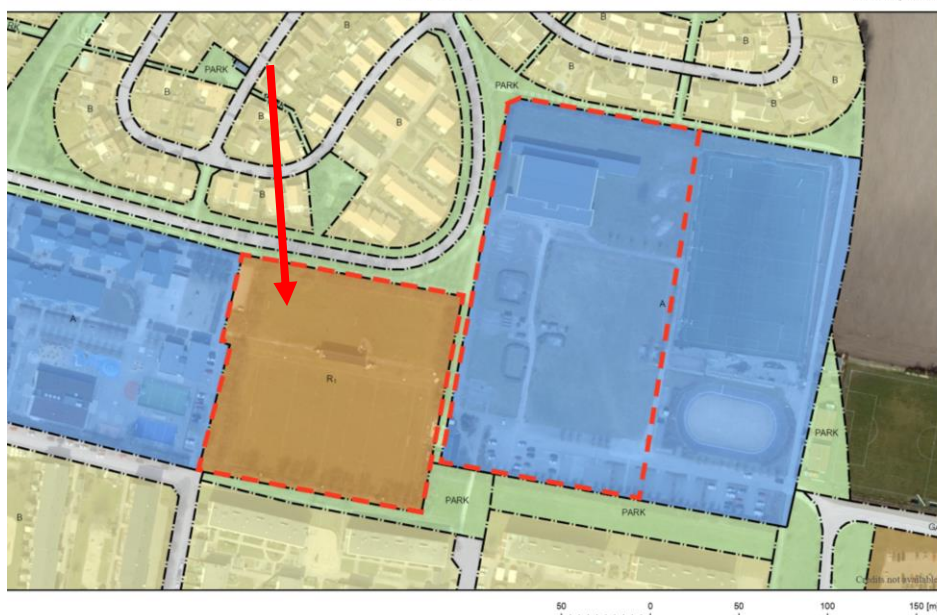




# Värdebedömning avseende fastigheten Pilevallsskolan 1, del av, Trelleborgs kommun

## Karta

mars 26, 2019



Stockholm 2019-05-03

**FS Fastighetsstrategi AB**

Anders Almqvist



---

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	11
Värdebedömning – tomtmark för idrott	12
Marknadsvärde	15

### *Bilagor*

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

c:\users\anders almqvist\documents\värdebedömning - pilevallsskolan 1 - 20190503.docx



## Sammanfattning

### ***Allmänt***

Värderingsobjektet utgörs av tomtmark för idrottshall på del av fastigheten Pilevallsskolan 1 i Trelleborgs kommun. Fastigheten är belägen i utkanten av centrala Trelleborg i öster. Avståndet till Trelleborg Centrum är ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, flerbostadshus, åkermark och City Gross. Service finns inom promenadavstånd. Marken har en liten byggnad som förutsätts vara riven. Detaljplanen anger idrottsändamål. Objektet är beläget i östra delen av centrala Trelleborg. Tomtarealen bedöms grovt uppgå till 16 000 m<sup>2</sup>. Värderingen baseras på ortsprismaterial och en byggrättskalkyl.

### ***Marknadsvärde***

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Pilevallsskolan 1, del av, **som idrottsfastighet**, Trelleborg vid värdetidpunkten april 2019 ligga kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Marknadsvärdet:

### ***Tomtmark för idrott***

**1 300 kr/m<sup>2</sup> BTA**

(Ett tusen tre hundra kronor)

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2019-05-03



Anders Almqvist  
FS Fastighetsstrategi AB



# Uppdrag

## ***Värderingsobjekt***

Fastigheten Pilevallsskolan 1, del av, Trelleborg.

## ***Uppdragsgivare***

Uppdragsgivare är Trelleborgs kommun genom Emy Olofsson.

## ***Värdetidpunkt***

Värdetidpunkt är april 2019.

## ***Syfte***

Syftet med uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten.

Uppdragsgivarens syfte med utlåandet är att det ska användas som underlag för en försäljning.

## ***Förutsättningar***

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåandet följer om inte annat anges ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga. Dessa är gemensamt framtagna av de ledande värderingsföretagen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva är enligt följande punkter;

- **Mindre byggnad på tomten förutsätts vara riven.**
- **Värderingsobjektet utgör ingen egen fastighet, men förutsätts bilda egen fastighet.**
- **Värderingen baseras på en grovplanerad tomtmark. Kostnader för vatten- och avlopp tillkommer för en köpare.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare – för mer information se [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org).



