



VÄRDEUTLÅTANDE

ORUST HOLM 2:16
ORUST HOLM 2:15

ORUST | 29 HA

Vi delar gärna med oss av vår kunskap

Alla på Areal är utbildade inom jord och skog och står stadigt med fötterna i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Sedan starten har vi förmedlat tusentals jord- och skogsbruksfastigheter - och för varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har vi gjort nya erfarenheter, fått djupare insikt och lärt oss mer. På så sätt har vi över åren byggt upp en gedigen kunskap om hur man hittar rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Och hur man på bästa sätt tar hand om ekonomin i ett jord- eller skogsbruksföretag. Vi delar gärna med oss av vår kunskap och vi gör det alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



ORUST HOLM 2:15

ORUST HOLM 2:16

Värderingsobjektet utgörs av två lantbruksfastigheter varav den ena är bebyggd med bostadshus och ladugård. Värderingsobjektet är beläget på Orust vid Stigfjorden i höjd med Varekil.

Total areal bedöms uppgå till ca 29 ha varav ca 10 ha skog, 8 ha åkermark, 7 ha betesmark och ca 4 ha övrig areal.

Värderingsförutsättningar

Uppdragsgivare

Dödsboet efter Kerstin Astrid Johansson genom advokat Robert Mjösén

Syfte

Areal har fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för **fastigheterna** Orust Holm 2:15 och Orust Holm 2:16, i denna handling omnämnd **värderingsobjektet**. Värdeutlåtandet kommer användas i samband med bouppteckning. Med marknadsvärde avses det sannolika priset vid försäljning av en fastighet på en fri och öppen marknad under normala omständigheter.

Värdetidpunkt

Onsdagen den 25 september 2024

Förutsättningar

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms enligt gängse delvärdesmetod, där varje del åsätts ett specifikt värde. Dessa delvärden bedöms med stöd av ortsprismetoden. Slutligen sker, med stöd av vår egen erfarenhet från likvärdiga försäljningsobjekt, en sammanvägning av delarnas olika värden till ett bedömt marknadsvärde för helheten. Delvärden bedöms enligt följande och kommer redovisas som ett marknadsvärde för helheten.

- Bostadsbyggnad
- Ekonomibyggnader
- Skog
- Åker och övrig inägomark

Underlag

Platsbesök av värderingsobjektet genomfördes onsdagen den 25 september 2024 av undertecknad.

Utdrag från fastighetsdatasystemet via Infotrader, Lantmäteriet och Skatteverket.

Naturhänsynsinventering, Skogens pärlor, Skogsstyrelsen.

Marknadsinformation.

Officiellt och eget ortprismaterial.

Kartmaterial.

Skogsrapport Vidheim.

Information från uppdragsgivaren.

Markerat område avser värderingsobjektet



Rättsförhållanden

Värderingsobjekt

Orust Holm 2:15, obebyggd lantbruksenhet, typkod 110.

Orust Holm 2:16, bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.

Fastighetsägare (lagfart)

Kerstin Astrid Johansson 1/1

Areal

Nedanstående arealfördelning kommer ligga till grund för beräknade delvärden avseende värderingsobjektets landareal.

Areal enligt fastighetsregistret: 28,89 ha

Areal enligt uppmätning i ekonomisk karta: 28,9 ha

Areal enligt taxeringsuppgifter

Skogsmark: 2 ha

Impediment: 11 ha

Åkermark: 8 ha

Betesmark: 7 ha

Övrig mark: 2 ha

Summa landareal: 30 ha

Då det råder oklarhet i landarealens fördelning över olika ägoslag har olika källor använts för att uppskatta respektive ägoslags landareal. Som grund för respektive ägoslags beräknade delvärde kommer nedan angivna arealer användas:

Produktiv skogsmark: 10,1 ha (källa: Skogsrapport från Vidheim)

Åkermark: 8 ha (källa: taxeringsuppgifter)

Betesmark: 7 ha (källa: taxeringsuppgifter)

