

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Del av Erikstorp 1:183

Bollebygds kommun



2023-12-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Bollebygd kommun genom Henrik Andersson.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av småhustomter och parhustomter inom detaljplanen Erikstorp 1:183 m.fl.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av Erikstorp 1:183 i Bollebygds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är december 2023.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen grundas i huvudsak på av uppdragsgivaren lämnad information och gällande plansituation. Uppdragsgivaren har presenterat uppskattade byggrätter.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Värdebedömningen kommer utföras med hänsyn till två olika scenarier (se avsnitt <i>Värderingsobjekt</i> nedan för detaljer):</p> <ol style="list-style-type: none">(1) All kvartersmark kommer att styckas av i småhustomter och säljas till konsument.(2) En del av kvartersmarken kommer att styckas av i småhustomter och säljas till konsument, medan en del av kvartersmarken kommer att styckas av till parhus och säljas till exploatör. <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värdebedömningen förutsätter att;</p> <ul style="list-style-type: none">- Ansvar och kostnad för detaljplanearbete m.m. faller på kommunen.- Terrassering- och grovplanering av tomterna faller på köparen (ansvar och kostnad).- Normala kostnader utgår för markarbeten inom kvartersmark.- Nödvändig infrastruktur byggs ut och färdigställs av kommunen.- Värdet avser inklusive gatukostnadsersättning men exklusive avslutningsavgifter.

Värderingen förutsätter att fastigheten ej belastas av några värdepåverkande servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller inteckningar.

Ingen besiktning har utförts inom ramen för detta uppdrag.

För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Underlag

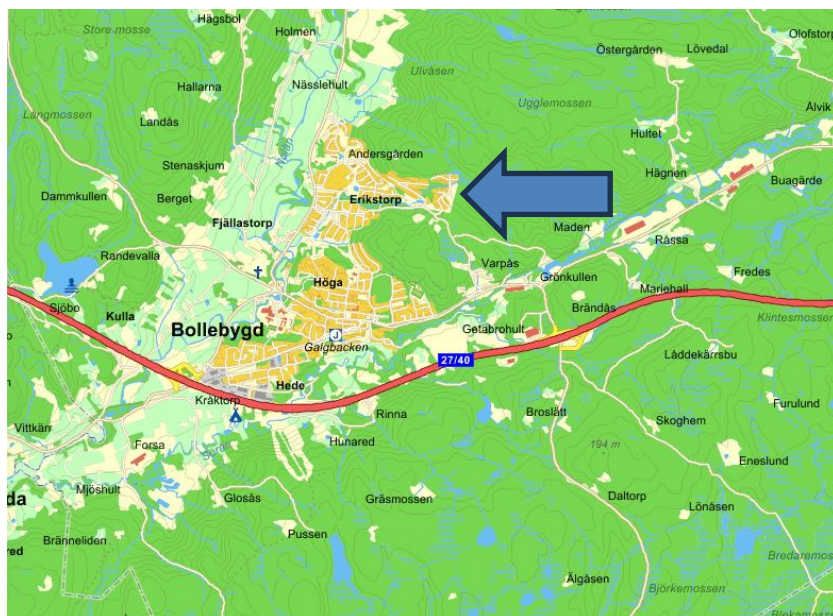
- Utdrag ur detaljplan.
- Marknadsinformation.
- Kartmaterial.

Fastighetstyp

Exploateringsfastighet avsedd för bostadsändamål, småhus och parhus.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i nordöstra delen av Bollebygds tätort. Området angränsar i norr och öster till skogsmarker, i söder till Varpåsvägen och i väster till småhusområdet Skräddargårdshöjd. Avståndet till centrum och stationen är ca två km.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2020-06-10. Planen anger bostadsändamål.

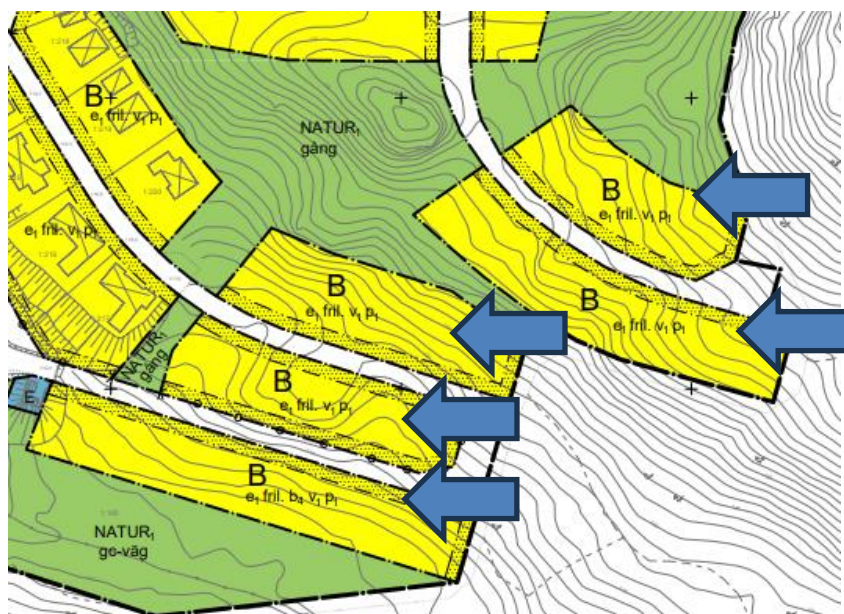
Inom kvartersmarken för värderingsobjektet gäller följande begränsningar vid exploatering:

