

Värdeutlåtande
Fastigheterna Ekerö Skå-Väsby 1:4 och
Markvreten 1:1, del av



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Värderingsobjektet _____	4
3. Marknadsanalys _____	9
4. Värdering av pågående markanvändning _____	14
5. Värdering av råmark (förväntningar om ändrad användning) _____	16
6. Värdering råmark _____	17
7. Sammanställning/resultat _____	23

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheterna Ekerö Skå-Väsby 1:4 och Markvreten 1:1.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av berörda delar inom rubricerade fastigheter. Syftet med värderingen är att utgöra internt beslutsunderlag inför eventuellt förvärv. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ekerö kommun, genom Kristin Twengström.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-08-27.

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.

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.

Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts att berörda delar av fastigheterna Ekerö Skå-Väsby 1:4 och Markvreten 1:1 är avstyckade och utgör självständiga enheter med en tomtareal enligt sammanställningen i avsnitt 2.

Enligt önskemål från uppdragsgivaren värderas delområdena var och en för sig och ej som en enhet. I värdebedömningen har således ej hänsyn tagits till den sammanlagda ytan av delområdena.

Gällande arrendestället inom delområde C förutsätts i värderingen att samtliga byggnader/anläggningen tillhör arrendatorn.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsområdet utfördes översiktligt 2021-08-19 av Svefa.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighets- och taxeringsregistret

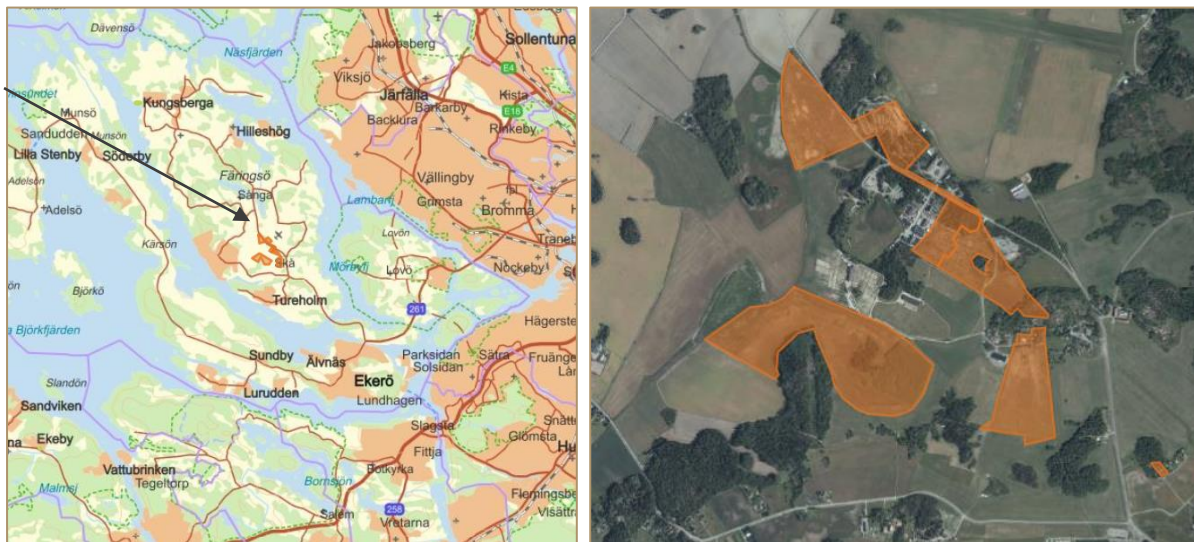
- Utdrag ur Ekerö kommuns översiktsplan samt samrådshandlingar för "Op för Skå-Väsby arbetsplatsområde på Färingsö i Ekerö kommun"
- Skriftliga och muntliga uppgifter från uppdragsgivaren
- Arrendeavtal för motorcrossverksamhet samt jaktarrende

Utöver ovan har Svefas ortsprisssystem (LOP) studerats.

2. Värderingsobjektet

Området

Fastigheterna Ekerö Skå-Väsby 1:4 och Markvreten 1:1 är belägna på Färingsö i Ekerö kommun, delar av fastigheterna angränsar mot Färentunavägen. Området är beläget ca 4 km öster om Stenhamra centrum och avståndet till Ekerö centrum uppgår till ca 7,5 km. Inom det direkta närområdet finns Skå industriområde vilket utgörs av bla en avfallsanläggning, återvinningscentral och i övrigt har området en karaktär av ett traditionellt industriområde. Förutom industriområdet utgörs närområdet av jordbruks- och åkermark med inslag av bostadsbebyggelse.



Översikt över fastigheterna Ekerö Skå-Väsby 1:4 och Markvreten 1:1

Berörd del av Ekerö Skå-Väsby 1:4

Område	Areal (ha)	Pågående markanvändning
A	3,8	Skog- och åkermark



Område A

Berörda delar av Markvreten 1:1

Område	Areal (ha)	Pågående markanvändning
B	9	Åkermark
C	5	Motorcrossbana
D	7,5	Åkermark
E	10	Åkermark



Område B



Område C



Område D



Område E

Jordbruksmark och skogsmark

Ingående åkermark uppgår till ca 30 ha och är fördelade på ett antal skiften som sammantaget bedöms hålla en normal beskaffenhet och arrondering för området. Ingående skogsmark uppgår till ca 1,5 ha och utgörs i huvudsak av äldre granskog med ett relativt högt inslag av löv. Den totala volymen bedöms utifrån laserdata till ca 300 m³sk, vilket motsvarar ca 200 m³sk/ha. Virkeskvalitet och terrängförhållanden bedöms som normala för området.

Arrendeavtal

Del av fastigheten Markvreten 1:1 tidigare Skå-Väsby 1:4 är upplåtet med arrende till Mälarö MCK. Berört område har en areal om ca 2 ha och avser del av marken benämnt område C i värderingen. Arrendet gällde mellan perioden 2010-12-31 till och med 2015-12-31 och skall enligt avtalet upphöra vid avtalstidens utgång utan att uppsägning behöver ske, vilket ej skett. Den årliga arrendeavgiften uppgår till 10 000 kr och skall justeras med uppskrivning motsvarande statslåneräntan föregående år minus två procentenheter. Dock skall maximalt en årlig uppskrivning motsvarande tre procent ske. Arrendatorn svarar för allt underhåll på lokalerna som ingår i arrendet samt alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande. Vid avtalets upphörande skall arrendatorn i görligaste mån återställa arrendestället i ursprungligt skick. Avtalet är ej förenat med något besittningsskydd.

Vidare finns det ett jaktarrende inom Markvreten 1:1 tidigare Skå-Väsby 1:4. Området omfattar ca 60 ha. Avtalet gällde från och med 2002-07-01 och gäller 1 jaktåret och skall sägas upp senast sex månader före avtalstidens utgång. Om avtalet inte sägs upp i rätt tid förlängs det på tid som motsvarar upplåtelseiden, dock längst fem år. Avgiften uppgår till 9 000 kr per jaktår.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet, se bifogat fastighetsutdrag.

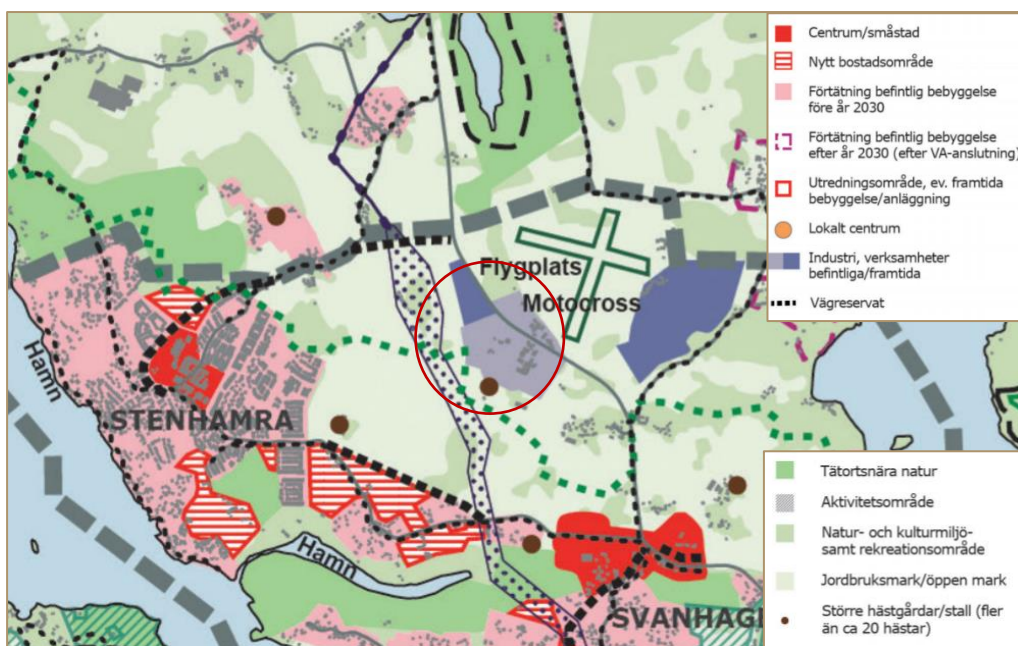
Fastighetsrättsliga förhållanden

Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter framgår närmare av bifogat utdrag ur fastighetsregistret. Aktuella 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.