För mer information om Fastighetstrategi AB, se [www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se) eller [www.fastighetsvärdering.se](http://www.fastighetsvärdering.se).

### ***Underlag***

Besiktning är utförd 12 april 2019 av Anders Almqvist.

Nedan följer en sammanställning av övrigt underlag av väsentlig betydelse som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation

## Beskrivning av värderingsobjektet

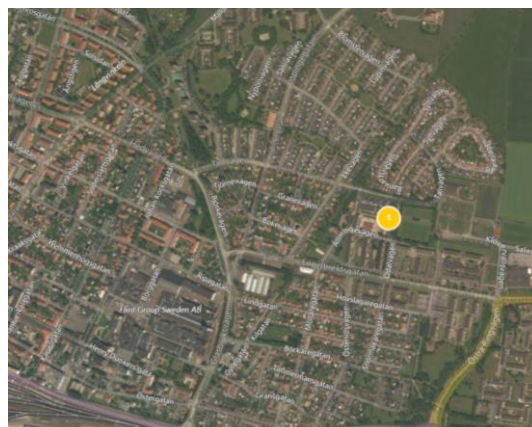
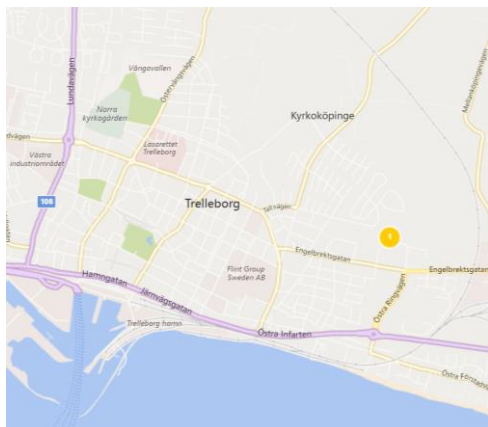
### ***Typ av objekt***

Objektet utgörs av tomtmark för idrottsändamål.

### ***Lagfaren ägare***

Lagfaren ägare är Trelleborgs kommun.

### ***Läge***





Objektet har adressen Allmogevägen 3 i Trelleborg. Fastigheten är belägen i utkanten av centrala Trelleborg i öster. Avståndet till Trelleborg Centrum är ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, flerbostadshus, åkermark och City Gross. Service finns inom promenadavstånd. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar längs Ekevägen och Engelbrektsgatan nära fastigheten. Objektets läge är medelgott i orten för idrottsändamål. Exakt läge framgår av karta ovan.

### ***Tomt***



*Värderingsobjektet är grovt markerat på bild ovan med gult*

Objektet utgör ingen egen fastighet men förutsätts bli bildad. Tomtmarken bedöms få en areal om ca 16 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten Pilevallsskolan 1 har en areal om 37 876 m<sup>2</sup>. Tomten är plan av gräsytor.

Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

### ***Byggnad***

Fastigheten har en mindre byggnad som förutsätts rivas.

### ***Taxeringsuppgifter***

Fastigheten Pilevallsskolan 1 har en taxeringsenhet, specialenhet, skolbyggnad, typkod 825. Värderingsobjektet förutsätts bli taxerad som specialenhet bad-, sport- och idrottsanläggning, typkod 824.



---

### ***Planer och bestämmelser***

För fastigheten Pilevallsskolan 1 gäller detaljplan för norra delen av Mellanköpingeområdet, plannummer A62, laga kraft vunnit 1963-08-23. Planbestämmelserna anger idrottsändamål på värderingsobjektet.

### ***Rättigheter etc***

Det finns inga inskrivna rättigheter i fastigheten enligt utdrag i Fastighetsregistret. Redovisning av rättigheter enligt utdrag från FDS kan vara ofullständig.