- Minsta fastighetsstorlek: Alla fastigheter måste ha en minimistorlek på 600 kvadratmeter.

- Maximal bebyggelse: Endast upp till 30 % av varje fastighet får bebyggas.
- Komplementbyggnader: För komplementbyggnader, som garage eller liknande, får den totala byggnadsarean inte överstiga 50 kvadratmeter per fastighet.
- Hustyp och byggnadsform: Endast friliggande hus eller parhus är tillåtna inom området.
- Maximal höjd: Huvudbyggnader får inte vara högre än två våningar.

För kvartersmarken belägen längst ner får endast källarlösa hus uppföras.

Pilarna nedan pekar på den kvartersmark som ingår i värderingsobjektet.



Värderingsobjektet

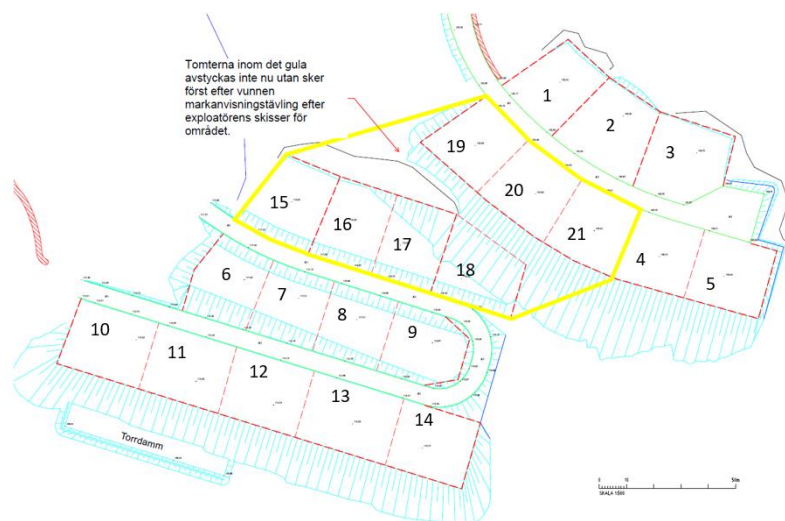
Värderingsobjektet ser ut att till stor del bestå av stabila massor. Det finns risk för att stöta på stenblock eller bergknalle beroende på hur djupt man väljer att gå ner i marken.



Sammantaget bedöms markförhållandena som väldigt goda.

För exploatering övervägs två olika scenarier:

- (1) Hela kvartersmarken kommer att styckas av i 21 småhustomter och säljas till konsument.
- (2) En del av kvartersmarken kommer att styckas av i 15 småhustomter och säljas till konsument, medan en del av kvartersmarken kommer att styckas av till parhus och säljas till exploator.



Fastigheterna rangordnas med avseende på i första hand läge men också storlek i förhållande till genomsnittet för småhustomter inom värderingsobjektet där A är mest efterfrågat. Det är delvis svårt att på förhand rangordna tomterna då de kan påverkas av varandras utformning, exempelvis kan skymd sikt påverka tomtens attraktivitet.

I tabellen har en försöksvis rangordning av fastigheterna redovisats. Tomterna 1–5 och 19–21 anses ha det mest attraktiva läget, framför allt med tanke på utsiktsmöjligheter och avskildhet. Tomterna 10–18 har en något sämre utsiktsposition, men de behåller ändå en viss grad av avskildhet genom endast en anslutande väg till fastigheten. Tomterna 6–9 anses ha det minst attraktiva läget inom området, eftersom de är omgivna av vägar både norrut och söderut, vilket minskar deras avskildhet.

Tomt	Läge och storlek
1	A
2	A
3	A
4	A
5	A
6	C
7	C
8	C
9	C
10	B
11	B
12	B
13	B
14	B
15	B
16	B
17	B
18	B
19	A
20	A
21	A

Det potentiella området för uppförande av parhus omfattar cirka 5 039 kvm (2 120 kvm + 2 919 kvm). Eftersom minsta fastighetsstorlek får vara 600 kvm, skulle det maximalt vara möjligt att uppföra 3 parhus på detta område, vilket motsvarar 6 lägenheter.

