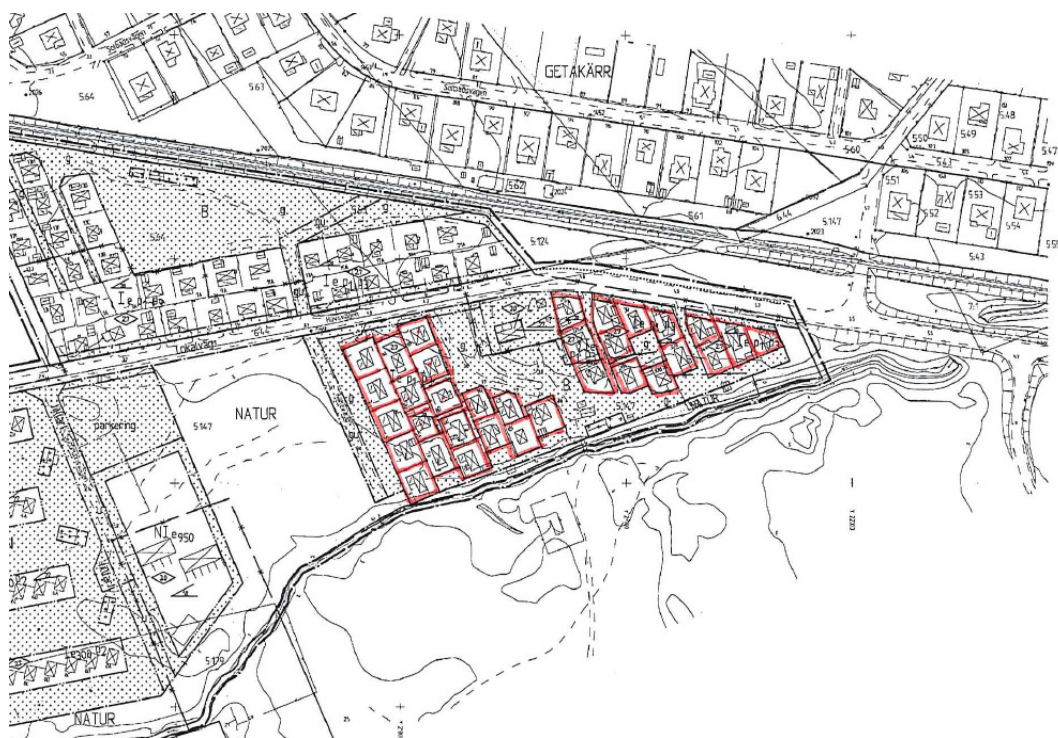
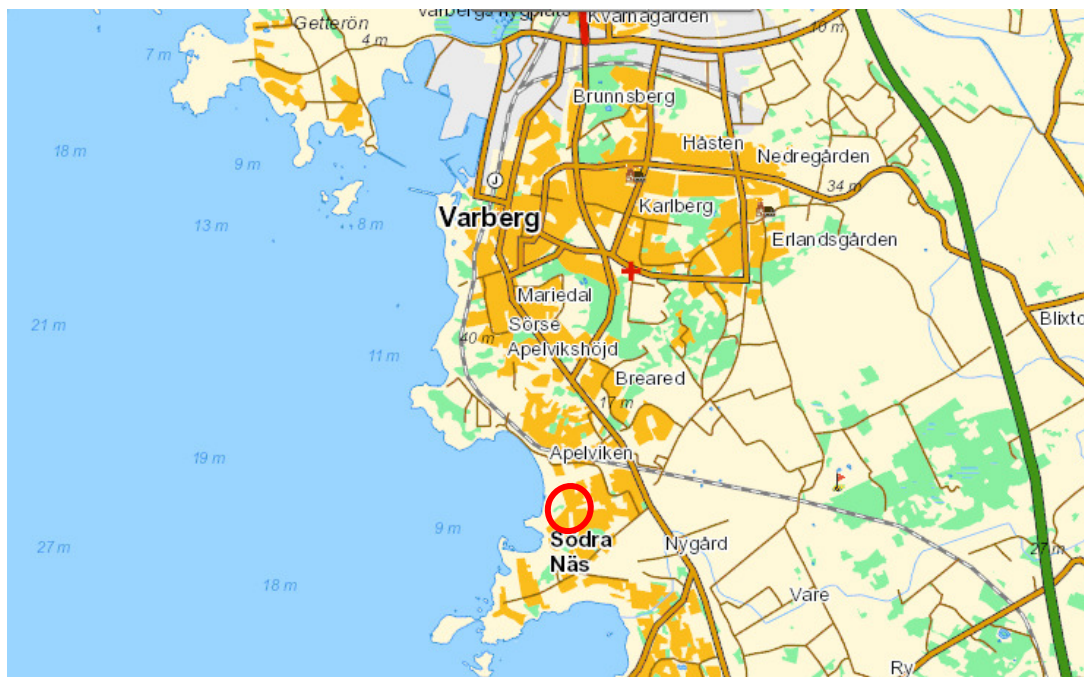
SAMHÄLLSBYGGARNA

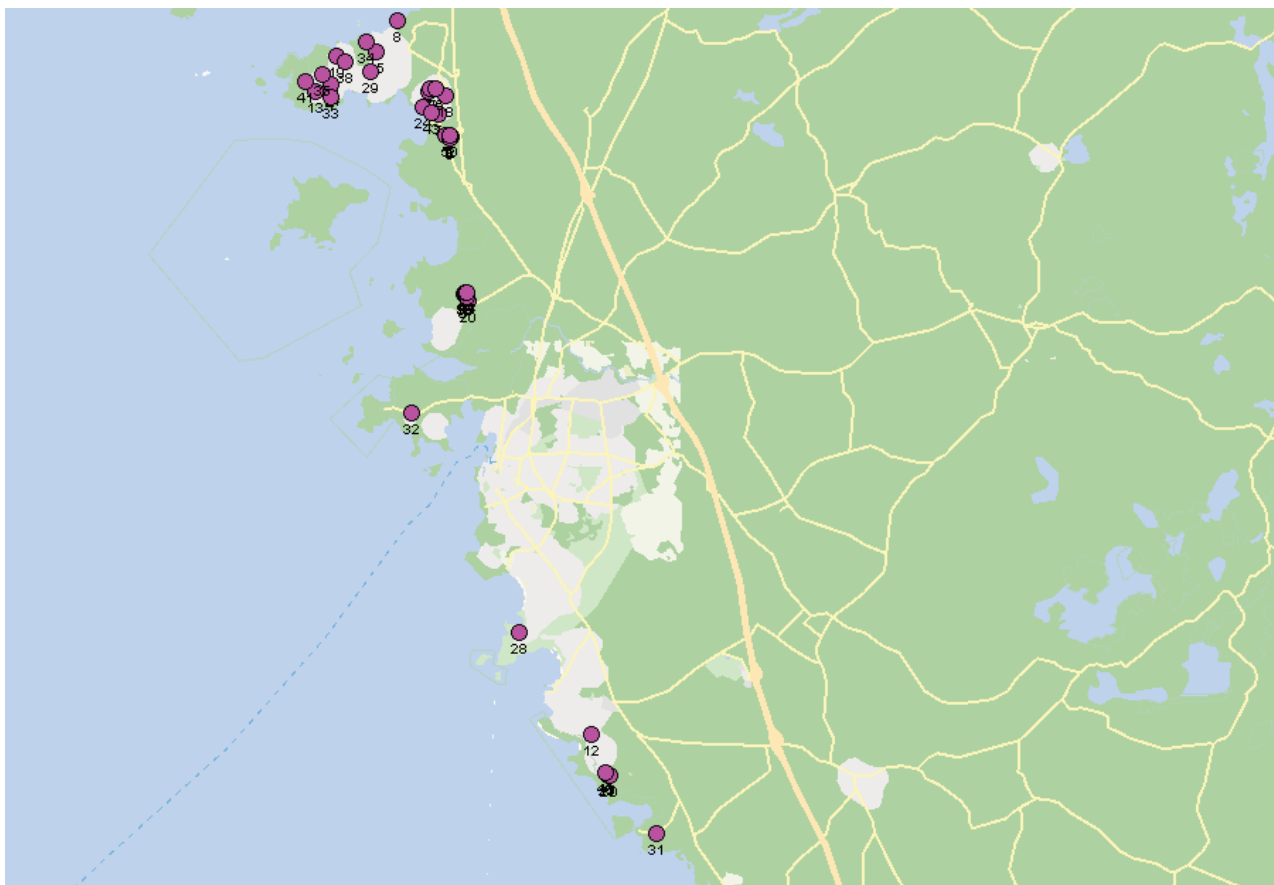
Marcus Takner

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga	Kartor
Bilaga	Jämförelseköp
Bilaga	Marknadsvärde per arrendetomt
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande





Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
1	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:31 Lill-Anders Väg 3	210	1069	0	0			0	04	01	2016-02-18 1400	1.39 1310
2	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:37 Lill-Anders Väg 18	210	1071	0	0			0	04	01	2016-02-04 1100	1.09 1027
3	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:32 Lill-Anders Väg 5	210	1122	0	0			0	04	01	2016-01-11 1300	1.28 1159
4	Varberg 1383005	ARNÄS 1:159 Axasvägen 40	210	1396	0	0			0	04	01	2015-12-15 850	1.28 609
5	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:30 Lill-Anders Väg 1	210	1135	0	0			0	04	01	2015-12-15 1550	1.52 1366
6	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:33 Lill-Anders Väg 7	210	1146	0	0			0	04	01	2015-12-08 1300	1.27 1134
7	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 6:174 Cafévägen 4B	210	1066	0	0			0	04	01	2015-12-01 1300	1.49 1220
8	Varberg 1383005	ARNÄS 14:12 Gruvstigen 11	210	1035	0	0			0	04	01	2015-11-27 1250	1.88 1208
9	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:39 Lill-Anders Väg 14	210	1128	0	0			0	04	01	2015-11-04 1200	1.18 1064