Planbestämmelser

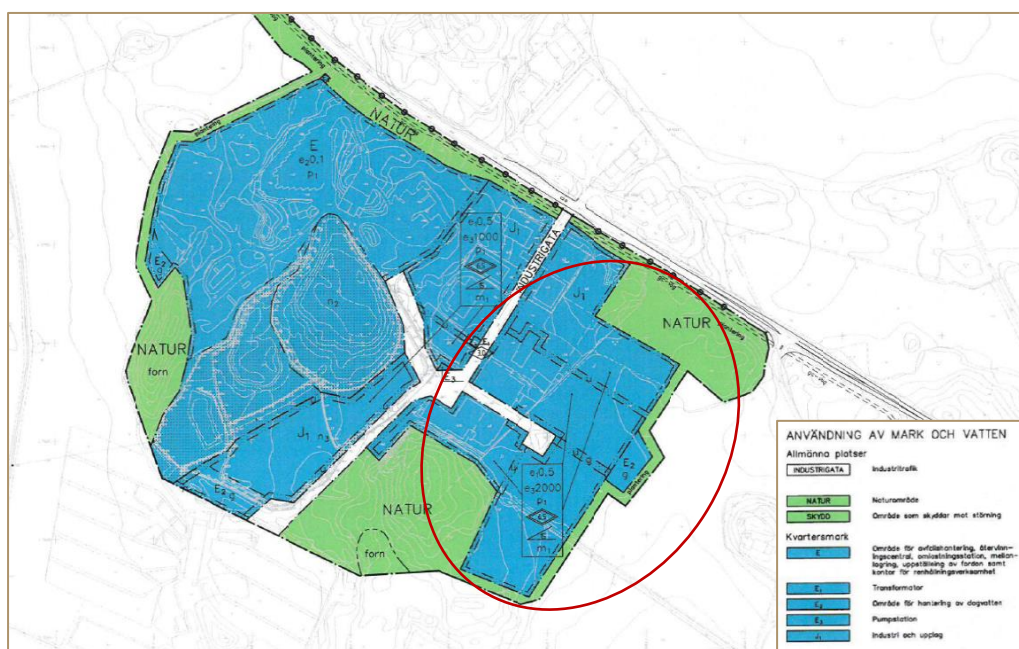
Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

I Ekerö kommuns översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige under första kvartalet 2018 och sträcker sig till 2030, är områdena A, B och C utpekade som områden för framtida industrier/verksamheter. Övriga områden är utpekade som natur-/jordbruksmark.



Del av översiktsplanen för Ekerö kommun

Vidare har en detaljplaneprocess inletts för Skå industriområde med syfte att möjliggöra en utbyggnad av befintligt arbetsområde och avfallsanläggning samt tillskapa ytterligare fastigheter för verksamheter. Planförslaget var på samråd 2016 och har därefter legat vilande. I planförslaget ingick område A som mark för industri och upplag samt vissa delar som naturmark. Enligt information från uppdragsgivaren pågår det diskussioner om att eventuellt ändra avgränsningen på det föreslagna planområdet genom en utvidgning i nordväst vilket skulle innebära att område B i detta fall kommer att ingå i planområdet samtidigt som området i planens sydostliga del skulle utgå, dvs område A skulle då ej bli aktuellt för denna detaljplan.



Planförslag från samrådshandlingar

Slutsats bebyggelseförväntningar

För områdena A, B och C bedöms det föreligga starka förväntningar om en framtida ändrad markanvändning mot bakgrund av Ekerö kommuns översiktsplan samt beaktat dess belägenhet och exponering mot Färentunavägen. Huruvida områdena kommer att ingå i den pågående planläggningen eller om det blir aktuellt längre fram i tiden är idag osäkert. På sikt bedöms berörd mark dock utgöra intressant mark för exploatering.

Gällande område D bedöms det föreligga en viss förväntning om en ändrad markanvändning. Området angränsar i sydost till ett bostadsområde och det går inte att utesluta att detta område framgent skulle bli intressant för en fortsatt utveckling av bostadsområdet eller att marken närmast industriområde på sikt kan komma att planläggas för verksamheter.

För område E bedöms förväntningen om en ändrad markanvändning som svaga i dagsläget då området är beläget avsides från större väg samt det faktum att det från politiskt håll inte finns några ambitioner att utveckla detta område.

Sammantaget bedöms det råda en förväntning om en ändrad markanvändning inom värderingsobjektet vilken bedöms som avtagande i förhållande till avståndet från Färentunavägen och det befintliga verksamhetsområdet.

3. Marknadsanalys

Svensk ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en historisk nedgång av BNP med hela 7,6% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyll då BNP ökade med 6,4%, till stor del på grund av ökad konsumtion och export hjälpt av en tydlig nedgång av covid-19 under sommaren. Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig under Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är goda. Nedgången i ekonomin är i huvudsak ett resultat av de restriktioner som införts p.g.a. coronapandemin. Den underliggande efterfrågan – och det ekonomiska utrymmet för konsumtion/investeringar – är god, vilket talar för en relativt stark tillväxt under sommaren/hösten 2021 (och möjligen att de finans-/penningpolitiska stimulanserna börjar fasas ut). I Q1 2021 noterades en fortsatt ökning av BNP, +1,1% jämfört med Q4. Konjunkturinstitutets senaste prognos (juni-21) ligger på 4,4% för 2021.

Återhämtningen vilar dock på osäker grund och är till stor del beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser (möjliggjorda av fundamentalt goda offentliga finanser) samt mass-vaccination. Den politiska osäkerheten p.g.a. pågående regeringskris väntas inte påverka ekonomin i närtid, men på sikt kan frånvaro av långsiktighet/förutsägbarhet vara negativt. De långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är fortsatt svåranalyserade.

Riksbanken för en fortsatt expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har inte genomförts (senast i april-21 lämnades den oförändrad på 0%) men vid behov finns utrymme för en mer expansiv penningpolitik. Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte ske förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas stabiliseras kring 2%).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur (vård/skola/omsorg). De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Den tydligt negativa utvecklingen på arbetsmarknaden har till viss del dämpats av en expansiv finans-/penningpolitik och omfattande statliga stödåtgärder. Den ekonomiska aktiviteten väntas öka i takt med lättade restriktioner vilket medfört att prognosen för arbetslöshet justerats till 8,0% för 2021 respektive 7,4% för 2022. Utsikterna för långtidsarbetslösa och nytillkomna till arbetsmarknaden är fortsatt särskilt svaga då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering och digitalisering väntas medför en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn för möjligheten till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. På längre sikt finns risk för ökad obalans på arbetsmarknaden, med hög långtidsarbetslöshet samtidigt som det är fortsatt begränsad tillgång på utbildad arbetskraft.

Kommunfakta - Ekerö

Befolkning

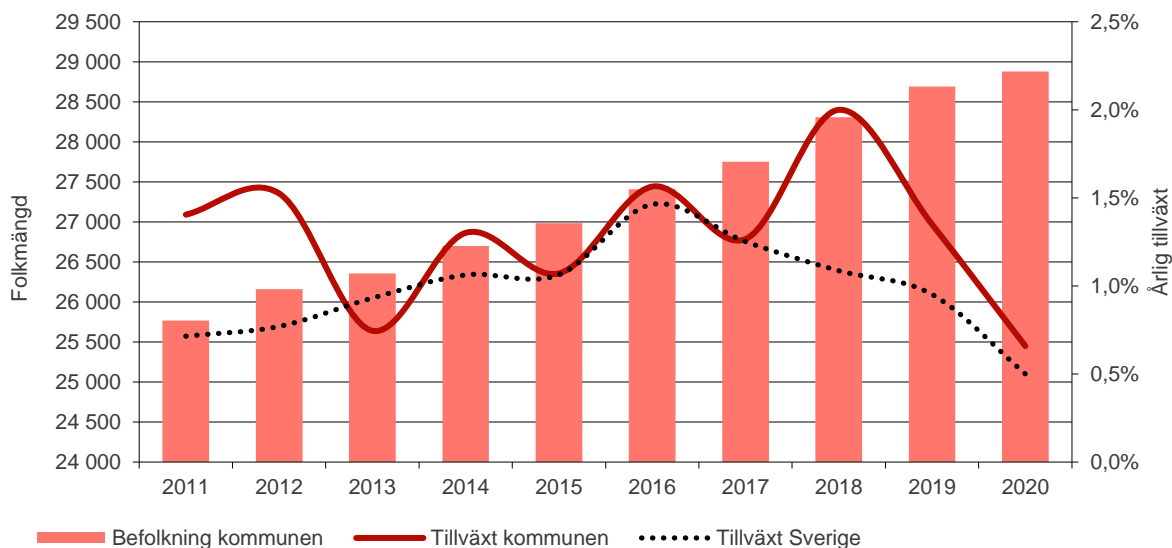
Befolkningen i Ekerö uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 28 879 invånare, en ökning med 0,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Ekerö	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	25 767	26 160	26 355	26 698	26 984	27 406	27 753	28 308	28 690	28 879
Befolkning 20-64 år	14 202	14 351	14 430	14 628	14 643	14 823	14 872	15 122	15 375	15 468
Tillväxt kommunen	1,4%	1,5%	0,7%	1,3%	1,1%	1,6%	1,3%	2,0%	1,3%	0,7%
Tillväxt 20-64 år	1,5%	1,0%	0,6%	1,4%	0,1%	1,2%	0,3%	1,7%	1,7%	0,6%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Flyttnettot under 2020 var +101 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen öka framgent och beräknas uppgå till ca 30 854 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