VÄRDERING

Metod

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Det som återstår är då vad som kan betalas för marken.

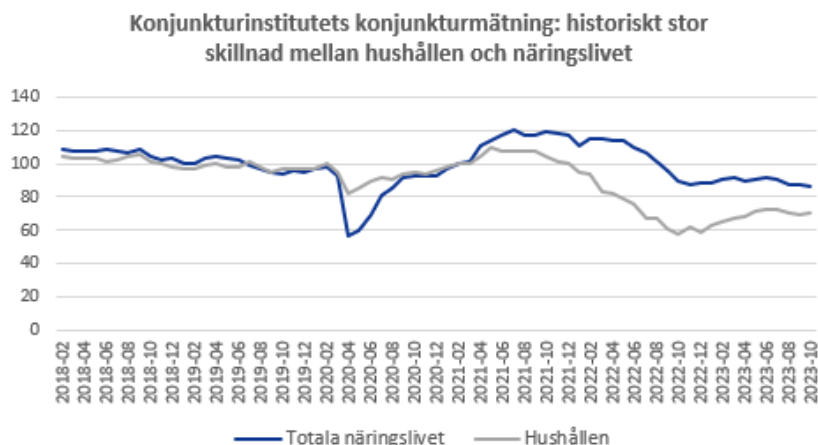
Marknadsanalys

Allmänt

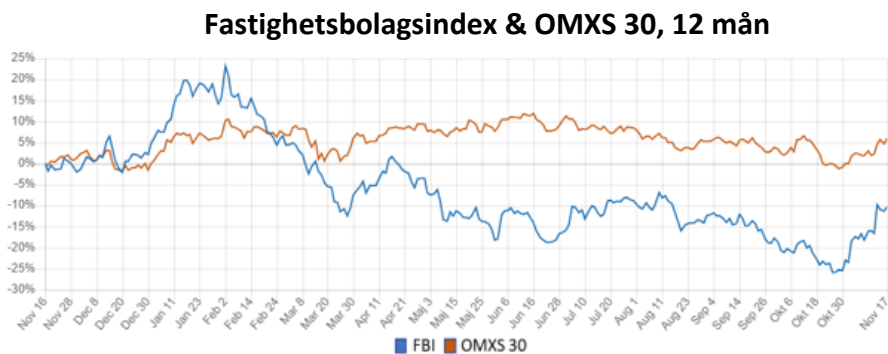
Inflationen är fortsatt hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022. Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget.

Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid senaste penningpolitiska beslutet i november 2023 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid senaste mötet och Federal Reserve (FED) har lämnat styrräntan oförändrad vid senaste två mötena. Enligt Riksbankens prognos bedöms BNP sjunka med 0,6% under 2023. För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, den internationella bankkrisen, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historiskt stor skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Hushållen har i större utsträckning påverkats av konjunkturedgången än näringslivet, som nu drar in på både konsumtion och sparande för att klara av de ökade utgifterna. Stämmningsläget i näringslivet är svagare än normalt där synen på efterfrågan har försämrats.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Statsobligationsräntan har stigit under det senaste året och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 0,8% för bostadsrätter och sjunkit med 5,1% för villor. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Hittills i år har bostadspriserna stabiliserats något men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kommer fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltjämt avvaktande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering har försämrats och de noterade fastighetsbolagen har under 2023 hanterat ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, och särskilt för nyproducerade

fastigheter. Höjda räntor, ökade driftkostnader och låg hyrestillväxt har medfört att segmentet tappade i attraktivitet under en period. Första halvåret 2023 minskade transaktionsvolymen med totalt 66% jämfört med samma period föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts.

För handelsfastigheter är det främst externhandelsfastigheter, livsmedel och lågprisbutiker som efterfrågas.

Byggrätter

Under flera år var intresset för byggrätter stort, vilket resulterade i stigande byggrättspriser. Höjda räntor och stigande byggkostnader har medfört att det har blivit svårare att få lönsamhet i projekten. Antalet överlåtelse av byggrätter har under ingången av 2023 minskat gentemot föregående år som en påföljd av det ansträngda ekonomiska läget. Enligt Byggföretagens konjunkturrapport väntas bygginvesteringarna inom bostadssektorn minska med -27% under 2023.

De senaste genomförda markanvisningar och överlåtelse indikerar att prisnivån har sjunkit. Antalet byggaktörer som lämnar tillbaka markanvisningar har också ökat. T.ex. valde Vivioo vid årsskiftet 2022/2023 att återlämna en bostadsbyggrätt i Strängnäs som de tilldelats via en markanvisningstävling från mars 2022. Överenskommet pris uppgick till 4 550 kr/kvm BTA men i stället fick tvåan i markanvisningstävlingen ta över byggrätterna för 3 200 kr/kvm BTA (februari 2023). Ett annat exempel är ett återköp från januari 2023 där Sollentuna kommun beslutade att köpa tillbaka byggrätter som Bonava hade tillträtt december 2021. Köpeskillingen inkluderade Bonavas nedlagda kostnader för projektering m.m.