10	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 7:34 Lill-Anders Väg 9	210	1093	0	0			0	04	01	2015-10-15 1050	1.04 961
11	Varberg 1383015	BJÖRKÄNG 1:162 Beckasinvägen 5	210	1034	0	0			0	04	01	2015-09-03 655	1.00 633
12	Varberg 1383012	GAMLA KÖPSTAD 1:149 Bjarsgårdsvägen 4	210	895	0	0			0	04	01	2015-09-01 2600	2.77 2905
13	Varberg 1383005	ARNÄS 13:3 Ripstigen 7	211	1173	0	0			0	04	01	2015-07-09 800	1.29 682
14	Varberg 1383005	ARNÄS 1:137 Tranvägen 9	211	890	0	0			0	04	01	2015-07-07 700	0.87 787
15	Varberg 1383005	ARNÄS 10:1 Slättåsvägen 12	211	1528	0	0			0	04	01	2015-06-18 880	1.26 563
16	Varberg 1383008	TRÖNNINGENÄS 5:48 Sulkyvägen 18	210	1405	0	0			0	04	01	2015-06-15 1440	1.48 1025
17	Varberg 1383012	GAMLA KÖPSTAD 2:282 Ödsäkersvägen 7	210	1137	0	0			0	04	01	2015-06-12 1200	1.19 1055
18	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 15:25 Kärravägen 108D	210	1195	0	0			0	04	01	2015-06-11 1175	1.13 983
19	Varberg 1383005	ARNÄS 3:69 Timmeråsvägen 17	211	1037	0	0			0	04	01	2015-05-21 3005	5.08 2898
20	Varberg 1383008	TRÖNNINGENÄS 5:65 Kuskvägen 5	210	1275	0	0			0	04	01	2015-03-20 1200	1.28 941
21	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 8:345 Kärra Bygata 22	210	1051	0	0			0	04	01	2015-02-27 1550	1.55 1475
22	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 8:352 Krokavägen 7B	210	1124	0	0			0	04	01	2015-02-19 1600	1.78 1423
24	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 8:311 Kärra Bygata 37A	211	1310	0	0			0	03	01	2015-01-20 2405	1.83 1836
