



Värde-
utlåtande



Arrendetomter inom Varberg Getakärr 5:132 m fl

Revidering av värdebedömning

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av 141 arrendetomter i Södra Apelviken i Varbergs tätort. Tomterna är belägna inom fastigheterna Getakärr 5:132, Getakärr 5:147 samt Nygård 1:2, samtliga i Varbergs kommun.

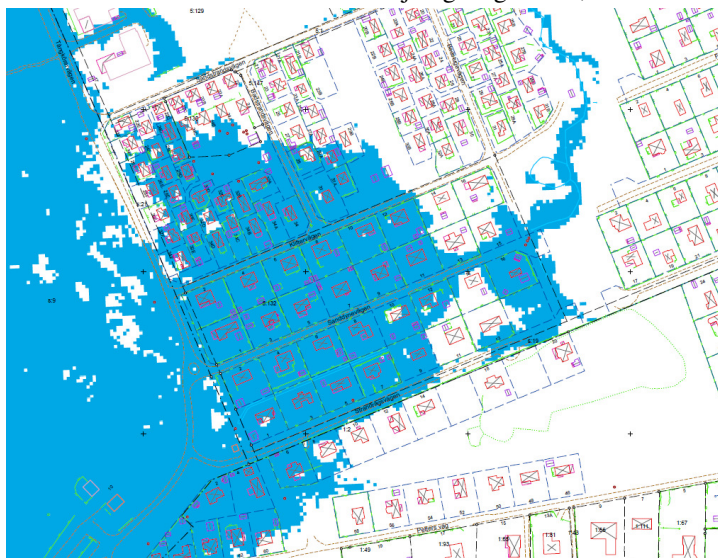
Tomterna värderades i värdeutlåtande daterat 2016-02-01. För uppdragsgivare, beskrivning, värderingsmetodik, marknadsvärdepåverkande egenskaper etc hänvisas till det utlåtandet. Värdetidpunkten är oförändrad.

1.2 Bakgrund

Vid besiktning av tomterna genomförd 2016-01-15 noterades ansamlingar av vatten på fem tomter; ett problem som är ganska vanligt i Apelviken. I värdeutlåtande daterat 2016-02-01 gjordes med anledning av detta procentuella reduceringar av de bedömda marknadsvärdena för dessa tomter. I efterhand har det emellertid visat sig att flertalet andra tomter har ett höjdläge som naturligt ansamlar vatten.

1.3 Metod

För att göra en så rättvis justering av värdena som möjligt används Varbergs kommuns primärkarta/grundkarta som illustrerar vilken mark som har ett höjdläge lägre än 2,5 meter över havsnivån.



Figur 1: Primärkarta med vattenstånd 2,5 meter över havsnivå. Källa: Varbergs kommun

De tomter som på ovanstående karta till en ej obetydlig del är blåmarkerade förutsätts ha samma problem eller riskera att få samma problem som de tomter för vilka marknadsvärdeavdrag redan har gjorts. Vissa av tomterna som inte är blåmarkerade skulle ha varit det om inte deras arrendatorer hade gjort utfyllnader och andra förbättringsåtgärder inom tomten.

1.4 Slutsatser

Med anledning av ovanstående revideras de bedömda marknadsvärdena genom att den procentuella justeringen av marknadsvärdet utökas till att gälla även tomter beskrivna enligt avsnitt 1.3. Respektive tomts marknadsvärde redovisas i bilaga.

Ordernummer: 157 338
Fastighetsbeteckning: Arrendetomter inom Varberg Getakärr 5:132 m fl