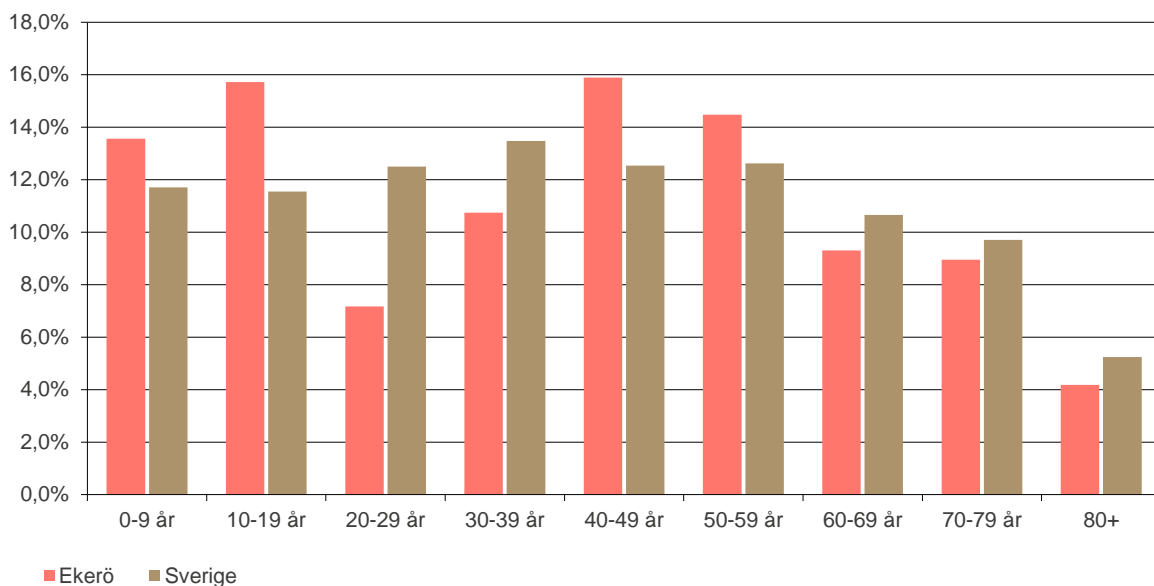
Befolkningsutveckling



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 mellan 10–19 och 40–49 är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Ekerö är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgrupperna 20–24 och 25–29, som är lägre än riket i stort.

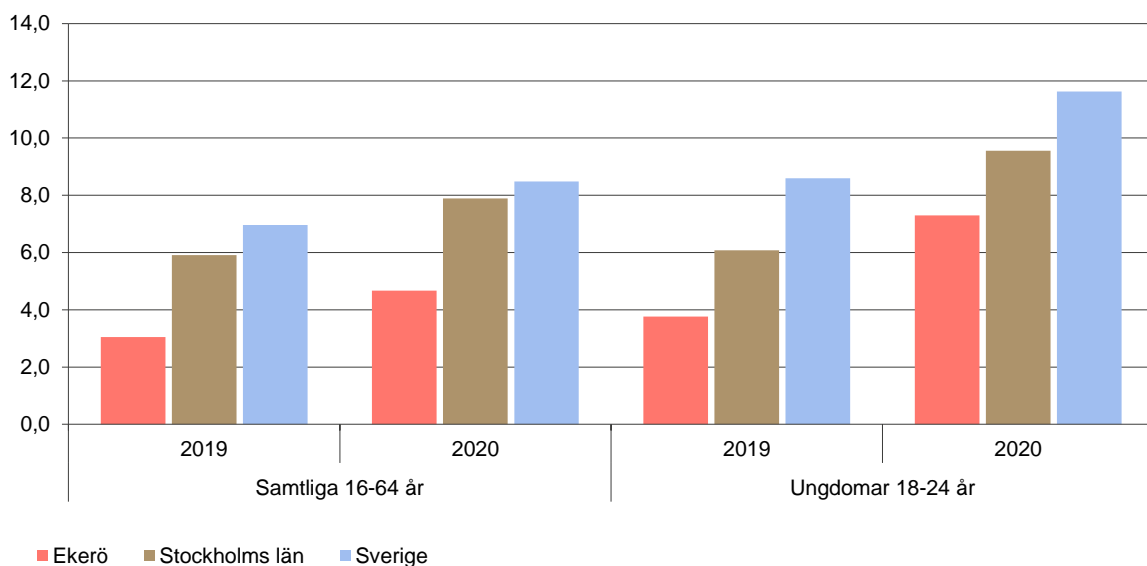
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	160,2	154,8	161,0
25-29 år	249,7	274,8	254,7
30-44 år	454,9	402,9	351,2
45-64 år	528,6	479,1	407,7
65+ år	314,3	305,5	261,0
Totalt 20+ år	423,2	376,4	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Ekerö till 4,7 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 7,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5 %.

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

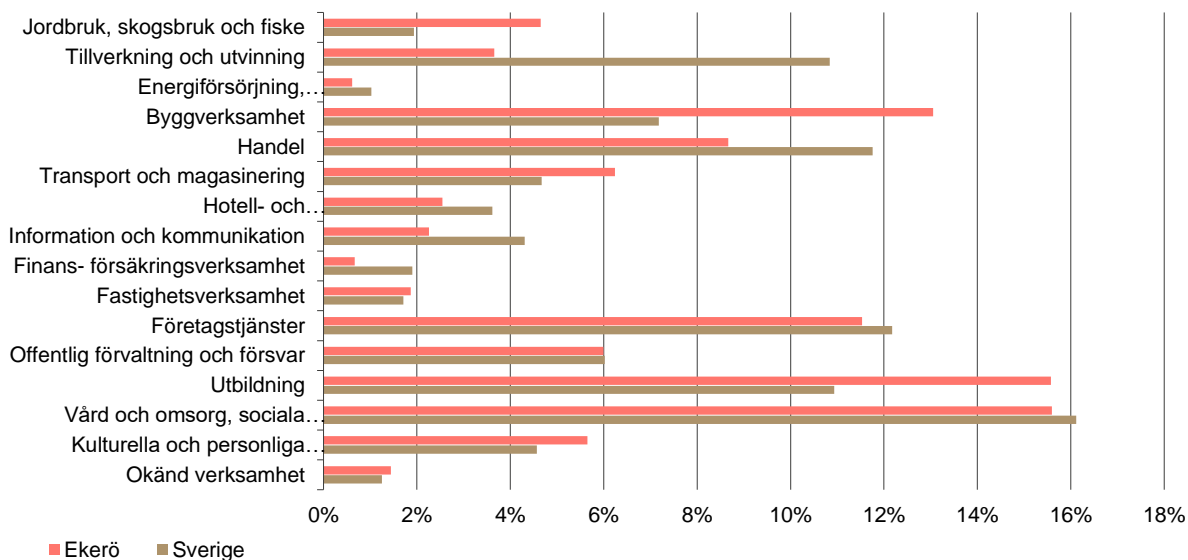


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på utbildning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Ekerö på plats 182 i rankingen för 2020.

Exploateringsförutsättningar värderingsobjektet

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

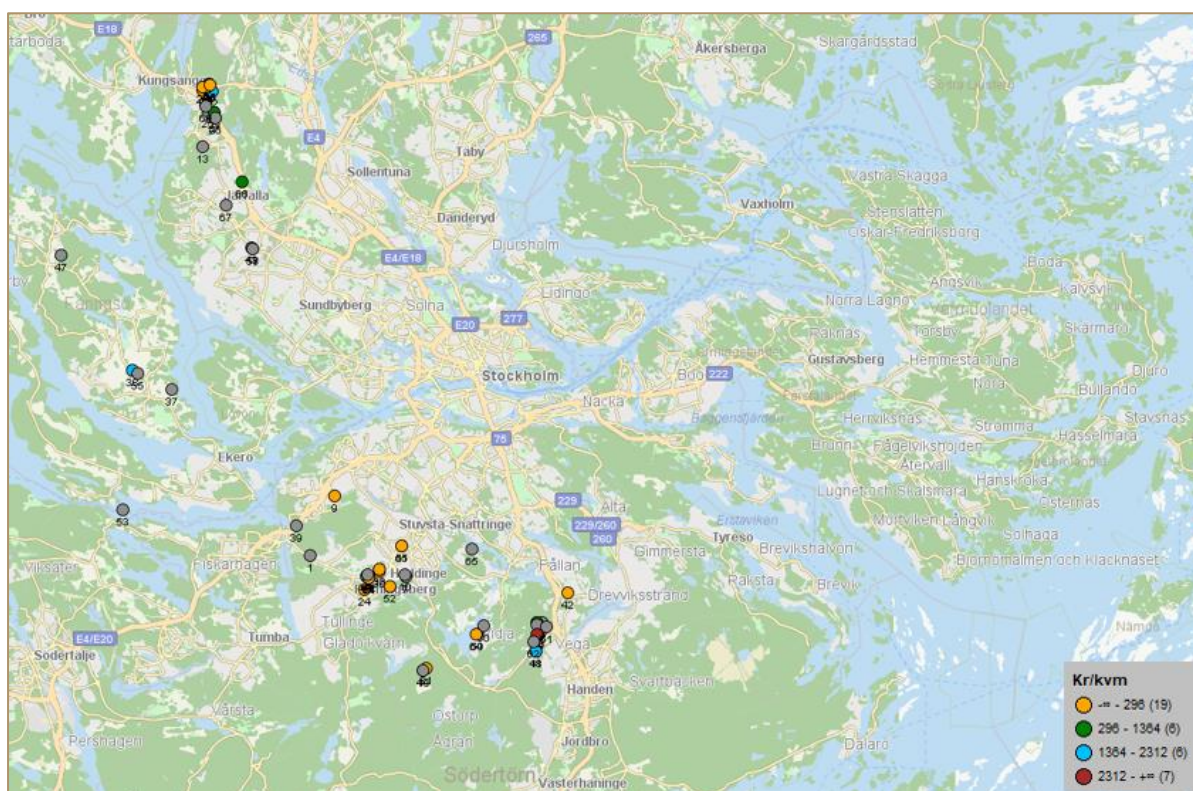
- Beläget intill befintligt industriområde
- Relativt gott skyltläge utmed Färentunavägen

Svagheter och hot:

- Osäkerhet kring avgränsning för kommande dp
- Relativt långt från större trafikleder

Försäljningar av industritomter i närområdet

Genomförda styckeförsäljningar har studerats inom värderingsobjektets relativa närområde som försållts sedan augusti 2016. Försäljningarna uppvisar ett genomsnittligt pris om ca 1 700 kr/kvm TA för en industritomt med en genomsnittlig areal om ca 4 400 kvm TA. En försäljning har erhållits inom värderingsobjektets direkta närområde. Industritomten såldes till ett pris om 2 700 000 kr och har en areal om 1 230 kvm, vilket ger ett kvadratmeterpris per tomtareal om ca 2 220 kr.