25	Varberg 1383012	GAMLA KÖPSTAD 2:281 Ödsäkersvägen 9	210	1265	0	0			0	04	01	2015-01-19 1150	1.10 909
26	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 6:32 Tornvägen 13	211	688	0	0			0	04	01	2015-01-15 1200	1.53 1744

Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
27	Varberg 1383012	GAMLA KÖPSTAD 2:280 Odsäckersvägen 11	210	1241	0	0			0	04	01	2014-12-03 1150	1.11 927
28	Varberg 1383011	TRÄSLOVS-NÄS 1:314 Olas Gata 16	210	1006	0	0			0	04	01	2014-10-20 3300	2.42 3280
29	Varberg 1383005	ÄRNÄS 4:74 Kaprifolstigen 3	211	1403	0	0			0	04	01	2014-09-19 795	1.20 567
30	Varberg 1383012	GAMLA KÖPSTAD 2:279 Odsäckersvägen 13	210	1151	0	0			0	04	01	2014-08-25 1135	1.12 986
31	Varberg 1383015	GALTABÄCK 5:21 Kaspers Väg 1	210	12417	0	0			0	04	01	2014-08-13 1150	1.29 93
32	Varberg 1383037	GETTERÖN 2:376 Söndreklippevägen 1	210	1138	0	0			0	04	01	2014-08-12 1950	1.11 1714
33	Varberg 1383005	ÄRNÄS 1:148 Rahallevägen 12	211	1004	0	0			0	04	01	2014-07-30 1550	2.65 1544
34	Varberg 1383005	ÄRNÄS 6:56 Arabergsvägen 13	211	1017	0	0			0	04	01	2014-06-23 685	1.16 674
35	Varberg 1383005	ÄRNÄS 1:115 Tranvägen 28	211	824	0	0			0	04	01	2014-05-26 695	0.88 843
36	Varberg 1383008	TRÖNNINGENÄS 5:52 Sulkyvägen 5	210	1386	0	0			0	04	01	2014-05-05 980	1.01 707
37	Varberg 1383008	TRÖNNINGENÄS 5:59 Sulkyvägen 4	210	1321	0	0			0	04	01	2014-05-02 980	1.03 742
38	Varberg 1383005	ÄRNÄS 3:119 Mittmarkavägen 78	211	1075	0	0			0	04	01	2014-02-18 1225	1.45 1140