Göteborg 2016-11-17



Marcus Takner
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga Marknadsvärde per arrendetomt
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bedömt marknadsvärde per tomt		
Adress	Marknadsvärde	Anmärkning
Campingvägen 2	1 200 000 kr	
Campingvägen 4	1 200 000 kr	
Campingvägen 6	1 200 000 kr	
Campingvägen 8	1 200 000 kr	
Campingvägen 10	1 200 000 kr	
Campingvägen 12	1 200 000 kr	
Ferievägen 1	1 200 000 kr	
Ferievägen 2	1 200 000 kr	
Ferievägen 3	1 200 000 kr	
Ferievägen 4	1 200 000 kr	
Ferievägen 5	1 200 000 kr	
Ferievägen 6	1 200 000 kr	
Ferievägen 7	1 200 000 kr	
Ferievägen 8	1 200 000 kr	
Ferievägen 9	1 200 000 kr	
Ferievägen 10	1 200 000 kr	
Ferievägen 11	1 200 000 kr	
Ferievägen 12	1 200 000 kr	
Ferievägen 13	1 100 000 kr	
Ferievägen 14	1 200 000 kr	
Ferievägen 16	1 100 000 kr	
Fritidsvägen 1	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 2	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 3	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 4	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 5	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 6	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 7	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 8	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 9	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 10	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 11	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 12	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 13	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 14	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 15	1 100 000 kr	
Fritidsvägen 16	1 200 000 kr	
Fritidsvägen 18	1 100 000 kr	
Semestervägen 1	1 200 000 kr	
Semestervägen 2	1 200 000 kr	
Semestervägen 3	1 200 000 kr	
Semestervägen 4	1 200 000 kr	
Semestervägen 5	1 200 000 kr	
Semestervägen 6	1 200 000 kr	
Semestervägen 7	1 200 000 kr	
Semestervägen 8	1 200 000 kr	
Semestervägen 9	1 200 000 kr	
Semestervägen 10	1 200 000 kr	
Semestervägen 11	1 200 000 kr	
Semestervägen 12	1 200 000 kr	
Semestervägen 13	1 200 000 kr	
Semestervägen 14	1 200 000 kr	
Semestervägen 15	1 200 000 kr	
Semestervägen 16	1 200 000 kr	
Semestervägen 17	1 100 000 kr	
Semestervägen 18	1 200 000 kr	
Semestervägen 20	1 200 000 kr	

Adress	Marknadsvärde	Anmärkning
Semestervägen 22	1 100 000 kr	
Badvägen 17	1 200 000 kr	
Badvägen 19	1 200 000 kr	
Badvägen 21	1 200 000 kr	
Badvägen 23	1 200 000 kr	
Badvägen 24	765 000 kr	Justering -10 %
Badvägen 25	1 200 000 kr	
Badvägen 26	850 000 kr	
Badvägen 27	1 200 000 kr	
Badvägen 28	850 000 kr	
Badvägen 29	1 200 000 kr	
Badvägen 30	850 000 kr	
Badvägen 31	1 200 000 kr	
Badvägen 32	850 000 kr	
Badvägen 33	1 200 000 kr	
Badvägen 34	850 000 kr	
Badvägen 35	1 200 000 kr	
Klittervägen 2	1 170 000 kr	Justering -10 %
Klittervägen 4	1 170 000 kr	Justering -10 %
Klittervägen 6	1 170 000 kr	Justering -10 %
Klittervägen 8	1 170 000 kr	Justering -10 %
Klittervägen 10	1 170 000 kr	Justering -10 %
Klittervägen 12	1 170 000 kr	Justering -10 %
Klittervägen 14	1 300 000 kr	
Klittervägen 16	1 300 000 kr	
Sanddynevägen 1	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 2	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 3	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 4	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 5	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 6	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 7	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 8	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 9	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 10	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 11	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 12	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 13	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 14	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 15	1 170 000 kr	Justering -10 %
Sanddynevägen 16	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 1	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 2	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 3	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 4	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 5	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 6	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 7	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 8	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 9	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 10	1 300 000 kr	
Strandrågsvägen 11	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 12	1 300 000 kr	
Strandrågsvägen 13	1 170 000 kr	Justering -10 %
Strandrågsvägen 14	1 300 000 kr	
Strandrågsvägen 16	1 300 000 kr	
Strandrågsvägen 18	1 300 000 kr	
Strandrågsvägen 20	1 300 000 kr	

Adress	Marknadsvärde	Anmärkning
Strandrågsvägen 22	1 300 000 kr	
Petters väg 6	800 000 kr	
Petters väg 8	850 000 kr	
Petters väg 10	800 000 kr	
Petters väg 12	850 000 kr	
Petters väg 14	800 000 kr	
Petters väg 16	850 000 kr	
Petters väg 18	800 000 kr	
Petters väg 20	850 000 kr	
Petters väg 22	800 000 kr	
Petters väg 24	850 000 kr	
Petters väg 26	850 000 kr	
Petters väg 28	850 000 kr	
Petters väg 30	850 000 kr	
Petters väg 32	765 000 kr	Justering -10 %
Petters väg 46	1 300 000 kr	
Petters väg 48	1 300 000 kr	
Petters väg 50	1 300 000 kr	
Petters väg 52	1 300 000 kr	
Petters väg 54	1 300 000 kr	
Petters väg 56	1 300 000 kr	
Petters väg 58	1 300 000 kr	
Petters väg 60	1 170 000 kr	Justering -10 %
Petters väg 62	1 170 000 kr	Justering -10 %
Petters väg 64	1 170 000 kr	Justering -10 %
Petters väg 66	1 170 000 kr	Justering -10 %
Petters väg 68	900 000 kr	Justering -10 %

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

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