

F-2465-24-08
VBnr: 26263

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Vimmerby Hylta 1:105



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
ÖVRIGT	5
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	5
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Vimmerby Hylta 1:105
 Adress: Nallestigen 10, 598 92 Vimmerby
 Kommun: Vimmerby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-19 av undertecknad.
 Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning 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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1412 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Rumskulla fritidsby, se bilaga.
Vatten, avlopp	Fastigheten saknar vatten och avlopp, enligt taxering. Ingen anslutningsavgift bedöms vara erlagd.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1979 och ändring av detaljplan från 2007. Planerna medger att fristående bostadshus i en våning får bebyggas upp till 200 kvm. Fastigheten bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

ÖVRIGT

Fastigheten är idag obebyggd med undantag för påbörjad grundläggning. Enligt handläggare på kommunen beviljades bygglov november 2017 med startbesked under 2018, där gavs bygglov för ett 100 kvm fritidshus. Bygglovets giltighet har gått ut. I nuläget finns, enligt handläggare på kommunen, något giltigt bygglov på fastigheten.

Det råder oklarhet kring fastighetens rätt till utfart, då något servitut eller deläggande i gemensamhetsanläggning för detta ej finns registrerat i fastighetsregistret.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice Dålig

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 210. Småhusenhet, tomtmark

<u>Mark</u>	<u>109.000 kr</u>
Totalt	109.000 kr

Pantbrev 1 st. Totalt 42.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priserna för liknande tomtmark ligger mellan 92 och 250 med ett genomsnitt om ca 165 kr/kvm tomtarea. Jämförelseobjekten bedöms även vara överlåtna utan betalda anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 230 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Vimmerby Hylta 1:105** har vid
värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

TVÅHUNDRATRETTIOTUSEN KRONOR (230 000 kr)

Kalmar 2024-12-30
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

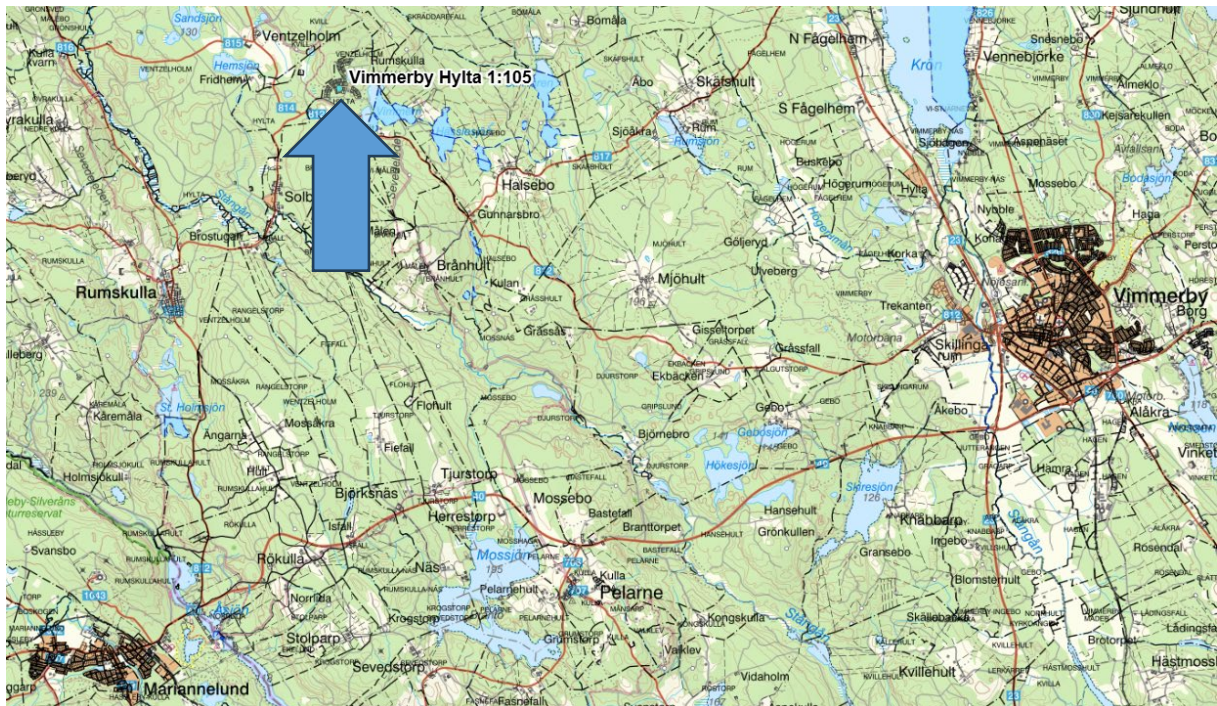
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