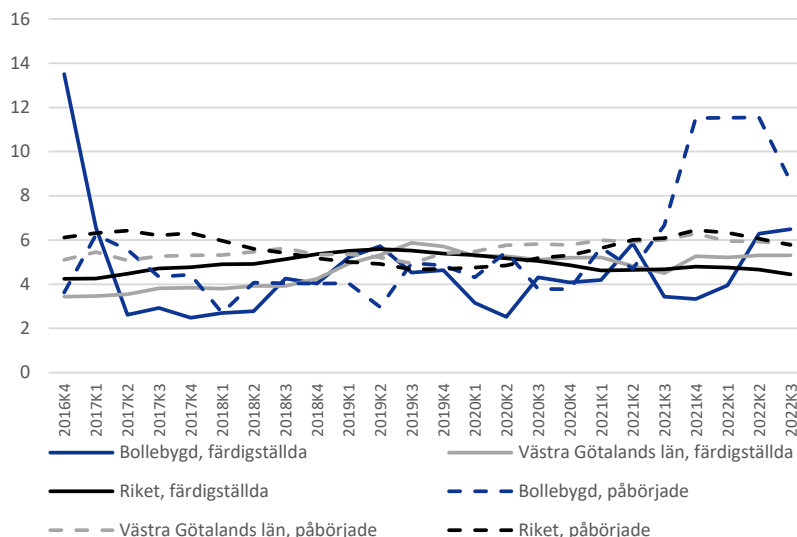
För projekt med längre genomförandetid finns dock ett högre intresse. Detta för att tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalet inte är densamma som när betalningen skall ske.

Även om antalet påbörjade bostadsprojekt har minskat kraftigt till följd av det försämrade konjunkturläget, är aktiviteten större inom den offentliga sektorn där nya projekt fortfarande påbörjas i större utsträckning.

Bostäder Bollebygd

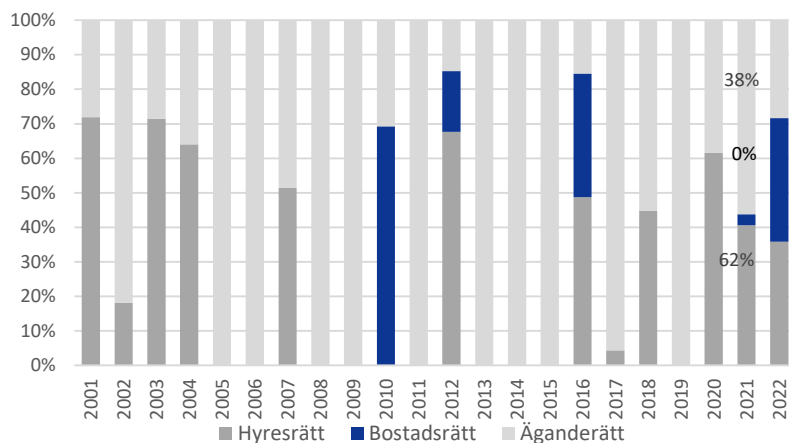
Sedan 2010 har 10 flerbostadshusfastigheter utvecklats inom Bollebygds kommun varav 8 ägs av ett förvaltande bolag. Totalt handlar det om ett tillskott av 297 hyreslägenheter.

Antal färdigställda bostäder per 1 000 invånare, rullande 12 mån



Antalet färdigställda bostäder per 1 000 invånare har varit positivt senaste åren och har varit i linje med snittet för Västra Götalands län under många år. Antalet påbörjade bostäder har ökat senaste åren i Bollebygds kommun.

Upplåtelseform för nyproducerade bostäder i kommunen



Upplåtelseformen för nyproducerade bostäder i kommunen är till stor del hyresrätter och äganderätter.

Nyproduktion

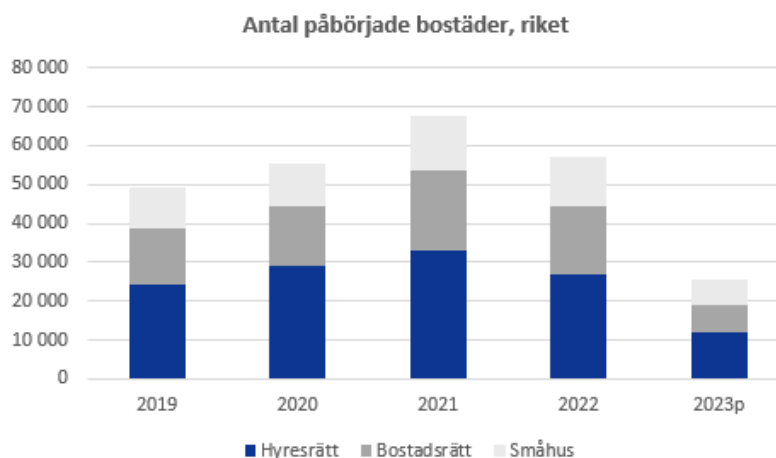
Det försämrade konjunkturläget har påverkat nyproduktionen och stor osäkerhet råder både på utbud- och efterfrågesidan. Enligt framtagna statistik från SCB steg byggkostnaderna med 9% i augusti 2023 jämfört med motsvarande månad 2022. Därtill råder

