

VÄRDEUTLÅTANDE

AVSEENDE DEL FASTIGHETEN

GÖTEBORG SKOGEN 1:1

Göteborg den 17 november 2021

Bryggan Fastighetsekonomi



VÄRDEBEDÖMNING AVSEENDE DEL AV GÖTEBORG SKOGEN 1:1

1 UPPDRAG

Av Lysevägens Bostads AB genom Eigil Jacobsen har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för del av fastigheten Göteborg Skogen 1:1.

Förutsättning: Fastigheten Skogen 1:1 utgörs av en jordbruksfastighet om 37 hektar. Denna värdebedömning omfattar del av fastigheten om ca 100 000 m² och utgör den första etappen av exploatering av fastigheten. Ansökan om planbesked för bostäder har lämnats in.

Värdetidpunkt: november 2021

Värderingen grundar sig på följande information:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Ansökan om planbesked, nybyggnad bostäder
- Övrig information lämnad av Eigil Jacobsen, Annika Corneliussen
- Övrigt underlagsmaterial för denna värdebedömning har dels hämtats från offentliga dataregister, dels från våra egna interna arkiv samt från olika marknadsaktörer.

Inom ramen för detta uppdrag genomförs endast en rimlighetskontroll av handlingar och information. Om informationen visar sig vara på något sätt felaktig så bör en ny värdering utföras med rätt information beaktad.

Besiktning: 2021-11-04 av Karin Svensson och Dennis Oldgren, Bryggan Fastighetsekonomi. Vid besiktningsstillfället medverkade Eigil Jacobsen för fastighetsägaren.

Detaljplan: För området har ansökan om planbesked gällande nybyggnad för bostäder lämnats, daterad 2021-05-11.

Taxeringsvärde: Fastigheten är taxerad med typkod 120, bebyggd lantbruksenhet. Aktuell taxeringsvärde uppgår till 9 714 kkr, fördelat på byggnad: 1 684 kkr och mark: 1 398 kkr, gäller hela fastigheten.

Lagfart: 556668-0723 Lysevägens Bostads AB

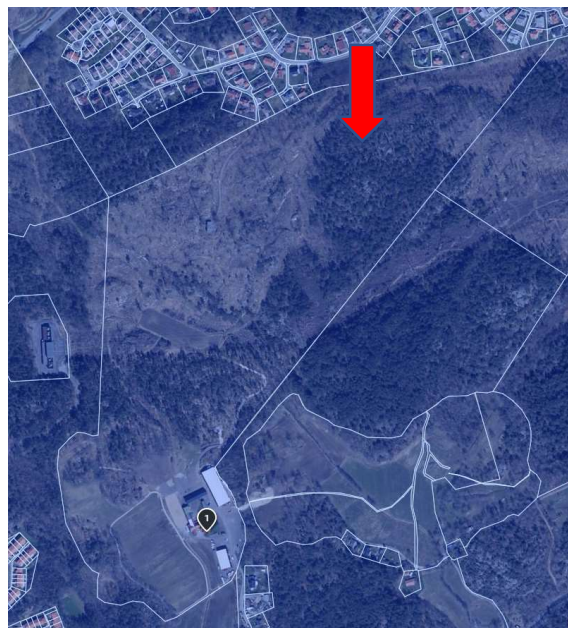
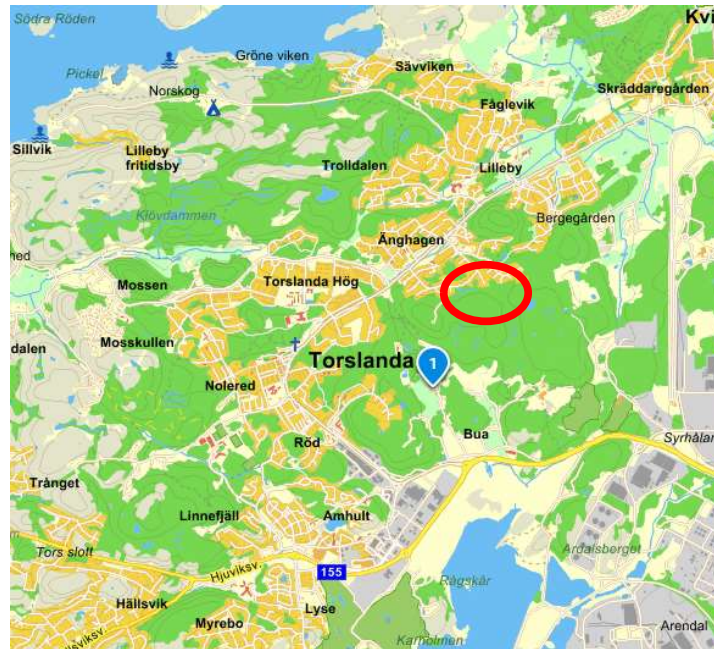
Areal: Områdets del omfattar cirka 100 000 m² (10 hektar).