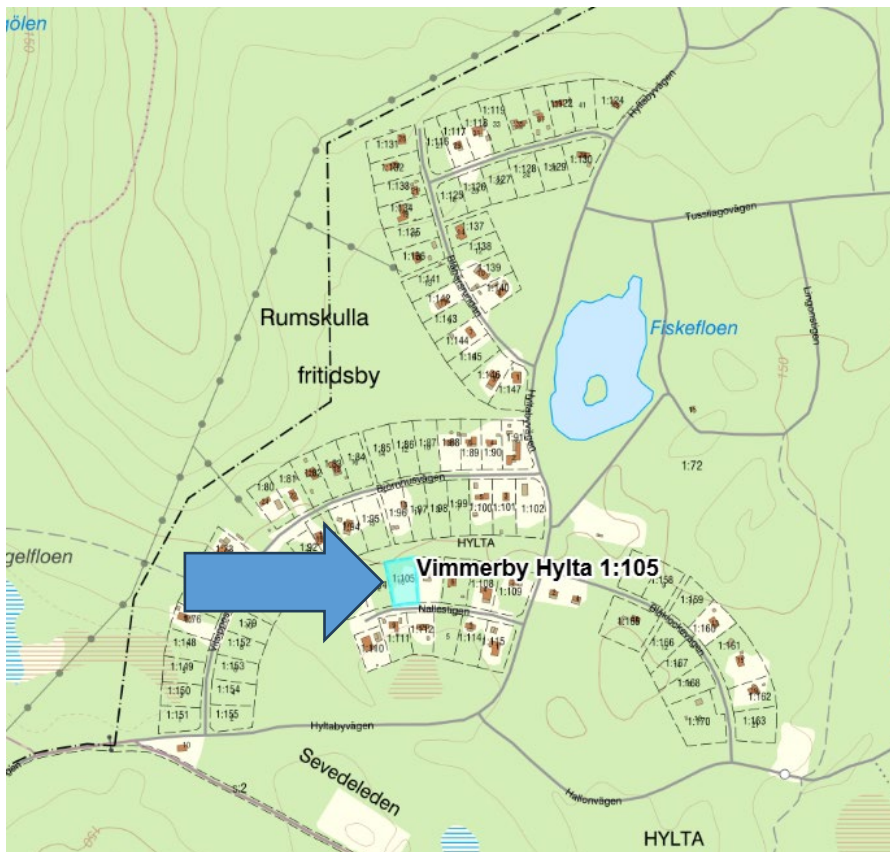
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

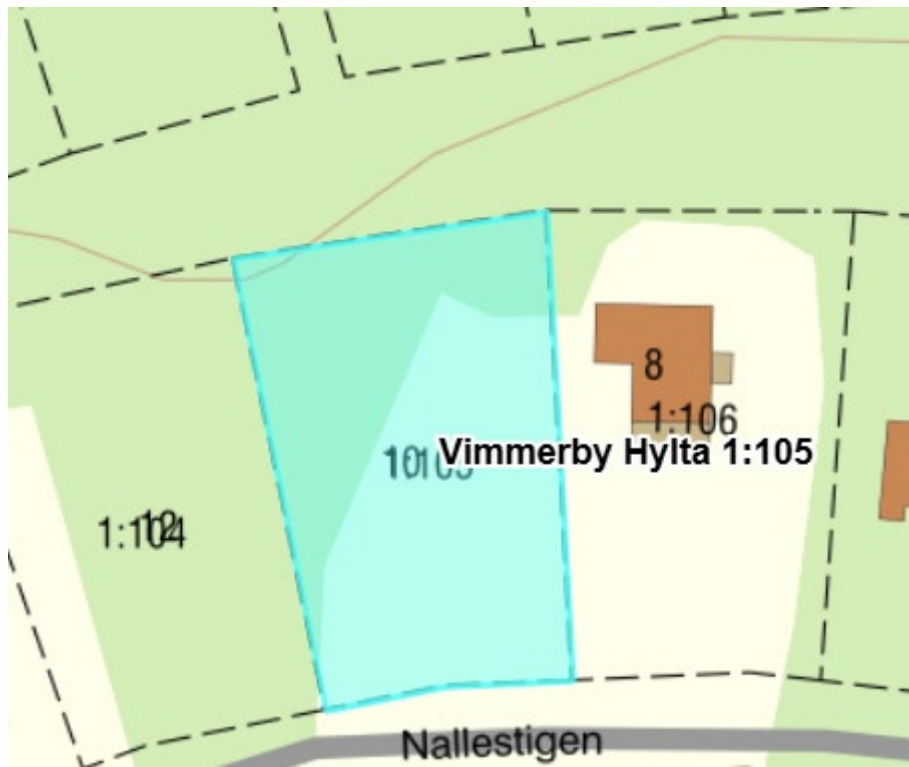
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