fortsatt brist på vissa råvaror och komponenter som påverkar nyproduktionen. Enligt Boverkets prognos påbörjades 57 000 nya bostäder under 2022 vilket är 14% lägre än toppåret 2021 och 2023 prognostiseras bostadsbyggande att sjunka till cirka 27 000 påbörjade bostäder, vilket motsvarar en minskning på ca 53% jämfört med 2022.

Bostadsinvesteringar

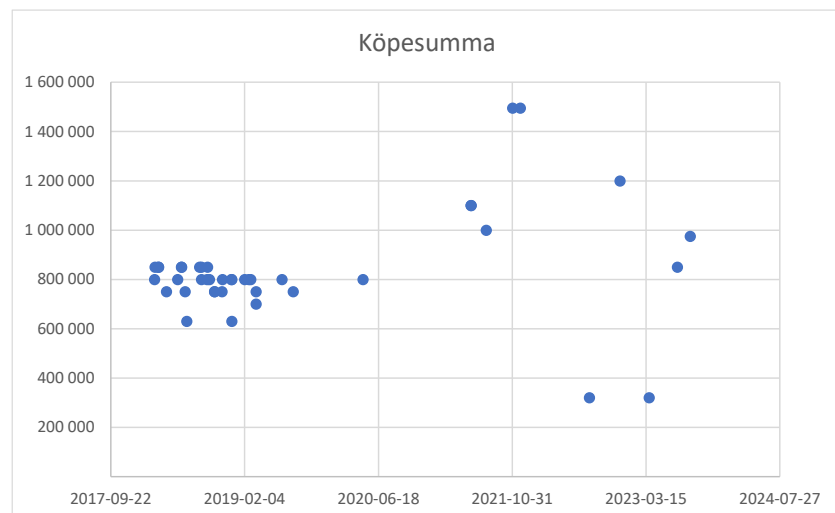
Under 2022 ökade bostadsinvesteringarna med 4% till följd av det stora antalet påbörjade bostäder året före. Det försämrade konjunkturläget har medfört att antalet planerade projekt pausats och antalet påbörjade bostäder sjunker i snabb takt. Efterfrågan har dämpats av stigande inflation och höjda räntor och samtidigt drabbas exploatörerna av kraftigt stigande byggkostnader. Bostadsinvesteringarna bedöms att minska med -27% under 2023 och nedgången beräknas fortsätta in i 2024 då investeringarna faller med ytterligare 7%.

Enligt Boverket påbörjades nästan 60 000 bostäder under 2022. Boverket prognostiserar att det under 2023 kommer påbörjas cirka 27 000 bostäder och kommer falla ytterligare enligt prognosen till att det påbörjas 21 500 bostäder 2024.



Ortsprisanalys småhustomter

Inom det området som är markerat med lila i kartan nedan har prisutvecklingen för tomter mellan 660 och 1 000 kvm redovisats för försäljningar som ägde rum under tidsperioden från 2018-03-01 till och med 2023-11-10.



Det är svårt att dra några tydliga slutsatser om prisutvecklingen i Bollebygd. De flesta försäljningarna har skett under perioden mars 2018 till juni 2019. Försäljningar som överstiger 1 000 000 kr har framför allt ägt rum under den bostadsboom som i stort sett täckte hela landet under år 2021.

I tabellen nedan presenteras småhustomter som sålts under det senaste året och som ligger i närområdet kring värderingsobjektet. Gallring har genomförts för att ta bort försäljningar som avviker från den större delen av noteringarna.

Fastighetsbeteckning	Datum	Tomtareal	Köpesumma
ERIKSTORP 1:275	2023-11-08	1 339	715 000
ERIKSTORP 2:98	2023-09-12	1 115	1 350 000
ERIKSTORP 2:90	2023-08-28	993	975 000
ERIKSTORP 2:90	2023-07-11	993	850 000
ERIKSTORP 2:100	2023-07-06	1 200	1 500 000
ERIKSTORP 2:109	2023-05-29	1 126	1 500 000
ERIKSTORP 2:103	2022-12-08	902	1 200 000

Prisspannet för försäljningarna varierar stort och ligger inom intervallet 715 000 – 1 500 000 kronor.