### ***Miljö***

Objektet är bebyggt med en liten byggnad som ska rivas. Innan byggnaden uppfördes var sannolikt marken obebyggd. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



# Marknadsanalys

## Orten

Kommun:	Trelleborg	Ranking företagande: jfr Riket	231/290
Befolkning dec. 2017:	44 595	Medianinkomst tkr 2017: jfr Riket	264/279
Tillväxt % 2014-2017: jfr Riket	3,8/3,8	Arbetslöshet % 2018: jfr Riket	7,6/7,0

Sammanställning Ekonomifakta

Trelleborg är befolkningsmässigt Sveriges 54:e största kommun och ingår i med omgivande kommuner i regionen Stormalmö. Bildar tillsammans med Köpenhamn Öresundsregionen med cirka 3,8 miljoner invånare vilken är Nordens befolkningsmässigt största region.

Kommunen har bra kommunikationer. Till och från Trelleborg leder Europavägen E6/E22 till Malmö som ansluter till Öresundsbron vidare till Köpenhamn. Även ringvägar runt centrala Trelleborg finns. En ny infartsväg planeras byggas från öster.

Kommunen är en utpräglad industri- och hamnstad. Viktiga arbetsgivare i Trelleborg är Trelleborg Hamn, Trelleborg AB, Metso Minerals, Flint Group, Gasell Profil AB, Prestando AB och Plåtmekano.

## Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

### Planprocessen - så här görs en detaljplan





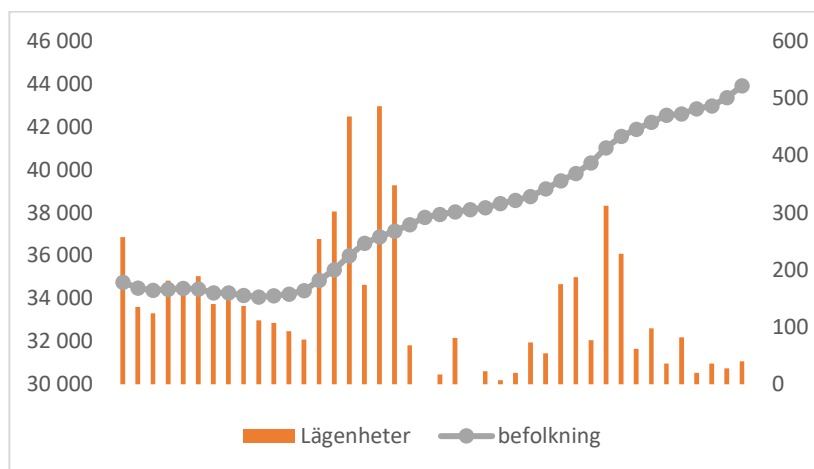


Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.

För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

### ***Allmänt - Bostäder***

Befolkningen i Trelleborg har ökat stadigt under perioden mellan år 1985 till 2017. Ökningen har legat på +0,7 procent per år i genomsnitt. Befolkningen har ökat från 34 134 år 1985 till 44 595 år 2017. Nyproduktionen av har legat mellan 0 – 500 lägenheter per år. I genomsnitt har det byggts 134 lägenheter per år sedan 1975. Mellan åren 1988 och 1993 var produktionen hög, mellan 174 – 468 lägenheter per år. Från år 1994 och fram till år 2001 var produktionen mycket låg. Från år 2009 fram till år 2017 var produktionen låg eller i genomsnitt 50 lägenheter per år. År 2017 ökade produktionen till 157, se diagram nedan.



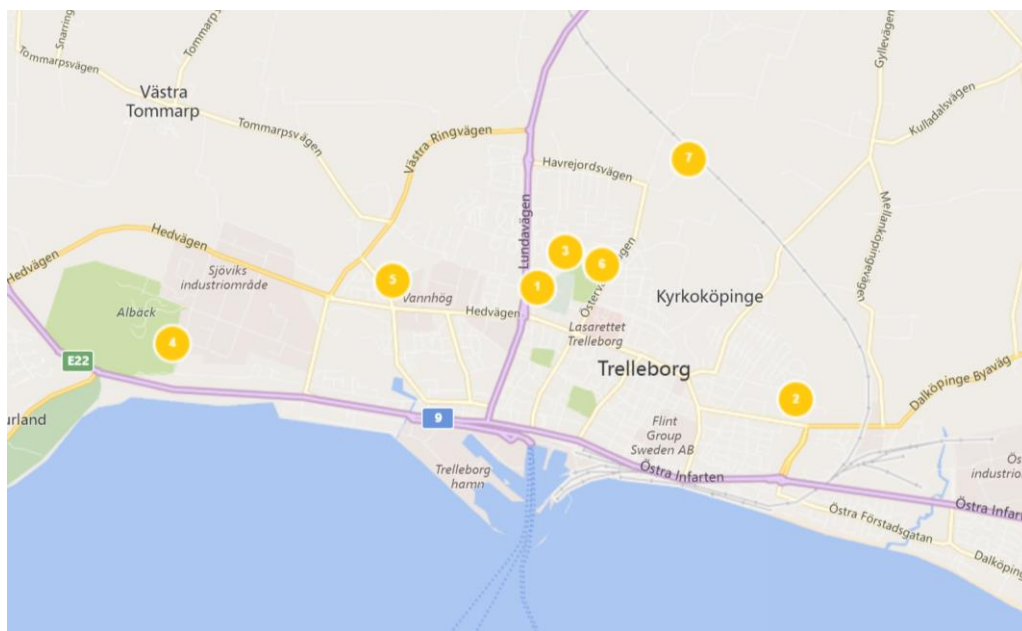
*Befolkningsutveckling och nyproduktion av bostäder mellan 1975-2017 - SCB*