2

BESKRIVNING

Läge:

Fastigheten Skogen 1:1 är belägen i Torslanda, Göteborgs kommun, ca 2,5 km nordost om Amhults torg och ca 15 km väster om Göteborgs centrum. Området gränsar till ett befintligt bostadsområde och är i övrigt omgärdat av naturmark. Kollektivtrafik (buss) finns inom ca 500 m. Vid Amhults torg finns ett relativt fullständigt serviceutbud. Flera skolor finns inom en radie om 1-2 km. Läget bedöms som gott för bostadsändamål.



Beskrivning: Bostadsområdet Skogen utgör en första etappen i utvecklingen av Skogen 1:1. Området omfattar cirka 100 000 m² och är ett kuperat naturområde som inom de höglänta delarna har utsikt över hamnarna och mot Göteborg. Undergrunden utgörs i huvudsak av berg.



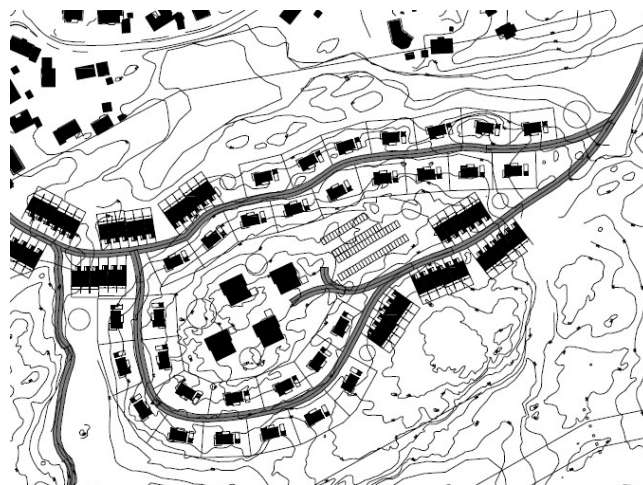
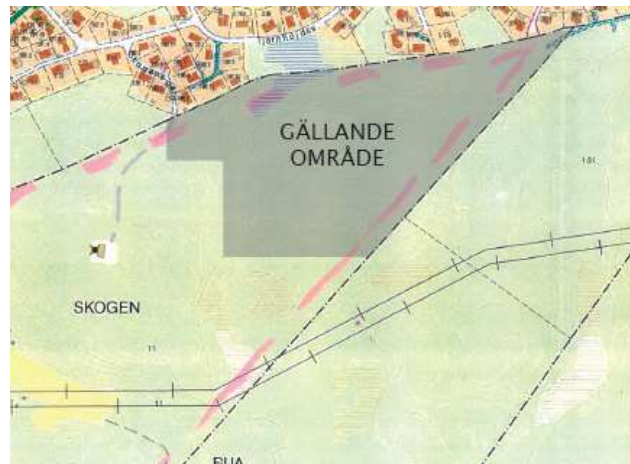
**Planerad
bebyggelse:**

Etapp 1 utgör den nordligaste delen av fastigheten Skogen 1:1 och ansluter till ett befintligt villaområde. Ytan är ca 100 000 m² och är tänkt att innehålla ca 165 nya bostäder i form av villor, radhus och punkthus. Huvudvägen genom området kopplas samman med två tydliga stråk i den befintliga bebyggelsen.

Bebyggelsen för etapp 1 klättrar längs den nordligaste toppen och ansluter till de befintliga vägarna Skogens gård och Johan i Bönns väg.