Försäljningarna inom det högre prisspannet, det vill säga mellan 1 200 000 och 1 500 000 kronor, återfinns norr om värderingsobjektet. En tomt i detta område finns till salu på Hemnet för 1 480 000 kronor och har både ett bättre läge och en större tomt jämfört med det aktuella värderingsobjektet.

Andra försäljningar, som Erikstorp 1:275 och Erikstorp 2:90, är mer jämförbara med värderingsobjektet. Erikstorp 2:90, som är belägen strax norr om värderingsobjektet, såldes senast i augusti 2023 för 975 000 kronor och innan dess i juli 2023 för 850 000 kronor. Fastigheten är något större än det aktuella värderingsobjektet.

Det är värt att notera att samtliga försäljningar har genomförts mellan privata aktörer, antingen företag eller privatpersoner. Detta innebär att dessa köp kan vara påverkade av intressegemenskaper, så en försiktig jämförelse bör därför göras.

Ortsprisanalys och kalkyl parhus

Förväntad exploatering

Som tidigare nämnts finns det möjlighet att uppföra parhus inom en del av kvartersmarken. Den ena delen av kvartersmarken uppgår till 2 123 kvadratmeter och den andra delen till 2 919 kvadratmeter.

För närvarande är det inte aktuellt att överväga att uppföra parhus under en bostadsrättsförening, med tanke på det nuvarande marknadsläget. Bankerna har skärpt sina kriterier avsevärt när det gäller att bevilja lån till mindre föreningar, och detta utgör en betydande risk med tanke på de höga räntorna i det nuvarande marknadsläget.

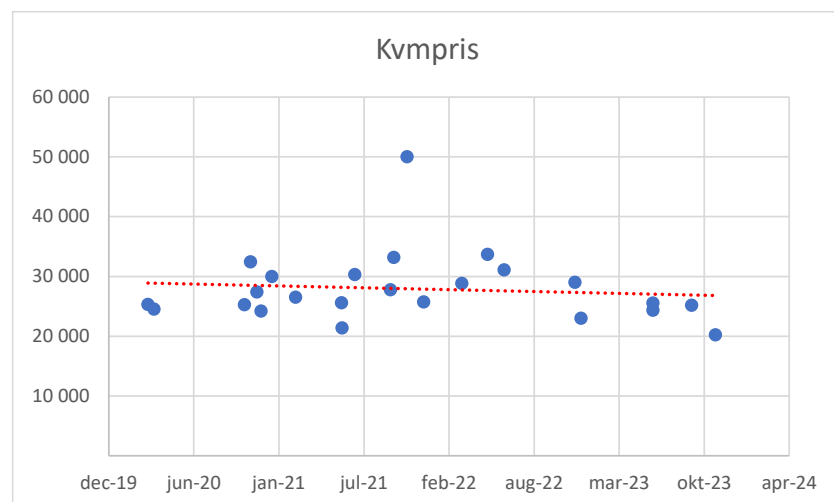
Därför återstår möjligheten att uppföra 3 parhus. Parhustomterna föreslås styckas av och uppföras enligt tabell nedan.

Parhus	Kvm	BTA	BOA
1	Ca 700	150	135
2	Ca 700	150	135
3	730	150	135
4	730	150	135
5	730	150	135
6	730	150	135

Totalt kommer 900 kvm BTA att uppföras.

Ortspris

En ortsprisanalys av försålda radhus, kedjehus och parhus har utförts i tätorten Bollebygd. I tabellen nedan redovisas de hus som sålts från och med mars 2020.



Enligt diagrammet har prisutvecklingen varit stabil, men det har noterats en viss nedåtgående tendens på senare tid.