År 2017 ökade befolkningen med 682 personer. Om det bor tre personer i en genomsnittslägenhet fanns ett behov om ytterligare 227 lägenheter år 2017. Produktionen bedöms ha varit för låg för att tillgodose efterfrågan från år 2009 och fram till 2017.



## ***Allmänt - Idrottsanläggningar***

Trelleborg har 27 fastigheter som är taxerade som bad-, sport- och idrottsanläggningar, typkod 824, se de mest centralt belägna fastigheterna nedan i kartbild. I centrala Trelleborg finns 7 fastigheter. Fastigheterna är väl spridda i hela Trelleborg. Samtliga fastigheter förutom två ägs av Trelleborgs kommun. Två fastigheter ägs av SM Tuz Invest AB och Fastighets AB Kaplanen 6 i Trelleborg.



## ***Fastighetsmarknaden***

Att investera i samhällsfastigheter har blivit vanligare där fler privata aktörer specialiserar sig i och äger samhällsfastigheter. Motiveringen till valet av investeringsstrategin är att det anses vara en säker investering med trygga kassaflöden då den privata aktören kan teckna långa hyresavtal med kommun, stat och landsting som hyresgäst och med låg vakansrisk. Samhällsfastigheter ses ofta som en investering med trygga kassaflöden men det betyder inte att privata aktörer investerar i vilka samhällsfastigheter som helst.

## ***Hyresmarknaden***

Hyror för idrottsanläggningar bedöms uppgå normalt till mellan 500 – 1 500 kr/m<sup>2</sup> lokalyta. Hemsö äger i region södra Sverige 17 fastigheter med utbildning vilket omfattar skolor och sannolikt även idrottsanläggningar. Den totala ytan uppgår till 109 000 m<sup>2</sup> och den genomsnittliga hyresnivån uppgår till 1 560 kr/m<sup>2</sup>. En hyresnivå för en ny skola med tomtmark och vinst bedöms ligga betydligt högre.

Hyror för nybyggda idrottshallar uppgår till mellan 1 200 - 2 600 kr/m<sup>2</sup> lokalyta. Hyrorna skiljer sig kraftigt beroende på standard. Den lägre nivån avser enklare idrottshallar till skolor medan den högsta nivån avser idrottsarenor. I Perstorp byggdes en ny idrottshall för 55 mkr



och en yta om 2 100 m<sup>2</sup>. Hyran är satt till ca 5,5 mkr eller ca 2 600 kr/m<sup>2</sup> lokalyta. Byggnaden färdigställdes i augusti 2018. I Landskrona byggdes en idrottshall om 2 600 m<sup>2</sup> intill en skola till Internationella Engelska Skolan för 35 mkr. Hyran bedöms uppgå till 1 200 kr/m<sup>2</sup> lokalyta.

## Definitioner och värderingsmetoder

### ***Definition av marknadsvärde***

Med ett **marknadsvärde** avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den så kallade **värdetidpunkten**. En försäljning förutsätts ske efter det att objektet varit salubjudet på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid. Vad som är en normal exponeringstid beror i det enskilda fallet på faktorer som fastighetstyp, geografiskt läge, konjunktur och möjligheter till finansiering vid förvärv.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång till och kvalitet på relevant information. I den här värderingen har avkastningskalkylen istället ersatts med en byggrättskalkyl, som kan användas vid värdering av tomtmark.