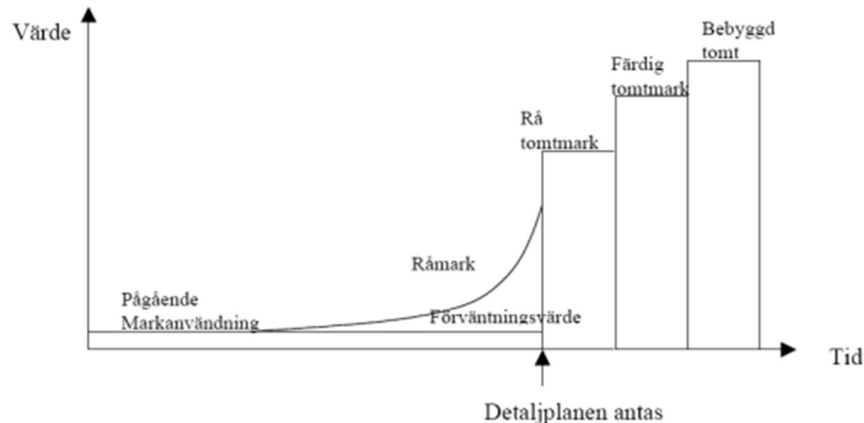
De inledande bostäderna från dessa vägar är radhusen som placeras på de flackare partierna. Dessa övergår sedan till villabebyggelse som ligger belägen på båda sidor av vägen som rundar berget. På toppen planeras fyra punkthus.

Totalt uppgår planerad byggrätt till ca 20 000 m², fördelat på ca 5 600 m² BTA för villor, 7 800 m² BTA radhus och 6 600 m² BTA lägenheter.



3 VÄRDEBEDÖMNING PRINCIPER

Värdeutvecklingen på mark som förväntas få en ändrad markanvändning genom upprättande av detaljplan förändras under processens gång. Det kan till exempel vara råmark som inte varit planlagd tidigare.



Råmarken har ett visst värde som beror av den pågående markanvändningen. När förväntningar om ändrad markanvändning uppstår kommer värdet att öka i en progressiv kurva som börjar vid indikation om översiktsplan och pågår fram till dess att detaljplanen antas.

Värdeökningen sker i etapper allteftersom förväntningar om ändrad markanvändning uppkommer vid kommunens planläggning. I och med ändrad markanvändning i översiktsplanen sker en första värdeökning. Denna ökning är endast ett förväntningsvärde eftersom översiktsplanen inte är rättsligt bindande utan endast en indikation om vad kommunen planerar.

Nästa ökning uppkommer av en indikation om att detaljplan ska upprättas. Program upprättas och förväntningsvärdet ökar ytterligare.

Fullständig säkerhet för markens användning sker då detaljplanen antas och blir rättsligt bindande. Markens värde ökar då markant och antar ett säkert värde. Vid antagande av detaljplan ändras marken från råmark till rå tomtmark. Nästa steg i markvärdeutvecklingen är att bilda fastigheter som kan bebyggas. För att detta ska kunna ske krävs ofta att avstyckning och andra fastighetsbildningsåtgärder utförs. Ytterligare en ökning av markvärdet sker när exploateringsavgifter, som avgifter för gator, vatten och avlopp erläggs. Marken övergår från tomtmark till färdig byggbar tomtmark. Det sista steget i värdeutvecklingen är när bygglov erhålls och byggnader uppförs.

4 VÄRDEBEDÖMNING

4.1 Inledning

För råmark, dvs mark som inte är planlagd, men där förväntningar om en framtida planläggning finns, varierar prisbilden normalt sett betydligt, beroende på ändamål och tidshorisont för planläggning. Priset påverkas av väntetid, risk, kostnad för

detaljplan och fysiska förutsättningar samt att endast delar av fastigheten kan utgöra "effektiv" bebyggbar mark. Prisbilden på planlagd mark påverkar givetvis också råmarkspriset. Ett nyckeltal inom branschen ligger på ca 10% av färdig detaljplanlagd mark.

De handlingar som ligger till grund för en ansökan om planbesked redovisar en total byggrätt om ca 20 000 m² BTA för bostäder i form av blandad bebyggelse med villor, radhus och lägenhet vilket skulle innebära en exploateringsgrad om ca 20 % av fastighetsdelens uppskattade areal.

