

F-866-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Hakkas 34:2

Gällivare kommun

Bedömning av marknadsvärde:

800 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget	3
2. Objektsbeskrivning	3
3. Värderingsmetod	6
3.1. Värdering av fastigheten	6
4. Slutlig marknadsvärdebedömning	7

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Ortsprismaterial
3. Kartor

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten Försäljning Norr.
Uppdrag	Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde inför en exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan enbart bedömas. Värdebedömningen görs med stöd av den sk ortsprismetoden vilket innebär att jämförelse görs med köp av närliggande småhusfastigheter som bedöms vara jämförbara och som har sålts under den senaste tiden.
Värderingsobjekt	Gällivare Hakkas 34:2 med ärendenummer: F-866-24-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 28 maj 2024.
Besiktning	Besiktning utförd 2024-05-24
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Tommy Öberg vid Norrbryggan AB. Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från fastighetsutdrag. Utförd besiktning är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.
Information om eventuell handräckning	Bostadshuset var vid besiktningen normalt möblerat. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning

2. Objektsbeskrivning

Fastighetsuppgifter	Fastighetsbeteckning Gällivare Hakkas 34:2. Adressen är Kalixvägen 46, 982 71 Hakkas. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Byggnadsplan Hakkas by

Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning finns.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	inga kända						
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).						
Taxeringsvärde	Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder småhusenhet, se fastighetsutdrag. Vid 2021 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden. <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Tomtmarksvärde</td> <td style="text-align: right;">104 000 kr</td> </tr> <tr> <td><u>Byggnadsvärde</u></td> <td style="text-align: right;"><u>268 000 kr</u></td> </tr> <tr> <td>Totalt taxeringsvärde</td> <td style="text-align: right;">372 000 kr</td> </tr> </table>	Tomtmarksvärde	104 000 kr	<u>Byggnadsvärde</u>	<u>268 000 kr</u>	Totalt taxeringsvärde	372 000 kr
Tomtmarksvärde	104 000 kr						
<u>Byggnadsvärde</u>	<u>268 000 kr</u>						
Totalt taxeringsvärde	372 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har en inteckning vid värdetidpunkten på totalt 440 000 kr.						
Omgivning och avstånd	Bostäder, samt även närliggande Hakkas kyrka (ca 150 meter gångväg från bostaden) Fastigheten ligger i Hakkas, ca 5 mil sydost om Gällivare. Livsmedelsbutik finns ca 1 km från bostaden. Förskola och Centralskola F-9 skola (landsbygdsskola) finns i centrala Hakkas ca 105 m från bostaden. All övrig samhällsservice finns i centrala Gällivare.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1910 kvm.						
Byggnadstyp	Fristående, permanent boende, 1,5 planshus med källarvåning byggt 1938 och tillbyggt 1960.						
Rumsindelning	Beskrivning av rummen. Bottenplan Entré, kök, vardagsrum, sovrum1, WC/Dusch1 och ett förråd/klädkammare. Generellt är det trägolv i rummen, med undantag för kök har klinker och WC/Duschrum 1 har samt förråd/klädkammare har golvmatta. Målade och tapeter på väggar samt våtrumsmatta i WC/Dusch 1 och klinker på två väggar i kök. Electrolux spis med häll i köket, Thermex köksfläkt						

Hög kyl och separat hög frys av okänt fabrikat

Diskmaskin Whirlpool

Mikrovågsugn av okänt fabrikat

Scandomestic tvättmaskin (i WC/Dusch 1).

Plan 1 trappa

Passage, sovrums 2 och 3, WC 2 (ej i bruk). Sovrum 3 har två förråd/klädkammare på vardera sida, under snedtak.

Trägolvs i rummen, förutom WC 2 som har klinker.

Tapeter på väggar samt våtrumsmatta i WC 2.

Källare

Målade betonggolvs, och laminatgolvs i ett rum.

Tapeter på väggar. Ett rum vid trapp har träbeklädning på del av väggar.

Försäkring

Uppgift saknas

Byggnadsteknik

1,5 planshus med källare. Trästomme, träfasader och plåttak. Äldre 3-glas fönster.

En ekonomibyggnad i sämre skick. Brukas som förråd. Hundgård byggd på ena gaveln till ekonomibyggnaden.