Datum	Fastighetsbeteckning	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	Bebyggelse
2023-10-27	FLÄSSJUM 1:152	141	20	1974	172	2 850 000	20 212	Radhus
2023-09-01	ERIKSTORP 1:83	131	14	1980	528	3 300 000	25 190	Kedjehus
2023-06-02	ERIKSTORP 3:39	135		1975	680	3 450 000	25 555	Kedjehus
2023-06-02	ERIKSTORP 3:33	152		1975	670	3 700 000	24 342	Kedjehus
2022-12-15	FLÄSSJUM 1:143	100		1975	155	2 300 000	23 000	Radhus
2022-12-01	ERIKSTORP 1:90	81		1979	476	2 350 000	29 012	Kedjehus
2022-06-17	ERIKSTORP 1:84	119	24	1980	531	3 700 000	31 092	Kedjehus
2022-05-09	FLÄSSJUM 1:166	102	70	1974	171	3 435 000	33 676	Radhus
2022-03-10	FLÄSSJUM 1:128	100		1975	147	2 880 000	28 800	Radhus
2021-12-10	FLÄSSJUM 1:147	137	45	1975	152	3 525 000	25 729	Radhus
2021-11-01	KRÅKTORP 1:18	72		1993	381	3 600 000	50 000	Parhus
2021-10-01	FLÄSSJUM 1:159	104	62	1974	171	3 450 000	33 173	Radhus
2021-09-23	KRÅKTORP 1:17	72		1993	377	2 000 000	27 777	Parhus
2021-07-01	ERIKSTORP 3:58	132		1975	690	4 000 000	30 303	Kedjehus
2021-06-01	ERIKSTORP 1:97	140	6	1980	625	2 995 000	21 392	Kedjehus
2021-05-31	FLÄSSJUM 1:139	100		1975	232	2 560 000	25 600	Radhus
2021-02-12	ERIKSTORP 3:57	132		1975	690	3 500 000	26 515	Kedjehus
2020-12-18	FLÄSSJUM 2:93	120	120	1978	265	3 595 000	29 958	Kedjehus
2020-11-23	FLÄSSJUM 1:142	100		1975	152	2 420 000	24 200	Radhus
2020-11-13	KRÅKTORP 1:24	104	11	1993	509	2 850 000	27 403	Parhus
2020-10-29	FLÄSSJUM 4:169	74	74	1963	307	2 400 000	32 432	Radhus
2020-10-15	FLÄSSJUM 1:136	100		1975	148	2 525 000	25 250	Radhus
2020-03-16	FLÄSSJUM 1:144	100		1975	155	2 450 000	24 500	Radhus
2020-03-02	FLÄSSJUM 1:128	100		1975	147	2 530 000	25 300	Radhus

Försäljningarna har sålts för priser inom intervallet 20 200 och 50 000 kr/kvm, med ett genomsnittspris på ca 28 000 kr/kvm.

Eftersom samtliga hus i tabellen har uppförts mellan 1973 och 1993, kan man troligtvis förvänta sig att det aktuella värderingsobjektet har ett högre värde än genomsnittet för dessa försäljningar. Marknadsvärdet för ett nybyggt parhus bedöms i snitt till 30 000 kr/kvm BOA.

Projektkalkyl

Produktionskostnaden bedöms till 20 000 kr/kvm BTA, försäljningskostnaden till 1 000 kr/kvm BTA och vinstkravet till 15 %. En projektkalkyl kan ställas upp som nedan.

Projektkalkyl, parhus	
Projektvärde, BOA	30 000 kr/kvm BOA
Förhållande BOA/BTA	0,90
Projektvärde, BTA	27 000 kr/kvm BTA
Produktionskostnad	20 000 kr/kvm BTA
Försäljningskostnad	1 000 kr/kvm BTA
Vinstkrav insatt kapital	15 %
Vinstkrav insatt kapital	3 522 kr/kvm BTA
Markvärde	2 478 kr/kvm BTA
Antal BTA	900 kvm BTA
Marknadsvärde, totalt	2 200 000 kr

BEDÖMNING

Småhustomter

Fastigheten Erikstorp 2:90 anses i stort sett ha ett jämförbart läge med det aktuella värderingsobjektet. Priset för fastigheten var 975 000 kronor i augusti 2023 och 850 000 kronor i juli 2023. Försäljningen skedde mellan två privata aktörer och därför bör köpet betraktas med försiktighet.

Prisutvecklingen för småhustomter har de senaste åren, särskilt sedan räntehöjningarna tog fart, visat en nedåtgående trend. Det har varit utmanande att genomföra nyproduktion, och det finns få objekt tillgängliga på marknaden. Den framtida marknadssituationen är osäker, men det allmänna intrycket är att det kan ta tid innan marknaden återvänder till nivåerna vi såg i slutet av 2021 och början av 2022.

Det finns få jämförbara försäljningar med värderingsobjektet. Med hänsyn till dagens marknadsläge samt antalet jämförbara försäljningar finns det ett osäkerhetsintervall i bedömningen som anges vara +/- 10 %. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för en tomt av A-lägesklass inom detaljplanen vara 825 000 kronor.

Tomt		Justering läge och storlek kr	Marknadsvärde, kr
1	A	-	825 000
2	A	-	825 000
3	A	-	825 000
4	A	-	825 000
5	A	-	825 000
6	C	- 100 000	725 000
7	C	- 100 000	725 000
8	C	- 100 000	725 000
9	C	- 100 000	725 000
10	B	- 50 000	775 000
11	B	- 50 000	775 000
12	B	- 50 000	775 000
13	B	- 50 000	775 000
14	B	- 50 000	775 000
15	B	- 50 000	775 000
16	B	- 50 000	775 000
17	B	- 50 000	775 000
18	B	- 50 000	775 000
19	A	-	825 000
20	A	-	825 000
21	A	-	825 000
Totalt värde, kr			16 475 000

Osäkerhetsintervallet anges vara +/- 10 %

Småhustomter, parhus

Det nuvarande marknadsläget begränsar möjligheterna för utvecklingen av parhus, vilket gör det endast möjligt att genomföra parhusprojekt med separata fastigheter. Marknadsvärdet för byggrätten för dessa parhus bedöms vara 2 200 000 kronor.