### ***Ortsprismetod***

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de objekt som typmässigt och egenskapsmässigt mest liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa transaktioner. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper som exempelvis taxerad area, hyra, driftnetto, taxeringsvärde eller annan relevant egenskap. Hänsyn ska även tas till den värdeförändring som skett mellan den tidpunkt respektive transaktion gjordes och värdetidpunkten.

Se vidare nedan under ”Ortsprisanalys”.

### ***Byggrättskalkyl***

Byggrättskalkylen beräknar ett restvärde som motsvarar värdet av marken i kr/m<sup>2</sup> BTA. Kalkylen baseras på försålda priser på bostadsrätter i motsvarande läge som värderingsobjektet. För att erhålla restvärdet/tomtvärdet ska kostnader avdras för produktion av bostäder, projektvinst och marknadsföringstider. Se vidare nedan under ”Byggrättskalkyl”.



## Värdebedömning – tomtmark för idrott

### *Värderingsmetod 1 - Ortsprisanalys*

År 2005 såldes fastigheten Hyveln 9 till priset 4,5 mkr. Fastigheten var bebyggd med en äldre industribyggnad som köptes för Kunskapsskolan. Byggnaden ombyggdes till skola. Läget är centralt i Trelleborg. Adressen är Engelbrektsgatan 45 och Johan Kocksgatan 42. Fastigheten har en tomtyta om 6 729 m<sup>2</sup>. Priset uppgick till **661 kr/m<sup>2</sup> tomtyta**.

I februari 2018 såldes fastigheten Skegrie 6:66 för 700 000 kr. Fastigheten ägdes av Idrottsföreningen Altona som sålde fastigheten till Trelleborgs kommun. Tomten såldes samtidigt som den bebyggda fastigheten Skegrie 6:94. Fastigheterna är taxerade som bad-, sport- och idrottsanläggning. Tomten har en areal om 540 m<sup>2</sup> vilket ger ett pris om **1 296 kr/m<sup>2</sup> tomtyta**.

I november 2000 såldes fastigheten Gislöv 83:2 för 215 000 kr. Adressen är Gislövs Strandväg 125. Fastigheten såldes till Gislövs Idrottsförening. Fastigheten är taxerad som bad-, sport- och idrottsanläggning. Tomten har en areal om 49 181 m<sup>2</sup> vilket ger ett pris om **4 kr/m<sup>2</sup> tomtyta**.

I oktober 1996 såldes fastigheten Östra Torp 31:201 för 100 000 kr. Fastigheten ägdes av Trelleborgs kommun som sålde fastigheten till Östra Torp 31:201. Fastigheten är taxerad som bad-, sport- och idrottsanläggning. Tomten har en areal om 1 213 m<sup>2</sup> vilket ger ett pris om **82 kr/m<sup>2</sup> tomtyta**.

Antalet försäljningar av tomtmark för skola saknas eller är **för få** för att kunna göra en värdebedömning. Värdebedömningen fortsätter därför nedan i byggrättskalkylen.

### *Värderingsmetod 2 – byggrättskalkyl*

Försäljningarna av mark för skola är få. Därför har en byggrättskalkyl använts som stöd till ortsprismetoden. Byggrättskalkylen beräknar ett restvärde som motsvarar värdet av marken i kr/m<sup>2</sup> BTA. Kalkylen baseras på marknadsmässiga hyror för skolor i motsvarande läge som värderingsobjektet. Därefter kan marknadsvärdet för hyresfastigheten bedömas med stöd av ett avkastningskrav för hyresfastigheter på fastighetsmarknaden efter avdrag av drift- och underhållskostnader. När värdet har bedömts på hela fastigheten, d v s skola och mark kan avdrag göras för produktionskostnaden, projektvinst och marknadsföringstid. Det som då erhålls är ett restvärde som motsvarar utrymmet för tomtvärdet.

Hyran för idrottshallar bedöms normalt ligga mellan 500 – 1 500 kr/m<sup>2</sup> lokalyta. För nybyggda lokaler med ett centralt läge är hyran högre. Hyror enligt ovan finns noterade.