Uppvärmnings-

Luftluftvärmepump Panasonic med innerdel i kök.

Äldre (1981) kombipanna av fabrik Eryl i källaren, med vattenburna radiatorer i rummen i husets alla plan.

System och ventilation

Självdrag

Areor

Boarean är ca 97 kvm och biytan är ca 64 kvm enligt fastighetsägaren. Tillbyggnadsytan är 25 kvm.

Komplementbyggnader

En ekonomibyggnad.

Övrig info

Fastighetsägaren lämnade sparsamt med information vid platsbesök.

3. Värderingsmetod

Värdebedömningen har gjorts enligt ortsprismetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande, nyligen försålda fastigheter. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t ex bostadens yta eller till fastighetens taxeringsvärde. Om den relateras till taxeringsvärdet så erhålls den sk köpeskillingskoefficienten K/T (köpeskillning/taxeringsvärde). Värderingen avser en bedömning av fastighetens marknadsvärde i befintligt skick, men utifrån antagandet att försäljningen sker på en fri och öppen marknad.

3.1. Värdering av fastigheten

En analys av ortsprismaterialet, se bilaga 2, visar att K/T talet pekar mot 2,0 dvs att man betalat 2,0 gånger taxeringsvärdet. Överfört på värderingsobjektet skulle det innebära ett marknadsvärde på ca 750 000 kr. Medelpriset i Hakkas pekar mot ca 800 000 kr. Det finns väldigt få köp i ortsprismaterialet.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

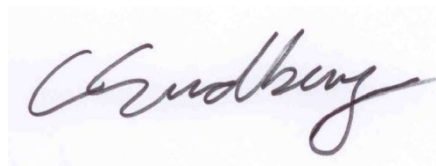
Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Hakkas 34:2, värdetidpunkten 28 maj 2024, vara:

800 000 kr

Åtta hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal	Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde	2,0
	Bedömt marknadsvärde/boarea	8 300 kr/m ²

Luleå 2024-05-28



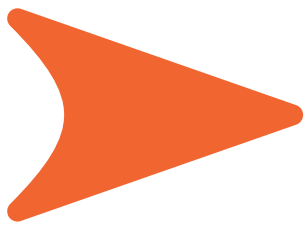
Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-05-10

Fastighet

Beteckning Gällivare Hakkas 34:2	UUID: 68767baf-6e4d-4a42-8e37-6c6801a292dd	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-09-30
Nyckel: 250193697	Län- och kommunkod 2523	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-10-04
Distrikt Hakkas Socken: Gällivare	Distriktskod 324018	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-05-08

Adress

Adress
Kalixvägen 46
982 71 Hakkas

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7436924.0	786853.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 910 kvm	1 910 kvm	
1	1 910 kvm	1 910 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2016-06-16	D-2016-00280926:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 440.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	440.000 SEK	2022-09-20	D-2022-00386423:2
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	25-F1981-613.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	25-F1985-563.1
Anmärkning:			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Byggnadsplan: Hakkas by		1961-11-13	25-GÄJ-3960
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Plananmärkning: Samf mark för hakkas ingår.			
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
737650-9			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde		
Taxeringsår			
2021	372.000 SEK		
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2020-02-12	2523-2019/46
Ursprung			
Gällivare Hakkas 34:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:		
	Skellefteå		
	Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet

Ortspris bebyggda småhusfastigheter, köp efter januari 2022

Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Gällivare	220	HAKKAS 6:19	Kyrkvägen 1	2023-09-07	900	7 500	2,25	2 818	4	135	120	74	1942	1942	27
Gällivare	220	HAKKAS 1:22	Kalixvägen 87	2023-02-20	725	8 841	1,67	1 481	4	98	82	82	1968	1958	31
Gällivare	220	HAKKAS 1:20	Kalixvägen 88	2022-09-19	890	8 318	2,13	1 779	4	127	107	107	1957	1957	29
Gällivare	220	HAKKAS 12:7	Kalixvägen 33	2022-06-03	600	4 348	1,73	1 224	4	154	138	78	1936	1936	23
Gällivare	220	HAKKAS 5:8	Kalixvägen 62	2022-01-03	1 200	10 909	2,12	1 410	4	110	110	0	1985	1985	31

KARTOR – Gällivare Hakkas 34:2



Översiktskarta



Fastighetsgränser markerade (illustration)