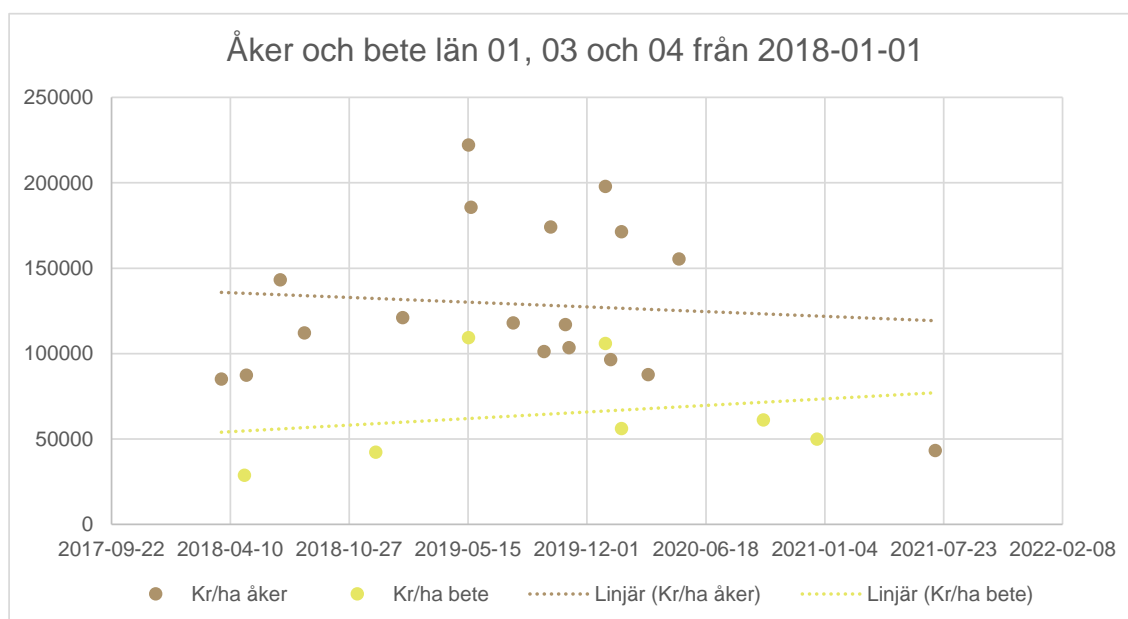


Försäljningar av industritomter genomförda sedan augusti 2016 och framåt

4. Värdering av pågående markanvändning

Åkermark

Värdet av ingående åkermark har bedömts med hjälp av ortsprismetoden, och ett antal försäljningar som gjorts i AB, C och D län har legat till grund för värdebedömningen. Genomsnittet för jämförelseköpen ligger på ca 129 000 kr/ha.



Prisutveckling rörande åkermark på fastigheter försålda från 2018-01-01 och framåt belägna i Uppland och Södermanland.

Åkermarken inom värderingsobjektet bedöms som något bättre än genomsnittet av jämförelseköpen ovan då dessa även inkluderar mindre brukningsenheter i skogsbygd. De högsta noteringarna av åkermark ovan avser skiften i utpräglad slättbygd samt rationaliseringsförvärv vilket ofta talar i värdehöjande riktning då ett par hektar tillkommande mark knappast torde resultera i investeringskostnader för utökad maskinpark, vilket i normalfallet bedöms medföra en ökad betalningsvilja.

Ett sätt att bedöma värdet av åkermarken är jämföra J-nivån som används i samband med fastighetstaxeringen. Taxeringsnivån i aktuellt värdeområde är 90 000 kr per hektar och gäller för normal åkermark. Den nivån motsvarar 75 % av marknadsvärdet för genomsnittlig åkermark. Överfört på värderingsobjektets åkermark motsvarar det marknadsvärdet 120 000 kr/ha ($90\,000/0,75$).

Prisutvecklingen bedöms ha varit svagt positiv under de senaste åren, vilket inte fullt ut fångas upp vare sig i taxeringsvärdet som avser värdeår 2018 eller jämförelsematerialet som innehåller köp från 2018 och framåt.

Med ledning av föregående och med beaktan av prisutvecklingen på åkermark bedöms åkermarkens marknadsvärde till ca 140 000 kr/ha.

Skog och skogsmark

Bedömningen av värde enligt ortsprismetoden sker genom analys av 38 stycken försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Stockholms och Södermanlands län. Dessa fastigheter är försålda på den öppna marknaden. Virkesförråd, arealer mm är kända genom prospekt el dyl. Urvalet består av fastigheter som sålts från år 2018-01-01 och framåt. Med ett virkesförråd överstigande 130 m³sk/ha. Snittpriset för fastigheterna är ca 656 kr/m³sk eller ca 124 000 kr/ha. Medelvolymen ligger kring 194 m³sk/ha.

För fastigheter av den här typen bör en jämförelse främst göras över kr/m³sk. Materialet ger med hänsyn tagen till detta snittpris ett värde kring 656 kr/m³sk.

I värdehöjande riktning verkar att värderingsobjektet har nära till väg vilket ger korta transportavstånd. I jämförelse med genomsnittet av ortsprismaterialet bedöms värderingsobjektet ha ett attraktivare läge vad gäller kommunikationer och närhet till större tätorter. I negativ riktning verkar att värderingsobjektet är litet och det inte ligger i anslutning till annan skogsmark vilket gör att kostnaderna blir högre då exempelvis transport av maskiner inte kan samordnas.

Prisutvecklingen för skogsfastigheter har under de senaste åren varit god i området vilket inte fullt ut återspeglas i genomsnittet av ortsprismaterialet som innehåller köp från 2018 och framåt.

Sammantaget bedöms värderingsobjektets skogsmark som i nivå med genomsnittet av jämförelsematerialet. Marknadsvärdet av skogsmarken bedöms till ca 670 kr/m³sk eller ca 133 000 kr/ha produktiv skogsmark.

Sammanställning pågående markanvändning skogs- och jordbruksmark

En summering ger följande bedömda marknadsvärden för den pågående markanvändningen av skogs- och jordbruksmark inom respektive delområde.

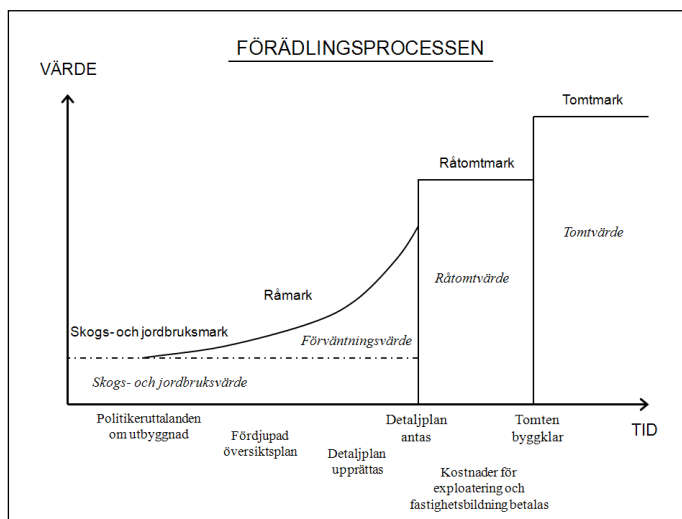
Område	Areal åker (ha)	Areal skog (ha)	Marknadsvärde pågående markanvändning
A	2,3	1,5	520 000 kr
B	9		1 260 000 kr
D	7,5		1 050 000 kr
E	10		1 400 000 kr

5. Värdering av råmark (förväntningar om ändrad användning)

Värderingsmetod

Råmark benämns vanligen som ej planlagd mark där det föreligger bebyggelseförväntningar. Men även planlagd mark i äldre detaljplaner utan fastställd genomförandetid eller där området är under utveckling kan innehålla förväntningsvärden och kan därigenom i någon mening vara att betrakta som råmark. Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv jämföras ofta varje kvm råmark inom en blivande tomt, oavsett om denna är belägen under en blivande byggnad eller ej. Man vet helt enkelt inte var byggnaderna/byggrätterna kommer att placeras.

Nedanstående figur illustrerar råmarkens värdeutveckling under utvecklingsprocessen från råmark till färdig detaljplan.



Figur: Principskiss över råmarksvärdets utveckling.

Priset på råmarken bör därmed stiga 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 som en realisation av värdet kan erhållas. Det aktuella råmarkvärdet kan hämtas genom analys av genomförda försäljningar av råmark på orten, den s.k. ortsprismetoden. Även rättstillämpningen, t.ex. vid expropriationer visar att ortsprismetoden skall användas i första hand.

Någon enhetlig värdenivå för råmark finns naturligtvis inte utan värdet av ett enskilt råmarkområde beror på en mängd faktorer där de viktigaste är:

- Sannolikheten för exploatering
- Exploateringsgraden
- Förväntat pris på slutprodukten
- Kostnad för exploatering
- Tid till exploatering kan påbörjas
- Exploateringstiden
- Eventuella yttre hinder för exploatering
- Områdets storlek

6. Värdering råmark

Ortsprisundersökning – råmark

Råmark benämns vanligen främst ej planlagd mark där det föreligger bebyggelseförväntningar. Men även planlagd mark i äldre detaljplaner utan fastställd genomförandetid kan innehålla förväntningsvärden och kan därigenom i någon mening vara att betrakta som råmark. Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv jämföras ofta varje kvadratmeter råmark inom en blivande tomt, oavsett om denna är belägen under en blivande byggnad eller ej. Man vet helt enkelt inte var byggnaderna/byggrätterna kommer att placeras. Nedanstående figur illustrerar råmarkens värdeutveckling under utvecklingsprocessen från råmark till färdig detaljplan.