För nybyggda idrottshallar i jämförbara lägen med Trelleborg bedöms normalt hyrorna ligga på mellan 1 200 – 1 800 kr/m<sup>2</sup> lokalyta. I Landskrona bedöms en hyra om 1 200 kr/m<sup>2</sup> betalas för en nyuppförd idrottshall. Hyrorna kräver ofta långa hyresavtal.

För värderingsobjektet bedöms hyran uppgå till **1 500 kr/m<sup>2</sup> lokalyta**.

Produktionskostnaden för idrottshallar i Trelleborg och liknande lägen bedöms ligga mellan **12 000 – 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA inklusive moms**. Projekt har genomförts på dessa nivåer i Skåne. I Perstorp byggdes Ugglehallen som färdigställdes i augusti 2018 till kostnaden 55 mkr. Det gällde två byggnader om totalt 2 350 m<sup>2</sup> BTA. Det ger en byggkostnad om 23 400 kr/m<sup>2</sup> lokalyta. Partille Arena med en area om 16 900 m<sup>2</sup> BTA färdigställdes i december år 2016 till en kostnad om 328 mkr eller 19 400 kr/m<sup>2</sup> BTA. I Markaryd uppfördes Hunehallen, en ny idrottshall och gymnastikhall om 2 250 m<sup>2</sup> lokalyta till priset 32,7 mkr eller 14 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Anläggningen var klar i augusti 2015. I Hörby ska Lågehallarna, ny idrottshall och gymnastikhall, uppföras i oktober 2019 till en kostnad om mellan 90 – 100 mkr. Arean uppgår till 5 000 m<sup>2</sup> BTA eller mellan 18 000 – 20 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Produktionskostnaden för värderingsobjektet bedöms till **15 000 kr/m<sup>2</sup> lokalyta**.

Eftersom idrottsanläggningar inte betalar moms så blir momsen en kostnad. Produktionskostnaden kan variera avsevärt mellan olika projekt och omständigheter i det enskilda fallet som grundläggningsförhållanden, projektets storlek, etablering, materialval och exklusivitet etc. I tidiga skeden som detta är därför en mer exakt produktionskostnad inte möjlig att precisera.

Avkastningskraven för centralt placerade lokalfastigheter i Trelleborg kommun bedöms ligga mellan 5,5 – 6,0 procent. Ett avkastningskrav om **5,75 procent**.

Bedömningen av tomtvärdet beräknas genom kalkylen nedan.



Bilaga	Projekt		Idrottshall
	Namn: Pilevallsskolan, del av		
Samtliga belopp exkl. moms	Upplåtelseform: Hyresrätt		
Lokalarea LOA		1	
Relation procent LOA/BTA		90	procent
BTA		1	
		/m <sup>2</sup> LOA	/m <sup>2</sup> BTA
Marknadshyra normlokal		1 500	1 350
D&U-kostnad hyreslokal norm		200	
Generell hyresrisk i procent		1,5	
Produktionskostnad exkl. mark		16 667	15 000
Direktavkastningskrav (yield)		5,75	procent
Inflation - jämförelse (uppgiften deltar inte i beräkningen)		1,50	procent
Hyresutveckling per år lokaler		1,50	procent
Prisutveckling per år byggkostnader		2,00	procent
Projekttid totalt (planprocess + bygg)		2	år
Byggtid		2	år
Detaljplanetid (tid till laga kraft)		0	år
Tid till markköp (nomalt vid laga kraft)		0	år
		mkr	kr/BTA
Marknadsvärde lokal i förv.		0,0	19 996
Produktionskostnad exkl mark		0,0	-15 000
Markköp avgår (om pris är känt)			0
Anslutningsavgifter avgår			0
Planarbete avgår			0
Netto projekt värde efter avdrag		0,0	4 996
	faktor	mkr	kr/BTA
Nuvärde lokal	0,92	0,0	18 421
Nuvärde prod (projekttid minus halva byggtiden) avgår	0,96	0,0	-14 468
Nuvärde mark (om priset fixerat) avgår	1,00	0,0	0
Nuvärde avgifter (fixerat pris vid laga kraft) avgår	1,00	0,0	0
Just planarbete avgår	1,00	0,0	0
		mkr	kr/BTA
Total netto nuvärde	procent	0,0	3 953
<b>Projekteresultat netto - före eventuell vinst</b>	<b>27,3</b>	<b>0,0</b>	<b>3 953</b>
		mkr	kr/BTA
Vinstkrav på investering exkl mark - avgår	20%	0,0	-2 411
Resultat efter vinstkrav	10,7	0,0	1 541
Värde färdig byggrätt med tomt betald		0,0	1 541
Värde byggrätt exklusive tomt		0,0	1 541
Bedömd planrisk avgår - värde räknat på C43	0%	0,0	0
		Mkr	kr/m <sup>2</sup> BTA
Värde på mark exklusive vinstkrav		0,0	1 541
Vinstkrav på mark - avgår	20%	0,0	-257
<b>Nettovärde</b>		<b>0,0</b>	<b>1 284</b>