Övrig mark, vatten och impediment: 3,8 ha (källa: taxeringsuppgifter, skogsrapport och ekonomisk karta)

Summa landareal: 28,9 ha

Taxeringsvärden Holm 2:16

Typkod 120, taxeringsvärde år 2023

Skogsmark: 221 000 kr

Impediment: 36 000 kr

Åkermark: 447 000 kr

Betesmark: 170 000 kr

Ekonomibyggnader: 50 000 kr

Småhusbyggnad: 169 000 kr

Småhusmark: 1 110 000 kr

Summa: 2 203 000 kr

Taxeringsvärden Holm 2:15

Typkod 110, taxeringsvärde år 2023

Impediment: 4 000 kr

Åkermark: 75 000 kr

Betesmark: 33 000 kr

Summa: 112 000 kr

Inteckningar

Det finns inga penninginteckningar uttagna i värderingsobjektet.

Servitut/nyttjanderätter m.m.**Servitut**

Värderingsobjektet berörs inte av några servitut.

Ledningsrätt

Värderingsobjektet berörs av en ledningsrätt avseende elektrisk starkström.

Avtalsnyttjanderätt

Värderingsobjektet berörs av två inskrivna nyttjanderätter avseende fiberledning och teleledning.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter m.m.**Samfälligheter**

Värderingsobjektet berörs av flertalet samfälligheter, se bilagda fastighetsutdrag.

Gemensamhetsanläggningar

Värderingsobjektet har del i gemensamhetsanläggningen Orust Holm GA:1, ändamål väg.

Planer, bestämmelser och fornlämningar m.m.**Planer och bestämmelser**

Värderingsobjektet berörs av Stigfjorden Naturvårdsområde och Stigfjordens Natura 2000-område, se bilagda fastighetsregisterutdrag.

Fornlämningar

Värderingsobjektet berörs av en fornlämning enligt fastighetsregisterutdraget. Enligt Fornsök avser lämningen bytomt/gårdstomt.

Fornlämningar bedöms inte påverka normalt brukande av fastigheten men kan vara av betydelse vid framtida byggnation.

Bostadsbyggnad

Bostadshus

Bostadsbyggnaden är uppförd i 1 1/2-plan med en boyta om 56 kvm och biyta om 40 kvm och byggår 1889 enligt taxeringsuppgifter.

Huset har en grundmur av natursten med mindre källardel, därutöver torpargrund. Husets fasad, regelstomme och bjälklag är uppfört i trä. Yttertaket består av betongpannor. Husets fönster är av sorten äldre tvåglasfönster. Uppvärmning sker genom direktverkande el. Vatten och avlopp saknas i huset.

Husets interiör och utvändigt skick är mycket dåligt. Bedömningen är att huset är av rivningsbehov. Vid besiktningstillfället var huset fullt av lösöre vilket försvårar sikt och invändig bedömning.



Ekonomibyggnader

Ladugård

Byggnaden har en bedömd byggnadsarea om ca 300 kvm och är uppförd i trä med tak av tegelpannor och plåt. Det finns monterade solceller på delar av byggnadens tak. Det finns inga uppgifter om solcellernas produktionskapacitet och antalet installerade kw. Byggnaden är av sämre beskaffenhet och i stort behov av underhåll.



Garage/förvaring

Byggnaden har en bedömd byggnadsarea om ca 50 kvm och är uppförd i trä med ett tegeltak. Byggnaden används till förvaring och som garage. Byggnaden är i behov av underhåll.



Uthus

Byggnaden har en bedömd byggnadsarea om ca 40 kvm och är uppförd i trä med ett plåttak. Från den utvändiga besiktningen såg det ut som att byggnaden används till förvaring. Byggnaden är i behov av underhåll.



Skog och mark

Skogsmark

Skogsmarken på värderingsobjektet har ej besiktigats i fält. Skogsmarken på värderingsobjektet bedöms uppgå till ca 10 ha och har ett bedömt virkesförråd om ca 2 600 m³sk enligt skogsrapporten från Vidheim.