Sammanställt i tabellform har redovisade köp följande data.

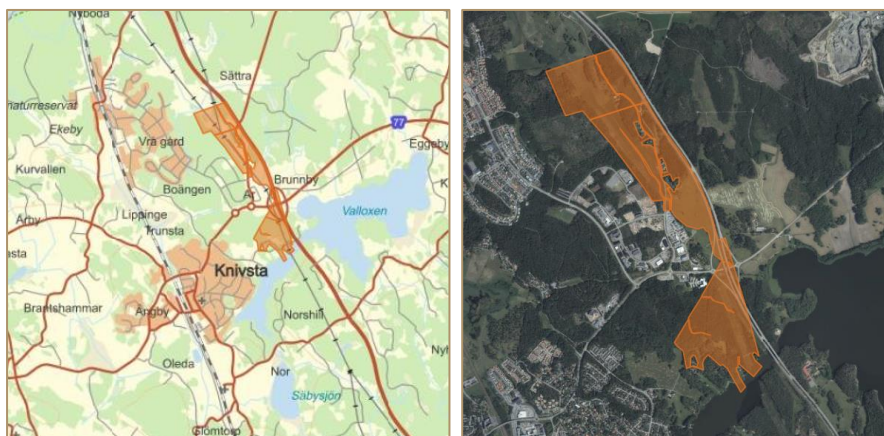
Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpdatum	Planförhållanden	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1440	Haninge Vendelsö	15 400	privatperson Privatperson	oktober-10	Fastigheten ingår i utvecklingsprogram för Vendelsö. Vissa förväntningsvärden torde finnas	39
453	Uppsala Stovreta	450 000	Uppsala kommun Privatperson	november-11	Ej detaljplanlagd mark. Arbeta med fördjupad översiktsplan skall påbörjas.	58
1191	Värmdö Hemmesta	600 000	Värmdö kommun	september-11	Åkermark, skogsmark samt fem avstyckade tomter varav en tomt hade beviljat bygglov ingick när Värmdö kommun förvärvade ca 90% av tomt. Totalarean uppgick till ca 60ha.	42
1345	Sigtuna Roserberg	686 613	Roserberg Explaoterings AB Privatperson	februari-11	Dp saknas. ÖP anger inget speciellt.	29
464	Salem Högantorp	5 120 000	AB Carl Söderberg Stockholm Stad	februari-12	Sannolikheten till exploatering ansågs som små vid köp. ÖP anger fortsatt användning som golfbana, jordbruk samt skogsbruk.	13
1188	Haninge Hällsättra	600 000	Skogsparken AB Stockholm Stad	september-12	Fastigheten angränsar till område som anses intressant för förändring varför vissa förväntningsvärden bör ha legat till grund till förvärvet. Det berörda området omfattar ca 60ha utgörande till huvuddel av skogsmark och betesmark. Tänkt exploatering är okänd!	17
1344	Sigtuna Rosersberg	1 140 000	Sigtuna kommun Statens Fastighetsverk	oktober-12	DP saknas, enligt ÖP finns möjlighet till bebyggelse för del av området. Övriga områden ej inom ÖP men tätorsnära.	18
1441	Österåker Gottsunda	116 759		mars-12	Ingår i ÖP som delvis anger området för annan användning, bebyggelsezon.	32
1596	Haninge Västerhaninge	29 780	Mac Freeze AB Mälardalens Tomt&Fastighets AB	juni-12	Mark med förväntningar om framtida bostadsbebyggelse, småhus.	17
1315	Botkyrka Riksten	230 000	Botkyrka kommun Stockholms stad	augusti-13	På berört område finns planer att utveckla och planlägga marken för främst industri och kontor. Planförslaget som föreslår denna utveckling omfattar ca 4,5 ha av berört område.	65
1670	Knivsta Brunna	113 000	Knivsta kommun Privatperson	November -15	Mark med förväntningar om framtida industrier/verksamheter	25
2148	Södertälje	600 000	Kilenkryss AB Södertälje kommun	januari-15	Förvärv av råmark för externhandel.	10

3127	Sigtuna Sigtuna	5 470 000	ABT Bolagen Sveaskog	oktober-17	Förvärv av stor jordbruksfastighet med avsikt att på lång sikt utveckla delar av objektet till bostäder och verksamheter. Svaga förväntningsvärden inom delar av fastigheten vid köpetillfället.	20
5222	Eskilstuna	19 0000	Eskilstuna kommun NCC Industry AB	maj-2017	Mark med viss förväntan om planläggning för industri.	18
4335	Uppsala Vänge	280 000	Uppsala kommun Privatperson	april-18	Köp av råmark. Området består till stora delar av jordbruks- och skogsmark där en mindre del är utpekad för framtida bebyggelse i kommunens översiktsplan	17
3431	Haninge Tungelsta	53 750	Veidekke Villatomter AB Privatperson	september-17	Mindre råmarksköp angränsande småhusbebyggelse.	257
3433	Botkyrka Vårsta	50 546	Boklok AB SAND-OCH GRUS- AKTIEBOLAGET JE- HANDER	december-17	Förvärv av del av tidigare grustäkt i Kassmyra. Området är utpekad i ÖP för möjlig framtida bostadsutveckling.	277
4450	Södertälje Hall	118 308	Södertälje kommun Privatperson	mars-17	Ej detaljplanelagt område. ÖP anger ingen förändrad markanvändning. ÅR beläget strax utanför Hallfängelset på ömse sidor om järnvägen.	17
4460	Ekerö Färingsö	20000	Privatperson Privatperson	oktober-17	Köp av skogsområde, utanför detaljplanelagt område	200
4449	Vallentuna Lindholmen	160 000	BoKlok Privatperson	januari-19	Under juni månad 2017 gav Vallentuna kommun ett positivt planbesked omfattande ca 45 - 60 små-hus med tomtstorlek på 800 kvm alternativt flerbostadshus inom fastigheten Kulla 1:1. Vid köptillfället hade inget planarbete inletts	98
5166	Upplands Väsby Odenslunda	50 000	Upplands Väsby kom- mun Privatperson	mars-19	I Upplands Väsby's översiktsplan är fastigheten utpekad som ett område med "värdefulla ekologiska och rekreativa värden. Viktiga områden och samband för bevarande och utveckling av rekreativa och ekologiska värden.	60
5165	Haninge Nödesta	20 000	Privatperson Privatperson	oktober-20	Fastigheten är utpekad som ett grönområde i Haninge kommuns ÖP.	55
5164	Vallentuna Bällsta	60 000	Manter Fastighets AB Privatperson	september-20	Fastigheten är i Vallentunas översiktsplan utpekad som ett utvecklingsområde för blandad bebyggelse såsom bostäder, service etc.	355

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[1670, Knivsta, Brunna, november 2015]

Under november månad 2015 förvärvade Knivsta kommun fastigheterna Knivsta Brunnby 8:1, 9:1 och 3:1 av privatpersoner. Fastigheterna har en areal om 28, 63 respektive 22 ha och såldes till en köpeskilling om ca 6 900 000 kr, 15 600 000 kr och 5 500 000 kr, motsvarande ett kvadratmeterpris per tomtareal om 25 kr. Fastigheterna är belägna invid Brunna trafikplats. Troligen förvärvades fastigheterna i syfte att få rådighet över marken och att på sikt kunna utvidga befintligt industriområde.



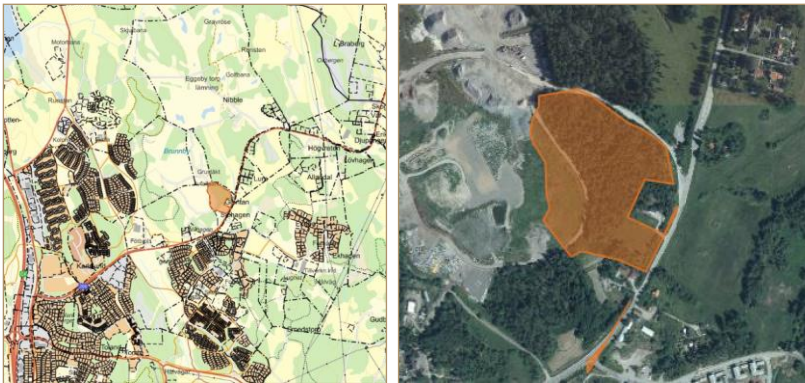
[5222, Eskilstuna, Kjula, maj 2017]

Eskilstuna kommun köper tre registerfastigheter av NCC Industry AB om ca 28 hektar, norr om E 20 i höjd med Eskilstuna Logistikpark vid Kjula. Syftet med förvärven var att skapa ett sammanhängande område för logistik och annan industriell verksamhet. Två av fastigheterna Kjula-Blacksta 2:7 och 2:26, tillsammans ca 19 hektar, var vid förvärvstidpunkten inte detaljplanlagda. Dessa fastigheter såldes till en köpeskilling om totalt 3 475 000 kr, motsvarande 18 kr per TA i prisläge maj 2017.



[5166, Upplands Väsby, Odenzlunda, mars 2019]

Fastigheten Upplands Väsby Odenzlunda 1:605 såldes under mars 2019 till Upplands Väsby kommun av privatperson. Fastigheten har en areal om ca 5 ha och utgörs av skogsmark, inom objektet finns ett flertal fornlämningar. Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och i Upplands Väsby översiktsplan är fastigheten utpekad som ett område med "värdefulla ekologiska och rekreativa värden". Vidare poängteras att dessa områden och samband är viktiga för bevarande och utveckling av rekreativa och ekologiska värden. Köpeskillingen i denna affär uppgick till 60 kr/kvm TA.