Tomtvärdet med byggrätt för idrottshall kan bedömas med stöd av byggrättskalkylen till **1 300 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.**



## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgörs av tomtmark för idrottshall på del av fastigheten Pilevallsskolan 1 i Trelleborgs kommun. Fastigheten är belägen i utkanten av centrala Trelleborg i öster. Avståndet till Trelleborg Centrum är ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, flerbostadshus, åkermark och City Gross. Service finns inom promenadavstånd. Marken har en liten byggnad som förutsätts vara riven. Detaljplanen anger idrottsändamål. Objektet är beläget i östra delen av centrala Trelleborg. Tomtarealen bedöms grovt uppgå till 16 000 m<sup>2</sup>. Värderingen baseras på ortsprismaterial och en byggrättskalkyl.

### *Marknadsvärde*

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Pilevallsskolan 1, del av, **som idrottsfastighet**, Trelleborg vid värdetidpunkten april 2019 ligga kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Marknadsvärdet:


### *Tomtmark för idrott*

**1 300 kr/m<sup>2</sup> BTA**

(Ett tusen tre hundra kronor)

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2019-05-03



Anders Almqvist  
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare

**FS Fastighetsstrategi AB**

Box 7644

103 94 Stockholm

Besök Sveavägen 166

Telefon 08 - 545 297 30

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

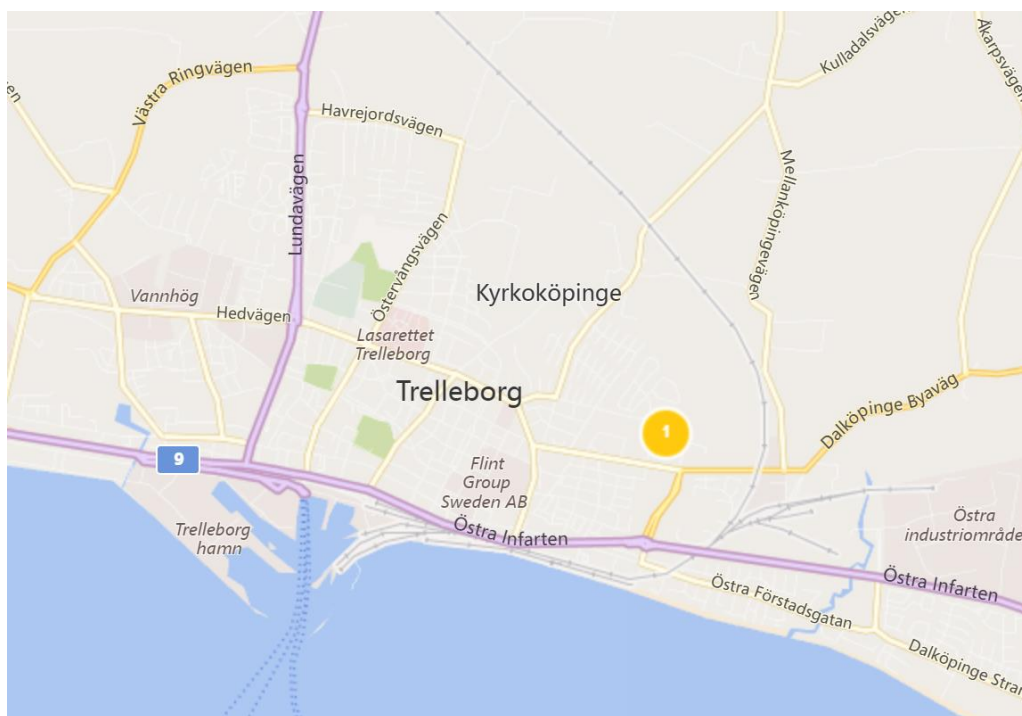


SAMHÄLLSBYGGARNA





## Bilaga 1 – Karta







## Bilaga 2 – Fotografier





## Bilaga 3 – Utdrag FDS



fastighetsstrategi AB

- Spara som pdf

**FASTIGHET****TRELLEBORG PILEVALLSSKOLAN 1**

**Aktualitet FR:** --  
**Objektid:** 909a6a5a-a37a-90ec-e040-ed8f66444c3f  
**Nyckel (fnr):** 120139562  
**Län:** 12, SKÅNE  
**Kommun:** 87, TRELLEBORG  
**Distrikt:** 101003, TRELLEBORG  
**Lantmäterikontor:** LANTMÄTERIET  
 BOX 50590  
 202 15 MALMÖ  
**Kontor:** ML20  
**Tel:** 0771-636363

**TIDIGARE BETECKNING**

**Beteckning:** M-TRELLEBORG \* PILEVALLSSKOLAN 1  
**Omregistreringsdatum:** 1983-02-01  
**Akt:** 12-SVE-776

**URSPRUNG**

TRELLEBORG KYRKOKÖPINGE 20:46

**AREAL**

**Totalareal:** 37 876 kvm  
**Varav land:** 37 876 kvm  
 3,7876 ha  
**Varav vatten:** 0 kvm  
 0 ha

**LÄGE, KARTA**

**Område:** Central  
**N:** 6138142.8  
**E:** 384856.8  
**Gå till:**

**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1964-05-28	1287K-1455	Sammanläggning	1965-03-25	1287K-80/1965

**ANDEL I SAMF.**

Inga delägande fastigheter hittades.