Marknadsvärdet för färdig byggrätt, dvs med antagen detaljplan, uppskattas i detta läge till intervallet 10 000 -12 000 kr/m² BTA beroende på ändamål och upplåtelseform. En exploatering är normalt förenad med relativt stora investeringar i infrastruktur (matargator, gång/cykelvägar), fastighetsbildning, kostnad för detaljplan ränta etc innan marken kan exploateras. Nyckeltalet för råmark är ca 10% av marknadsvärdet för planlagd mark, vilket motsvarar 1 000 – 1 200 kr/m² BTA.

Applikerat på 20 000 m² innebär detta ett totalt marknadsvärde inom intervallet **20 000 – 24 000 kkr.**

5 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet för del av fastigheten Göteborg Skogen 1:1 vid värdetidpunkten november 2021 uppskattas med stöd av ovanstående utredning till:

Marknadsvärde (MV)	22 000 kkr
---------------------------	-------------------

Värderingsosäkerheten bedöms till +/- 15%, vilket innebär ett värdeintervall inom 18 700 – 25 300 kkr

Nyckeltal:

Värde/markareal: 220 kr/m²

Värderingsosäkerheten vad gäller råmarks/ byggrättsvärdering är normalt sett större än för traditionella bebyggda fastigheter. Osäkerhet i exploaterings omfattning, tidsperspektiv, produktionskostnad samt kostnad för exploatering av området (gator, vägar etc) spelar roll för vad priset i slutändan blir. Osäkerhet i konjunktur och begränsade finansieringsmöjligheter innebär också en värderingsosäkerhet.

Göteborg 2021-11-17

Karin Svensson

Karin Svensson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Dennis Oldgren

Dennis Oldgren

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor: FDS-utdrag



Fastighet

Beteckning

Göteborg Skogen 1:1

UUID:

909a6a64-e8cd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-08-12

Nyckel:

140065848

Län- och kommunkod

1480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-09-10

Distrikt

Torslanda

Distriktskod

109002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2021-11-08

Observera

Pågående ärenden

Status

Lantmäteriförrättning
pågår

Ärende

21 6619

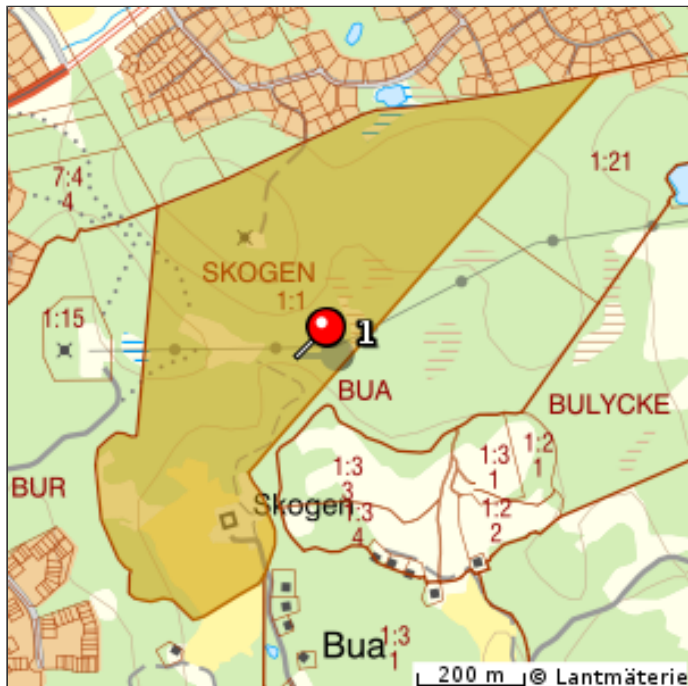
Adress

Adress

Bua-Skogen 31-35
423 37 Torslanda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6402630.2	308840.9

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	37 0000 kvm	37 0000 kvm	

Anmärkning: Arealen grafiskt beräknad

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556668-0723	1/1	2015-09-22	D-2015-00421630:1
Lysevägens Bostads AB			
Postflyget 7			
423 37 Torslanda			