39	Varberg 1383008	TRÖNNINGENÄS 5:49 Sulkyvägen 16	210	1455	0	0			0	04	01	2014-01-08 850	0.86 584
40	Varberg 1383012	GAMLA KÖPSTAD 2:283 Odsäckersvägen 5	210	1174	0	0			0	04	01	2013-12-09 1400	1.38 1193
41	Varberg 1383005	DUVESLÄTT 4:12 Sandviksvägen 4	211	1145	0	0			0	04	01	2013-11-28 1100	1.79 961
43	Varberg 1383008	TORPA-KÄRRA 6:172 Kolonbacken 7	210	817	0	0			0	04	01	2013-10-12 1500	1.83 1836
44	Varberg 1383008	TRÖNNINGENÄS 5:51 Sulkyvägen 12	210	1318	0	0			0	04	01	2013-06-03 870	0.92 660

Bedömt marknadsvärde per tomt	
Adress	Marknadsvärde
Källevägen 1	800 000 kr
Källevägen 1 A	750 000 kr
Källevägen 1 B	650 000 kr
Källevägen 3	800 000 kr
Källevägen 3 A	750 000 kr
Källevägen 3 B	650 000 kr
Källevägen 5	800 000 kr
Källevägen 5 A	750 000 kr
Källevägen 5 B	650 000 kr
Källevägen 5 C	650 000 kr
Källevägen 7	750 000 kr
Källevägen 7 A	700 000 kr
Källevägen 7 B	650 000 kr
Källevägen 7 C	700 000 kr
Källevägen 7 D	650 000 kr
Källevägen 7 E	650 000 kr
Källevägen 9	700 000 kr
Källevägen 9 B	700 000 kr
Källevägen 9 D	700 000 kr
Havsvägen 26	700 000 kr
Havsvägen 26 A	650 000 kr
Havsvägen 26 B	650 000 kr
Havsvägen 28	650 000 kr
Havsvägen 28 A	650 000 kr
Havsvägen 28 B	700 000 kr
Havsvägen 30	650 000 kr
Havsvägen 30 B	700 000 kr
Havsvägen 32	650 000 kr
Havsvägen 32 A	700 000 kr
Havsvägen 34	650 000 kr
Havsvägen 34 A	700 000 kr
Havsvägen 36	700 000 kr
Havsvägen 38	700 000 kr

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ 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.