**ADRESS**

**Adress:** Allmogevägen 3  
**Postnr:** 231 34  
 Populärnamn: Pilevallsskolan  
**Postort:** Trelleborg  
**Kommundel:** Trelleborg

**PLANER OCH MARKREGLERINGAR****Planer**

Planer		PILEVALLSSKOLAN	
<b>Akt:</b>	12-TRE-452	<b>Akt:</b>	Tomtindelning
<b>Status:</b>	Beslut	<b>Status:</b>	1287K-B:390
<b>Beslutsdatum:</b>	1963-08-23	<b>Beslutsdatum:</b>	Beslut
<b>Mynd. akttbet.:</b>	TRE-105	<b>Beslutsdatum:</b>	1964-02-26
<b>Senaste ändring:</b>	1997-10-15	<b>Senaste ändring:</b>	--
<b>Anmärkning:</b>	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	<b>Berörd kommun:</b>	TRELLEBORG
<b>Berörd kommun:</b>	TRELLEBORG		

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2019-04-16  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2013-02-11 13:00:00

**Inskrivningskontor:**  
 LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
 Kontorsbeteckning: MI63



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## TRELLEBORG\_PILEVALLSSKOLAN\_1\_INFOFAST

761 80 NORRTALJE  
Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

Akt: A99/11672

Akt: A13/2680

**LAGFART****TRELLEBORGS KOMMUN**

Organisationsnr: 212000-1199

Adress: RÅDHUSET  
231 83 TRELLEBORG

Akt: 47/664

Inskrivningsdag: 1947-06-18

Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1947-01-30

Andel: 1/1

**Anmärkning**

Akt: 81/2629 Beslut: Beviljad Anmärkning

Not: ÖVR FÅNG 60/55, ÖVR FÅNG 51/622, ÖVR FÅNG 64/221, ÖVR FÅNG 64/315, ÖVR FÅNG 64/189, ÖVR FÅNG 65/21,  
ÖVR FÅNG 64/317

**INTECKNING/INSKRIVNING (AVTALSRETTIGHETER)**

Inga inteckningar eller inskrivningar / avtalsrättigheter hittades.

**ANTECKNING**

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 20 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

**TAXERING****Taxeringsenhet:**

**177687-8 (825 Specialenhet, skolbyggnad)**

Taxeringsår:

2013

Taxeringsvärde i tkr:

0

Tax.enhet avser:

Hel registerfastighet

**Taxerad ägare:**

**212000-1199**

TRELLEBORGS KOMMUN

RÅDHUSET

231 83 TRELLEBORG

Andel: 1/1

Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



## Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtanden

**ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE**

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 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.

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 arrendavtal 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.