[4460, Ekerö, Färingsö, oktober 2017]

Under oktober 2017 genomfördes köp av fastigheten Skå-Berga 2:9 mellan privatpersoner. Fastigheten omfattar en areal om 2 ha och är belägen utanför detaljplanelagt område. Berörd mark utgörs av skogsmark. Köpeskillingen uppgår till 4 100 000 kr, motsvarande ca 200 kr/kvm TA. Området är beläget strax sydost om värderingsobjektet. I ÖP är området utlagt som naturmark. Det bedöms föreligga en förväntning om en ändrad markanvändning. Poängteras bör att undertecknad ej har kännedom om fastighetsägaren erhållit något eventuellt bygglov eller några andra förutsättningar som kan ha påverkat priset.



Resultat direkta ortsprismetoden

Som framgått är det flera olika faktorer som påverkar värdet av råmark. Komplexiteten av olika värdepåverkande faktorer vid råmarksköp gör objekten svåranalyserade och medför osäkerhet vid värdebedömningen. Under det senaste decenniet har det skett ett flertal försäljningar av råmark inom Sverige, varav ett urval valts att redovisas. De redovisade köpen har skett inom ett brett prisintervall. Spridningen i prisnivå kopplas främst samman med hur starka förväntningar ett visst område haft om en framtida exploatering, fastighetens läge och lämplighet för ett visst ändamål, samt områdets tilltänkta framtida markanvändning och även fastighetens storlek.

Att dra några säkra slutsatser ur ortsprismaterialet är svårt då försäljningarna är få till antalet och avser flera olika geografiska platser, inget av dem är helt jämförbart med värderingsobjektets belägenhet. Köpen indikerar prisnivåer mellan ca 15 – 350 kr/kvm TA där det högre nivåerna avser mark med relativt tydliga förväntningar om i huvudsak en framtida alternativ markanvändning med bostäder.

Ett flertal av ortspriserna avser affärer av råmark belägna utanför Storstockholm där prisbilden på planlagd industrimark understiger den för industrimark inom värderingsobjektets närområde vilket bör tas i beaktan i värdebedömningen. Det som ändock är intressant att notera i dessa affärer är relationen mellan markpriset för råmark med liknande förväntningar om en framtida planläggning som den för värderingsobjektet och markpriset för industritomter vid lagakraftvunnen plan. Skillnaden i betalningsviljan för marken bör återspegla riskavdrag för tid och plan, kostnader för planläggning, infrastruktur etc.

Ett jämförelseobjekt som bedöms som intressant är markaffären i Knivsta. Berörd mark är likt värderingsobjektet beläget angränsande till ett befintligt industriområde. Genomförda försäljningar av industritomter i AR företagspark uppgår till en prisnivå om ca 600 – 700 kr/kvm TA. Affären har gjorts upp till en prisnivå om 25 kr/kvm TA, vilket motsvara ca 4 procent av priset för planlagda industritomter. Förväntningen om en ändrad markanvändning för objektet bedöms vid förvärvstidpunkten motsvara den för område B och C inom värderingsobjektet.

Ett annat jämförelseobjekt som bedöms som relevant avseende belägenhet och planmässiga förutsättningar är objektet i Eskilstuna kommun. Prisbilden för industritomter i närområdet uppgår till ca 300 kr/kvm TA. Råmarkspriset motsvara således ca 6 procent av priset för försålda industritomter. Likt ovan bedöms förväntningen om en ändrad markanvändning för objektet motsvara den som råder för område B och C inom värderingsobjektet.

Som beskrivits i avsnitt 2 råder det i dagsläget starka förväntningar om en ändrad markanvändning inom främst område A men även B beaktat pågående planprocess med något starkare förväntningar om en planläggning i närtid än ovan redovisade ortspriser. Markvärdet för dessa områden bedöms således baseras på ett något lägre riskavdrag än det för exempelvis objekten i Knivsta och Eskilstuna. Översiktligt bedöms förväntningsvärdet inom område A uppgå till ca 9 - 11 procent av marknadsvärdet för planlagda industritomter och för område B till ca 5 - 7 procent.

För område C bedöms förväntningen om en ändrad markanvändning understiga den för område A och B. Därtill skall beaktan tas till att delar av området idag upplåts med arrende och genererar en avkastning i form av arrendeavgift vilket förutsätts kunna ske fortsättningsvis till dess att en eventuell exploatering blir aktuell. Översiktligt bedöms förväntningsvärdet inom område C uppgå till ca 4 - 6 procent av marknadsvärdet för planlagda industritomter.

För områdena D och E bedöms förväntningarna som svaga om en ändrad markanvändning inom närtid. Dock går det inte att utesluta att områdena på sikt skulle kunna komma att utgöra föremål för en exploatering. Förväntningsvärdet inom dessa områden bedöms uppgå till ca 3 respektive 2 procent av marknadsvärdet för planlagda industritomter.

Vidare bedöms marknadsvärdet för planlagda industritomter med en normalstor areal inom värderingsobjektet utifrån redovisade priser av försäljningar av industritomter i avsnitt 3 översiktligt uppgå till ca 1 500 - 2 000 kr/kvm TA.

Givet ovan resonemang samt bedömt marknadsvärde för planlagda industritomter inom värderingsobjektet indikerar detta ett marknadsvärde för område A om ca 175 kr/kvm TA eller totalt ca 6 700 000 kr, för område B om ca 105 kr/kvm TA eller totalt ca 9 500 000 kr, för område C om ca 90 kr/kvm TA eller totalt ca 4 500 000 kr och för område D om ca 50 kr/kvm TA eller totalt ca 3 800 000 kr och för område E om ca 35 kr/kvm TA eller totalt ca 3 500 000 kr.

Vidare har ett antal ortspriser redovisats avseende råmark med liknande planförutsättningar som värderingsobjektet men med en förväntning om en framtida exploatering med bostäder. Dessa objekt har gjorts upp på en högre prisnivå, ca 100 – 350 kr/kvm TA, än de ovan indikerade värdena vilket ter sig naturligt då slutpriset på marken vid lagakraftvunnen plan överstiger den för industritomter. Detta bedöms ge stöd för de ovan bedömda värdena.

Till ovan bör även tilläggas att nyckeltalen och de försäljningar som ingår i ortsprisanalysen (i huvudsak) anser per hel fastighet. Då det i många fall endast finns förväntningsvärden inom mindre delar av en fastighet medför detta att priset per kvadratmeter inom ett tilltänkt exploateringsområde i många fall kan vara betydligt högre.

Beträffande område B, D och E vilka har en markareal överstigande 5 ha bedöms marknadsvärdet per tomtareal påverkas något i negativa värderiktning beaktat delområdenas totala areal då förväntningarna om en ändrad markanvändning bedöms som svaga inom delar av berörda områden. För område B bedöms förväntningen om en ändrad markanvändning som höga för marken angränsande till Färentunavägen däremot bedöms förväntningsvärdet för övrig mark relativt låg. Utifrån en sammanvägning av förväntningsvärdena inom objektet i sin helhet bedöms slutligen markvärdet för delområdet B uppgå till ca 70 kr/kvm TA eller totalt ca 6 300 000 kr. För område D bedöms det sammanvägda värdet uppgå till ca 40 kr/kvm TA eller totalt 3 000 000 kr och för område E till ca 30 kr/kvm TA eller totalt 3 000 000 kr.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet för respektive delområde såsom råmark beaktat förväntning om en framtida exploatering utifrån ovan för område A till **ca 6 700 000 kr** motsvarande ca 175 kr/kvm TA, för område B till **ca 6 300 000 kr** motsvarande ca 70 kr/kvm TA, för område C till **ca 4 500 000 kr** motsvarande ca 90 kr/kvm TA, för område D **ca 3 000 000 kr** motsvarande ca 40 kr/kvm TA och för område E **ca 3 000 000 kr** motsvarande ca 30 kr/kvm TA. Mervärdet av nuvarande arrendeupplåtelse bedöms inrymmas inom ovan bedömda markvärde för område C.

7. Sammanställning/resultat

Resultat

Område	Areal åker (ha)	Areal skog (ha)	Marknadsvärde pågående markanvändning	Marknadsvärde råmark (kr)
A	2,3	1,5	520 000 kr	6 700 000 kr
B	9		1 260 000 kr	6 300 000 kr
C				4 500 000 kr
D	7,5		1 050 000 kr	3 000 000 kr
E	10		1 400 000 kr	3 000 000 kr

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av respektive delområde inom fastigheterna Ekerö Skå-Väsby 1:4 och Markvreten 1:1, vid värdetidpunkten 2021-08-27 till enligt nedan;

Område A, del av Ekerö Skå-Väsby 1:4	6 700 000 kr
Område B, del av Markvreten 1:1	6 300 000 kr
Område C, del av Markvreten 1:1	4 500 000 kr
Område D, del av Markvreten 1:1	3 000 000 kr
Område E, del av Markvreten 1:1	3 000 000 kr

För värdebedömningen gäller de särskilda förutsättningar som anges i avsnitt 1.