Tomt	Läge och storlek	Justering läge och storlek, kr		Marknadsvärde, kr
1	A		-	825 000
2	A		-	825 000
3	A		-	825 000
4	A		-	825 000
5	A		-	825 000
6	C	-	100 000	725 000
7	C	-	100 000	725 000
8	C	-	100 000	725 000
9	C	-	100 000	725 000
10	B	-	50 000	775 000
11	B	-	50 000	775 000
12	B	-	50 000	775 000
13	B	-	50 000	775 000
14	B	-	50 000	775 000
21	A		-	825 000
15-20				2 200 000
Totalt värde, kr				13 925 000

Osäkerhetsintervallet anges vara +/- 10 %

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Del av Erikstorp 1:183 i Bollebygds kommun** bedöms vid värdetidpunkten december 2023 till:

Småhustomter: 16 475 000 kronor
Småhustomter och parhus: 13 925 000 kronor

*Osäkerhetsintervallet kan anges vara +/- 10 %
OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.*

Göteborg 2023-12-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



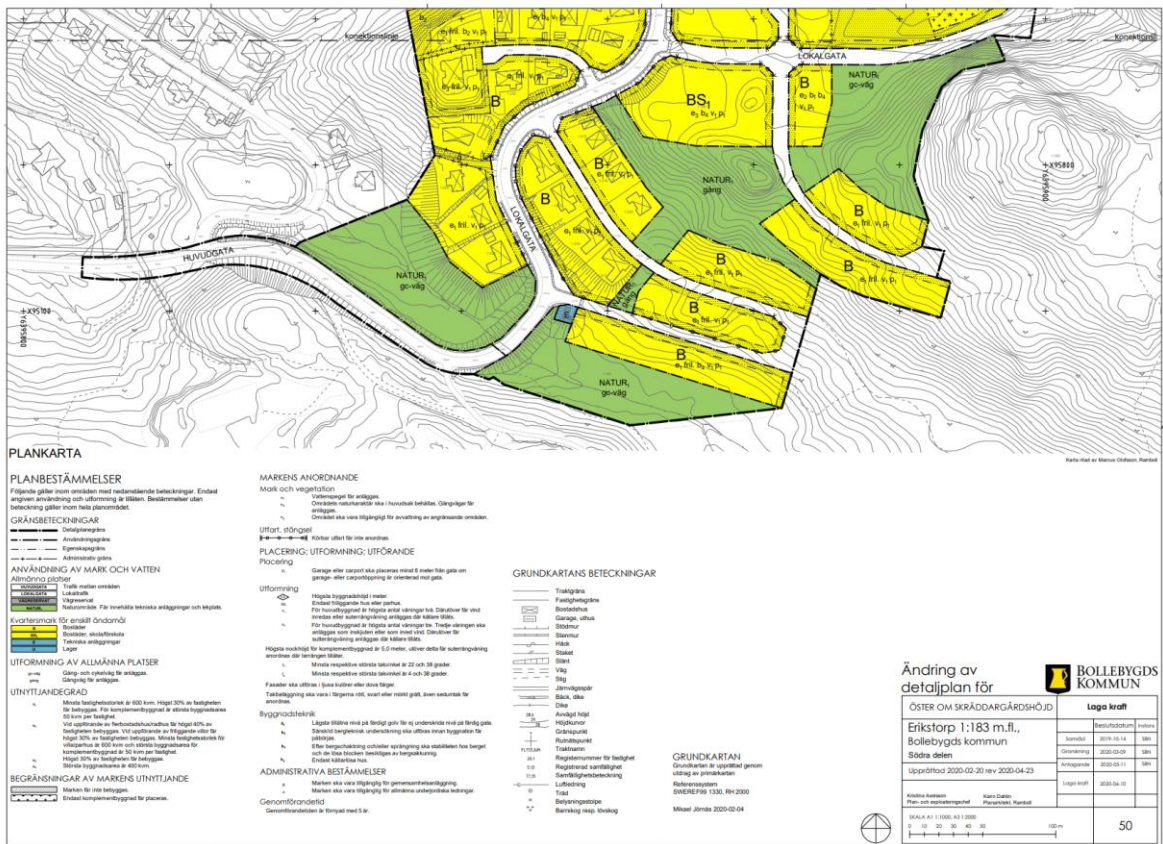
Mia Gorusanovic
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Detaljplanekarta
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



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 Advisory Sweden 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 2022-01-27 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.

1.1 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära 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.
- Brister i de delar som ej besiktats

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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 92

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 073 076 33 16