Köp (även transportköp): 2015-09-18
 Köpeskilling: 8.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2015-00605897:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
 Totalt belopp: 5.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	5.000.000 SEK	2016-02-04	D-2016-00051074:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	1959-02-18	59/375
2	Nyttjanderätt tele	1959-12-16	59/3888
3	Nyttjanderätt tele	1969-06-18	69/5488
4	Nyttjanderätt tele	1975-11-12	75/14409
5	Nyttjanderätt tele	1985-03-29	85/28775

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-1988F309.1
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2006F312.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya dagvattenledning inom område 1lr (bredd 4 meter), aktbilaga ka2/2 och be7.ledningens befintliga läge skall utgöra den faktiska lokaliseringen av ledningsrätten.			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Torslanda, Bostäder och servicfunktioner i östra änghagen	1990-12-11 Genomf. start: 1991-02-12 Genomf. slut: 2004-12-31	1480K-II-3862
Anmärkning: Avvikelse enligt 3:2 1 st fbl, akt 1480k-1996f177		
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1960:5006
Fornlämning		L1967:5951
Fornlämning		L1967:6351
Fornlämning		L1967:6478

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

573146-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2020	9.714.000 SEK	1.684.000 SEK	1.398.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	1.398.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.684.000 SEK		
Skogsmark	1.012.000 SEK	15 ha	
Skogsimpediment	44.000 SEK	16 ha	

Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	436.000 SEK	5 ha
Betesmark	41.000 SEK	1 ha
Ekonomibyggnad	5.099.000 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556668-0723 Lysevågens Bostads AB Postflyget 7 423 37 Torslanda	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 042670295.

Taxeringsvärde 1.398.000 SEK	Riktvärdeområde 1480034	
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 042671295.

Taxeringsvärde 1.684.000 SEK	Bebyggelsetyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 44
Bostadsyta 72 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 72 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 042664295.

Taxeringsvärde 1.012.000 SEK	Riktvärdeområde 0001411		
Areal 15 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 369 kbm/ha
Bonitetsklass	Justeringsorsak Avverkningsförbud		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 042665295.

Taxeringsvärde 44.000 SEK	Riktvärdeområde 0001411
Areal 16 ha	

Värderingsenhet åkermark 042666295.

Taxeringsvärde 436.000 SEK	Riktvärdeområde 0014015	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 5 ha	Dränering Otillfredsställande (3)	

Värderingsenhet betesmark 042667295.

Taxeringsvärde 41.000 SEK	Riktvärdeområde 0014015	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 1 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 042668295.

Taxeringsvärde 293.000 SEK	Riktvärdeområde 0014015	
Byggnadsyta 454 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Normal (2)

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 301572780.

Taxeringsvärde 2.030.000 SEK	Riktvärdeområde 0014015	
Byggnadsyta 400 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall för hästar , värdeår 1980- (26)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Normal (2) 2018

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 301572781.

Taxeringsvärde 2.128.000 SEK	Riktvärdeområde 0014015	
Byggnadsyta 1 460 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Ridhus, värdeår 1929 (34)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Normal (2) 2018

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 301572784.

Taxeringsvärde 648.000 SEK	Riktvärdeområde 0014015	
Byggnadsyta 600 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår Normal (2)

Under byggnad
Nej

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Göteborg Bua GA:1, GA:3

Göteborg Bur GA:13, GA:14

Samfälligheter

Göteborg Bulycke S:1

Skattetal**Skattetal**

1/4

Skattety

Mantal

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Storskifte

Datum

1811-06-14

Akt

14-TRL-14

Gränsbestämning

1962-12-15

14-TRL-1837

Ledningsåtgärd

1988-09-12

1480K-1988F309

Anläggningsåtgärd Överenskommelse enligt anläggningslagen

2005-03-17

1480K-2005F49

Ledningsåtgärd

2006-12-08

1480K-2006F312

Anläggningsåtgärd

2016-10-10

1480K-2016F176

Fastighetsbestämning

2017-06-16

1480K-2017F30

Anläggningsåtgärd

2019-08-12

1480K-2018F258

Tidigare Beteckning**Beteckning**

O-Torslanda Skogen 1:1

Omregistreringsdatum Akt

1977-06-01

1480K-XI-186/1977

O-Göteborg Skogen 1:1

1984-06-13

1480K-XI-115/84

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63