Stockholm 2021-08-27



Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Olle Wiklund
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Staffan Bäckman
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Foto
Bilaga 2	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtandet

Område A



Område B



Område C



Område D



Område E



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4 Nyckel: 010289650 UUID: 909a6a44-9b24-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Skå Distrikt: Färingsö Nr: 215008	2021-07-23	2020-12-07 10:00	2021-07-21

PÅGÅENDE ÄRENDEN	
Status	Datum
Aviseringar	2021-07-21

ADRESS	
Adress	
Skå kyrkväg 19 179 75 Skå	

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6580021.1	655877.1
2	6580709.5	655536.2

AVSKILD MARK	
Beteckning	
EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:7, 1:10, 5:1 Beskrivning: Lotten har ingått i sammanläggning (DEL AV), Ej sammanläggning/avstyckning	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	123 296 kvm	123 296 kvm	0 kvm

LAGFART				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
19640217-4301 Callum, Marina Susanne Axelsson SKÅ KYRKVÄG 19 179 75 SKÅ Köp: 2001-02-02 Andel: 1/2 Köpeskillning: 5 550 000 SEK Avser även annan fastighet	1/2	2001-05-14	01/2760	
19600909-3078 Grubin, Kjell Zeljko FISKEHAMNSPROMENADEN 11 B LGH 1701 211 18 MALMÖ Köp: 2017-01-31 Andel: 1/2 Ingen köpeskillning redovisad.	1/2	2017-02-02	D-2017-00042840:2	

ANTECKNINGAR		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Yttrande om sammanläggning Yttrande över ansökan om sammanläggning av Ekerö Markvreten 1:1 och Ekerö Skå-Väsby 1:4 Gäller i: EKERÖ MARKVRETEN 1:1	2019-03-22	D-2019-00147218:1

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1974-09-18	74/12658

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 13 900 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Datapantbrev Belastar: EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4, EKERÖ MARKVRETEN 1:1	4 900 000 SEK	2001-05-14	01/2762
3	Skriftligt pantbrev Belastar: EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4, EKERÖ MARKVRETEN 1:1	2 000 000 SEK	2016-03-23	D-2016-00130420:1
4	Datapantbrev Belastar: EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4, EKERÖ MARKVRETEN 1:1	2 000 000 SEK	2016-03-23	D-2016-00130420:2
5	Skriftligt pantbrev Belastar: EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4, EKERÖ MARKVRETEN 1:1	5 000 000 SEK	2016-03-23	D-2016-00130420:3

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2015-11-20	0125-14/68.1

RÄTTIGHETER					
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-07-21 2016-12-16	0125-15/45.1	
AVLOPP	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-07-21 2016-12-16	0125-15/45.2	
ELEKTRONISK KOMMUNIKATION	Last	Ledningsratt	Senast ändrad: 2021-07-21 2018-04-20	0125-2017/22.1	
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	Senast ändrad: 2021-07-21 2021-07-19	0125-2020/53.1	
VÄG	Last	Officialservitut	1998-01-22	0125-97/41.1	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer Områdesbestämmelse: SKÅ KYRKA	Datum 2006-05-09 Registrerad: 2007-11-07 Senast ajourföring: 2021-07-21	Akt 0125-P06/0509/1 0125 OB 04	
Naturvårdsbestämmelser Vattenskyddsområde: ÖSTRA MÄLAREN	Datum 2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25 Registrerad: 2011-06-01 Senast ajourföring: 2021-07-22	Akt 0125-P08/1125 01LST 5210-2001-65713 NVR-ID/ÖVR-ID: 2026890	

TAXERINGSPÅGIFVNING			
Taxeringsenhet BEBYGGD LANTBRUKSENHET. (120) 265522-4 Taxeringsdel som omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			Taxeringsår 2020
Taxvärde 8 866 000 SEK	Taxvärde byggnad 3 865 000 SEK	Taxvärde mark 5 001 000 SEK	Areal 597192 kvm
Ingående värden	Värde	Areal	
Byggnad	2 653 000 SEK		
Tomtmark	1 875 000 SEK		
Skogsmark	481 000 SEK	6 ha	
Åkermark	2 455 000 SEK	31 ha	
Betesmark	190 000 SEK	8 ha	
Ekonomibygnad	1 212 000 SEK		
Övrig mark		8 ha	
Samtaxering för registerenheter EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4 EKERÖ MARKVRETN 1:1			
Taxerad ägare 19600909-3078 Grubin, Kjell Zeljko FISKEHAMNSPROMENADEN 11 B LGH 1701 211 18 MALMÖ 19640217-4301 Axelsson Callum, Marina SKÅ KYRKVÄG 19 179 75 SKÅ	Andel 1/2	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Fysisk person
	1/2	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Fysisk person
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 78483042 Id mark: 19008042			
Taxvärde 2 653 000 SEK	Riktvärdeområde 125602		Värde före ev. justering 2 653 000 SEK
Värdeyta 130 kvm	Bostadsyta 126 kvm	Biutrymmesyta 18 kvm	Till/Ombyggnadsyta
Värdeår 1997	Nybyggnadsår 1997	Tillbyggnadsår	Bebyggelsestyp Friliggande
Standardpoäng 29	Under byggnad Nej		Värdeordning Värdefullaste byggnad
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 19008042			
Taxvärde 1 875 000 SEK	Riktvärdeområde 125602		
Värde före ev. justering 1 875 000 SEK	Justeringsorsak		
Areal 2000 kvm	Vatten och avlopp Enskilt vatten året om./Enskilt avlopp	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Bebyggelsestyp Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningssentrum		
Värderingsenhet ekonomibygnad 300519385			
Taxvärde 574 000 SEK	Riktvärdeområde 1015		
Värde före ev. justering 652 000 SEK	Justeringsorsak	Värdeår 2007	
Byggnadsyta 117 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori (26) Djurstall för hästar, värdeår 1980 --	
Under byggnad Nej	Beskaffenhetsklass Normal (2)	Beskaffenhetspoäng	
Värderingsenhet ekonomibygnad 19006042			
Taxvärde 638 000 SEK	Riktvärdeområde 1015		

TAXERINGINFORMATON

Värde före ev. justering 725 000 SEK Byggnadsyta 763 kvm	Justeringsorsak Byggnadsvolym	Värdeår Byggnadskategori (11) Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 ekonomibyggnader (60) Beskaffenhetspoäng
Under byggnad Nej	Beskaffenhetsklass Normal (2)	
Värderingsenhet betesmark 19005042 Taxvärde 190 000 SEK Värde före ev. justering 216 000 SEK	Areal 8 ha Beskaffenhet (4) 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet	Riktvärdeområde 1015
Värderingsenhet åkermark 19003042 Taxvärde 2 455 000 SEK Värde före ev. justering 2 790 000 SEK	Areal 31 ha Brukningvärde (3) Normal godhet	Riktvärdeområde 1015 Dränering (2) Tillfredställande/Självdrenerad
Värderingsenhet skog 19002042 Taxvärde 481 000 SEK Värde före ev. justering 547 000 SEK Virkesklass 6	Areal 6 ha Bonitet Virkesförråd 203 kbm/ha	Riktvärdeområde 106 Godhetsklass

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar

EKERÖ SKÅ-VÄSBY GA:4

SKATTETAL

Skattetal 13/18	Typ av skattetal Mantal
---------------------------	-----------------------------------

ÅTGÄRDER

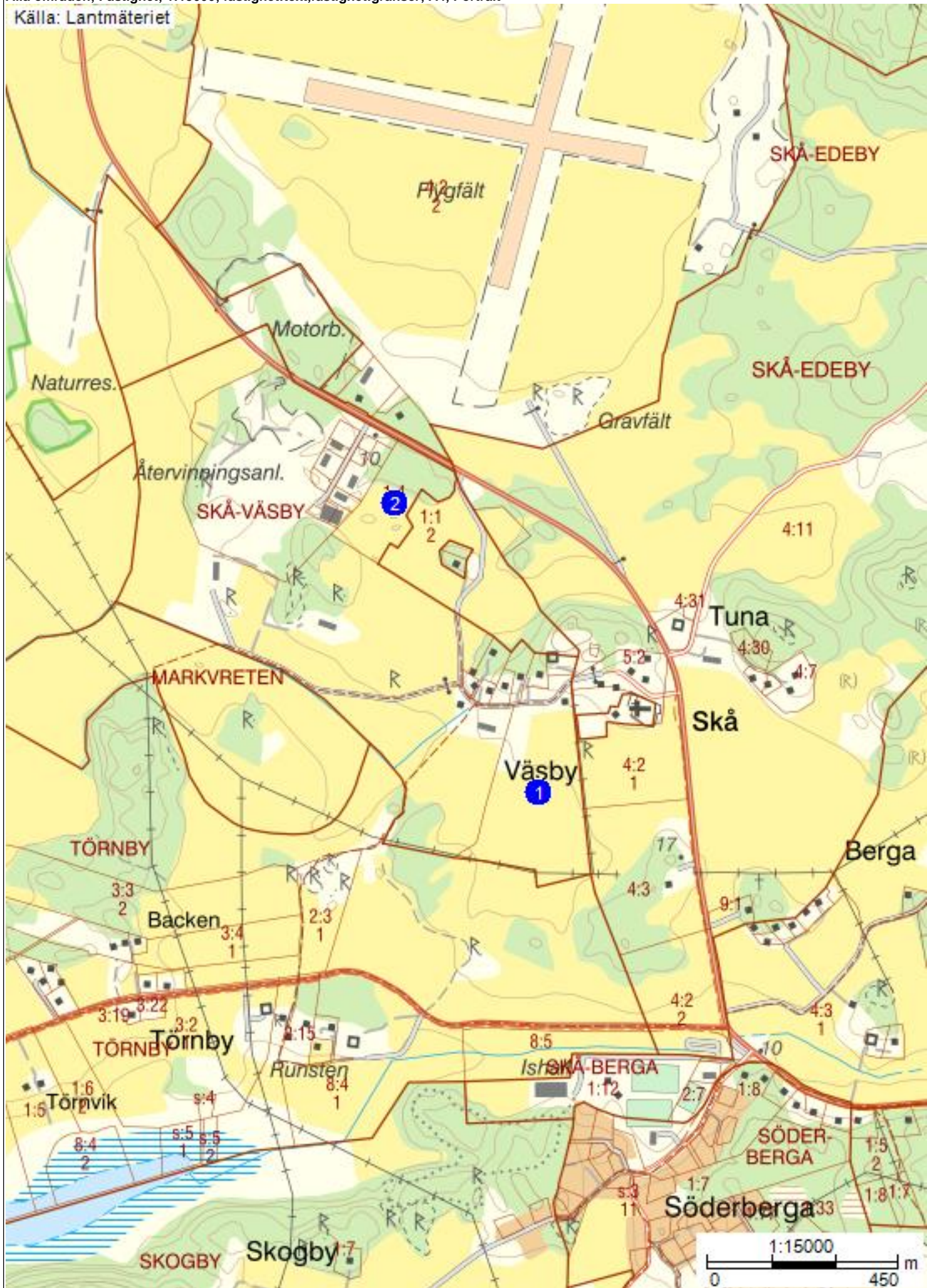
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte, Littera: C	1830-06-19	01-SKÅ-42
Rågångsåtgärd	1916-11-20	01-SÅN-101
Gränsbestämning	1920-02-12	01-SKÅ-125
Gränsbestämning	1931-02-19	01-SKÅ-172
Fastighetsreglering FIG 5	1975-02-06	01-SKÅ-537
Fastighetsreglering	1991-02-04	0125-91/12
Fastighetsreglering	1992-02-20	0125-92/3
Fastighetsreglering	1996-06-28	0125-96/23
Fastighetsreglering	1998-01-22	0125-97/41
Anläggningsåtgärd	2008-01-30	0125-05/50
Registreringsbeslut	2011-06-14	0125-11/11
Anläggningsåtgärd	2014-06-04	0125-12/52
Fastighetsreglering	2015-11-20	0125-14/68
Fastighetsreglering	2016-12-16	0125-15/45
Ledningsåtgärd	2018-04-20	0125-2017/22
Inställd åtgärd eller förrättning	2021-03-18	0125-2020/12
Ledningsåtgärd	2021-07-19	0125-2020/53
Fastighetsreglering	2021-07-21	0125-2021/39