Inägomark

Enligt taxeringsuppgifter uppgår inägomarken till 15 ha varav 8 ha åkermark och 7 ha betesmark. Jordbruksmarken är inte upplåten men utomstående har brukat marken mot ersättning, enligt uppgift. Jordbruksmarken fördelar sig på flera skiften. Enligt taxeringsuppgifter är åkermarkens produktionsförmåga sämre än normalt och dräneringen tillfredställande eller självdränerad.



Jakt och fiske

Jakträtten för värderingsobjektet är inte upplåten enligt uppgift.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Orust ca 7 km väster om Varekil.



Marknadsanalys

Efter finanskrisen 2008 blev fastighetsmarknaden allt starkare mellan åren 2009–2011.

2012 började en sänkning på fastighetsmarknaden skönjas till följd av en sviktande europakonjunktur och problem med lönsamheten i jordbruk såväl som i svensk skogsindustri. Nedgången fortsatte under 2013 med en tydlig differentiering mellan vad marknaden anser vara "bättre" och "sämre" objekt. 2014 stabiliserades fastighetsmarknaden i Mellansverige samtidigt som fastighetsmarknaden i södra Sverige vände uppåt både för jord- och skogsbruk. Emellertid spelar fortfarande så kallade "icke-monetära värden", såsom historia och rekreationsmöjligheter en stor roll för en eventuell köpare. Detta medför att en fastighet har olika värden för olika köpare vilket också är en bidragande faktor till att bedömningen av ett marknadsvärde kan vara svårt. De senaste åren har vi märkt av ett ökat intresse och en uppgång i antalet intressenter när det gäller fastigheter som kan köpas i bolagsform. Under 2017 till 2020 har vi sett en uppgång på skogsmarkspriserna. Detta är främst på större rationella fastigheter. Men skillnaden mellan bra och dåliga objekt är fortsatt stor. Flera har sett möjligheten att placera sina pengar i skogsfastigheter istället för på börsen.

Under 2020 drabbades världen av en pandemi till följd av spridningen av covid-19 med efterföljande ekonomisk oro. Detta visade sig ytterligare stärka marknaden för jord och skogsfastigheter som visat en stark utveckling under inledande delen av 20-talet. Även de tidigare mer konjunkturberoende bebyggda jord- och skogsfastigheter fick en markant uppgång i spåren av pandemin och effekten av möjligheten att jobba på distans. Den kraftigaste ökningen skedde på rena skogsfastigheter och då över hela Sverige där Norrland haft den största procentuella ökningen och flera större skogsinvestorer som placerat pengar i ren skogsmark.

Under åren 2020 - 2022 har efterfrågan på gårdar i vår region (Västra Götaland och Hallands-län) varit mycket stor. Flera kapitalstarka köpare har sett framförallt skogen som en viktig riskspridning i sin portfölj och därav har investeringsviljan varit stor. Den senaste tidens oro med krig i Europa, hög inflation och stigande räntor har dock satt sina spår i marknaden både för bebyggda och obebyggda lantbruksfastigheter under 2023. Tydligast har vi märkt ett svalare intresse för bebyggda lantbruksfastigheter och vår bedömning är att denna marknad bättre följer bostadsmarknaden, där det främsta ändamålet är just bostadsändamål. För rena skogsfastigheter däremot finns en annan köpkategori där ändamålen snarare är riskspridning av tillgångar, investering och tillköp till redan befintliga innehav. Något vi konstaterat är att det tar längre tid för säljare och köpare att hitta varandra.

Skogsfastighetsmarknaden har stått sig bättre under 2023 och skillnaden mellan bra och mindre bra objekt har visat sig tydligare. Riksbankens räntehöjningar har fått marknaden att svalna, samtidigt som stora fastighetsinvestorer har dragit ner på sina förvärv av skogsmark. Något som däremot kan tilläggas är att virkesprismarknaden under 2023 och fortsatt in i 2024 är på historiskt höga nivåer.