Fastighet

Beteckning UUID:
Vimmerby Hylta 1:105 909a6a55-529a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: Län- och kommunkod
080123995 0884

Distrikt Distriktskod
Rumskulla 105242
Socken: Rumskulla

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-12-04

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-12-05

Adress

Adress
Nallestigen 10
598 92 Vimmerby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6396267.6	538326.9



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 412 kvm	1 412 kvm		
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2015-11-16	D-2015-00527437:1
Anteckningar				
Innehåll			Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-29, 16 270 sek jämte ränta och kostnader (beslutsnummer 12245861104)			2024-12-03	D-2024-00407097:1
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 1				
Totalt belopp: 42.000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	42.000 SEK	1980-08-20	80/8149
Planer, bestämmelser och fornlämningar				
Planer			Datum	Akt
Byggnadsplan: Hylta 1:72			1979-07-24 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	08-RUK-420
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 0884-P318				
Ändring av detaljplan: Hylta 1:72			2007-09-11 Laga kraft: 2007-10-23	0884-P318
Plananmärkning: Ursprunglig plan, se akt 08-RUK-420				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

359536-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

109.000 SEK

därav markvärde

109.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 004397161.

Taxeringsvärde

109.000 SEK

Riktvärdeområde

0884003

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

1 412 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1980-02-21

Akt

08-RUK-418

Ursprung

Vimmerby Hylta 1:72

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Rumskulla Hylta 1:105

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0883-707

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Vimmerby	0	HYLTA 1:125	210	1066	0	0			0	04	173	2024-07-17	162	1.36
2	Vimmerby	0884003	HYLTA 1:148	210	1258	0	0			0	04	200	2024-06-30	159	1.94
3	Vimmerby	0	HYLTA 1:135	210	1343	0	0			0	04	309	2024-05-31	230	2.92
4	Vimmerby	0	HYLTA 1:92	210	1128	0	0			0	04	282	2024-04-30	250	2.88
5	Vimmerby	0	HYLTA 1:141	210	1196	0	0			0	04	276	2023-11-19	231	2.09
6	Vimmerby	0	HYLTA 1:86	210	1380	0	0			0	04	180	2023-11-08	130	1.67
8	Vimmerby	0	HYLTA 1:141	210	1196	0	0			0	04	218	2022-10-28	182	1.65
9	Vimmerby	0	HYLTA 1:125	210	1066	0	0			0	04	138	2022-08-19	129	1.09
10	Vimmerby	0	HYLTA 1:92	210	1128	0	0			0	04	206	2022-07-29	183	2.10
11	Vimmerby		HYLTA 1:136	210	1400	0	0			0	04	129	2022-06-04	92	1.18
12	Vimmerby		HYLTA 1:87	210	1362	0	0			0	04	257	2022-05-04	189	2.40
13	Vimmerby		HYLTA 1:135	210	1343	0	0			0	04	239	2022-02-25	178	2.25
14	Vimmerby		HYLTA 1:125	210	1066	0	0			0	04	100	2022-01-13	94	0.79
15	Vimmerby		HYLTA 1:128	210	1314	0	0			0	04	257	2021-12-27	196	2.45
16	Vimmerby		HYLTA 1:92	210	1128	0	0			0	04	175	2021-11-06	155	1.79
17	Vimmerby		HYLTA 1:113	210	1304	0	0			0	04	175	2021-10-25	134	1.67
18	Vimmerby		HYLTA 1:75	210	1247	0	0			0	04	150	2021-08-20	120	1.47
19	Vimmerby		HYLTA 1:153	210	1153	0	0			0	04	175	2021-02-10	152	
20	Vimmerby		HYLTA 1:141	210	1196	0	0			0	04	175	2021-01-22	146	