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning A-SKÅ VÄSBY 1:4	Omregistreringsdatum 1982-10-01	Akt 0125-82/6
--------------------------------------	---	-------------------------

URSPRUNG

EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:1







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
EKERÖ MARKVRETEN 1:1 Nyckel: 010287589 UUID: 909a6a44-9317-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Skå Distrikt: Färingsö Nr: 215008	2021-07-23	2021-08-24 09:41	2021-08-27

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6580124.5	655233.8
2	6581144.1	655107.5

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	473 896 kvm	473 896 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19640217-4301 Callum, Marina Susanne Axelsson SKÅ KYRKVÄG 19 179 75 SKÅ Köp: 2001-02-02 Andel: 1/2 Köpeskilling: 5 550 000 SEK Avser även annan fastighet	1/2	2001-05-14	01/2760
19600909-3078 Grubin, Kjell Zeljko FISKEHAMNSPROMENADEN 11 B LGH 1701 211 18 MALMÖ Köp: 2017-01-31 Andel: 1/2 Ingen köpeskilling redovisad.	1/2	2017-02-02	D-2017-00042840:1

ANTECKNINGAR		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Yttrande om sammanläggning Yttrande över ansökan om sammanläggning av Ekerö Markvreten 1:1 och Ekerö Skå-Väsby 1:4 Gäller i: EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4	2019-03-22	D-2019-00147218:1

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING Förordnande enligt fastighetsbildningslagen: D-2021-00324500:1	1974-09-18	74/12658

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 13 900 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev Belastar: EKERÖ MARKVRETEN 1:1, EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4	4 900 000 SEK	2001-05-14	01/2762
2	Skriftligt pantbrev Belastar: EKERÖ MARKVRETEN 1:1, EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4	2 000 000 SEK	2016-03-23	D-2016-00130420:1
3	Datapantbrev Belastar: EKERÖ MARKVRETEN 1:1, EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4	2 000 000 SEK	2016-03-23	D-2016-00130420:2
4	Skriftligt pantbrev Belastar: EKERÖ MARKVRETEN 1:1, EKERÖ SKÅ-VÄSBY 1:4	5 000 000 SEK	2016-03-23	D-2016-00130420:3

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2015-11-20 Senast ändrad: 2021-07-21	0125-14/68.1
VATTENLEDNING	Last	Officialservitut	2016-12-16 Senast ändrad: 2021-07-21	0125-15/45.1
AVLOPP	Last	Officialservitut	2016-12-16 Senast ändrad: 2021-07-21	0125-15/45.2
ELEKTRONISK KOMMUNIKATION	Last	Ledningsrätt	2018-04-20 Senast ändrad: 2021-07-21	0125-2017/22.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2021-07-19 Senast ändrad: 2021-08-17	0125-2020/53.1
VÄG	Last	Officialservitut	1991-02-04 Senast ändrad: 2021-07-21	0125-91/12.2
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2021-07-21	01-IM6-74/12658.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer Områdesbestämmelse: SKÅ KYRKA	Datum 2006-05-09 Registrerad: 2007-11-07 Senast ajoufföring: 2021-07-21	Akt 0125-P06/0509/1 0125 OB 04
Naturvårdsbestämmelser Vattenskyddsområde: ÖSTRA MÅLAREN	Datum 2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25 Registrerad: 2011-06-01 Senast ajoufföring: 2021-08-26	Akt 0125-P08/1125 01LST 5210-2001-65713 NVR-ID/ÖVR-ID: 2026890
Fornlämningar Fornlämning	Datum Registrerad: 2006-10-08	Akt L2016:9396

TAXERINGINFORMATON

Taxeringsenhet BEBYGGD LANTBRUKSENHET. (120) 265522-4 Taxeringsdel som omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			Taxeringsår 2020
Taxvärde 8 866 000 SEK	Taxvärde byggnad 3 865 000 SEK	Taxvärde mark 5 001 000 SEK	Areal 597192 kvm
Ingående värden	Värde	Areal	
Byggnad	2 653 000 SEK		
Tomtmark	1 875 000 SEK		
Skogsmark	481 000 SEK	6 ha	
Åkermark	2 455 000 SEK	31 ha	
Betesmark	190 000 SEK	8 ha	
Ekonomibygnad	1 212 000 SEK		
Övrig mark		8 ha	
Samtaxering för registerenheter EKERÖ SKÅ-VÅSBY 1:4 EKERÖ MARKVRETN 1:1			
Taxerad ägare 19600909-3078 Grubin, Kjell Zeljko FISKEHAMNSPROMENADEN 11 B LGH 1701 211 18 MALMÖ 19640217-4301 Axelsson Callum, Marina SKÅ KYRKVÄG 19 179 75 SKÅ	Andel 1/2	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Fysisk person
	1/2	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Fysisk person
Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 78483042 Id mark: 19008042			
Taxvärde 2 653 000 SEK	Riktvärdeområde 125602		Värde före ev. justering 2 653 000 SEK
Värdeyta 130 kvm	Bostadsyta 126 kvm	Biutrymmesyta 18 kvm	Till/Ombyggnadsyta
Värdeår 1997	Nybyggnadsår 1997	Tillbyggnadsår	Bebyggelsestyp Friliggande
Standardpoäng 29	Under byggnad Nej		Värdeordning Värdefullaste byggnad
Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 19008042			
Taxvärde 1 875 000 SEK	Riktvärdeområde 125602		
Värde före ev. justering 1 875 000 SEK	Justeringsorsak		
Areal 2000 kvm	Vatten och avlopp Enskilt vatten året om./Enskilt avlopp	Belägenhet Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Bebyggelsestyp Friliggande	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningsscentrum		
Värderingsenhet ekonomibygnad 300519385			
Taxvärde 574 000 SEK	Riktvärdeområde 1015		
Värde före ev. justering 652 000 SEK	Justeringsorsak	Värdeår 2007	
Byggnadsyta 117 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori (26) Djurstall för hästar, värdeår 1980 --	
Under byggnad Nej	Beskaffenhetsklass Normal (2)	Beskaffenhetspoäng	
Värderingsenhet ekonomibygnad 19006042			
Taxvärde 638 000 SEK	Riktvärdeområde 1015		
Värde före ev. justering 725 000 SEK	Justeringsorsak	Värdeår	
Byggnadsyta 763 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori (11) Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 ekonomibygnader (60)	
Under byggnad Nej	Beskaffenhetsklass Normal (2)	Beskaffenhetspoäng	
Värderingsenhet betesmark 19005042			
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde	

TAXERINGINFORMATON

190 000 SEK Värde före ev. justering 216 000 SEK	8 ha Beskaffenhet (4) 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet	1015
---	---	------

Värderingsenhet åkermark 19003042

Taxvärde 2 455 000 SEK Värde före ev. justering 2 790 000 SEK	Areal 31 ha Brukningvärde (3) Normal godhet	Riktvärdeområde 1015 Dränering (2) Tillfredställande/Självdränerad
--	--	--

Värderingsenhet skog 19002042

Taxvärde 481 000 SEK Värde före ev. justering 547 000 SEK Virkesklass 6	Areal 6 ha Bonitet Virkesförråd 203 kbm/ha	Riktvärdeområde 106 Godhetsklass
---	---	--

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar
EKERÖ SKÅ-VÅSBY GA:4**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring, Littera: KB	1926-07-27	01-SKÅ-AVS15
Ågoutbyte	1931-02-19	01-SKÅ-172
Anläggningsåtgärd	2008-01-30	0125-05/50
Registreringsbeslut	2011-06-14	0125-11/11
Anläggningsåtgärd	2014-06-04	0125-12/52
Inställd åtgärd eller förrättning	2021-03-18	0125-2020/12
Ledningsåtgärd	2021-07-19	0125-2020/53
Fastighetsreglering	2021-07-21	0125-2021/39

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning A-SKÅ MARKVRETEN 1:1	Omregistreringsdatum 1982-10-01	Akt 0125-82/6
---	---	-------------------------

URSPRUNG

EKERÖ TUNA 1:1, 2:1, 3:1, 4:1

Källa: Lantmäteriet



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 förutsatts 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen 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.