Marknaden för rena jordbruksfastigheter har enligt vår bedömning en något stabilare marknad inom rätt områden. Den mest trolige köparen är en jordbrukare verksam inom samma eller närliggande område.

Innan årsskiftet 2023 – 2024 meddelade Riksbanken att man lämnar styrräntan oförändrad på 4 procent och i början av maj 2024 sänktes styrräntan med 25 punkter, för att ytterligare sänkas i två omgångar och ligger nu på 3,25 procent. Ränteprognosen ser ljusare ut framöver med förhoppningar om ytterligare sänkningar under resterande del av 2024, men fortfarande har många hushåll det mycket tufft.

Värderingsmetod

Ortspris

Marknadsvärdet för värderingsobjektet har bedömts med hjälp av ortsprismaterial som bygger på jämförelse med sålda fastigheter med liknande egenskaper. För skogsmarken har en normering gjorts mot kr/m³sk och för jordbruksmarken har en normering gjorts mot kr/ha.

Urval av jämförelseobjekt har gjorts med bland annat fastighetsprissystemet RealEstate. Bedömning av prisutvecklingen bygger på en analys av försäljningar av friliggande småhus (typkod 220) inom Orust kommun. Vidare har en avgränsning gjorts av köp med en köpskillingskoefficient mellan 1,01 – 3 som sålts under de senaste åren räknat från oktober 2024.

I värdebedömningen har även taxeringsvärdena varit grund för ytterligare underlag i värdebedömningen.

Slutligen sker, med stöd av vår egen erfarenhet från likvärdiga försäljningsobjekt, en sammanvägning av delarnas olika värden till ett bedömt marknadsvärde för helheten, där även värderingsobjektets övriga egenskaper bedömts och vägts samman.

Resultatpresentation

**Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms vid
värdetidpunkten 25-september 2024 till:**

TREMILJONERSJUHUNDRAFEMTIOTUSEN / 3 750 000 / KR.

Kommentarer

Ovanstående värdebedömning bygger på att värderingsobjektet bjuds ut på marknaden med möjlighet att bjuda på helheten.

Ett marknadsvärde motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppstå vid ett stort antal upprepade försäljningar av en fastighet på en fri och öppen marknad under normala omständigheter. Vid ett enskilt försäljningstillfälle kan priset däremot hamna såväl över som under det bedömda marknadsvärdet. Allt beroende på de speciella förhållanden som råder vid varje specifikt försäljningstillfälle.

Inga bygglov eller andra exploateringsvärden är åsatta värderingsobjektet. Påbörjad förädling av marken i form av exempelvis detaljplanläggning skulle öka marknadsvärdet.

Information som innefattas i detta värdeutlåtande har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Information som erhållits från uppdragsgivare eller ombud till denne har förutsatts vara korrekta och endast kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Vidare förutsätts ingen information av relevans ha utelämnats av uppdragsgivare.

En förutsättning för denna värdebedömning är att värderingsobjektet ej är i behov av sanering eller har någon annan miljöbelastning till följd av historisk verksamhet som kan innebära framtida påföljder. Eventuell framtida sanering eller miljöbelastning skulle minska marknadsvärdet. Kontroll av miljöbelastning har endast gjorts med uppdragsgivaren ytterligare kontroller kan behövas för att säkerställa detta.

För den skog belägen på värderingsobjektet finns det för närvarande ingen skogsbruksplan. En noggrann inventering i samband med upprättande av en skogsbruksplan skulle kunna påverka marknadsvärdet.

Värdebedömningen förutsätter att mark och byggnader är tömda på lösöre och i grovstädat skick.

Uppdragstagarens underskrift

Göteborg den 7 oktober 2024



Jacob Nord

Skogsmästare

Reg. fastighetsmäklare

Bilagor

Karta

Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter

Skogsrapport