

F-2296-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Pressaren13

Piteå kommun

Bedömning av marknadsvärde:

1 600 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget.....	3
2. Objektsbeskrivning	4
3. Värderingsmetod	5
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	Piteå Pressaren 13
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 19 december 2024.
Besiktning	Besiktningen utförd 2024-11-27 Vid besiktningen medverkade ägaren.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Madeleine Marklund vid Norrbryggan AB. Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från enkla mätningar på plats. 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 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	Piteå Pressaren 13, adress Pressargatan 1, 941 48 Piteå, se bilaga 1.						
Planförhållanden	Stadsplan: Backen-området södra delen. Se bilaga 1.						
Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och kommunalt avlopp.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Fjärrvärme och telekommunikation, ledningsrätt , se bilaga 1.						
Energideklaration	Fastigheten har giltig energideklaration						
Taxeringsvärde	Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder småhusenhet, bebyggd se fastighetsutdrag bilaga 1. <table> <tr> <td>Byggnadsvärde</td><td>792 000 kr</td></tr> <tr> <td><u>Markvärde</u></td><td><u>343 000 kr</u></td></tr> <tr> <td>Summa</td><td>1 135 000 kr</td></tr> </table>	Byggnadsvärde	792 000 kr	<u>Markvärde</u>	<u>343 000 kr</u>	Summa	1 135 000 kr
Byggnadsvärde	792 000 kr						
<u>Markvärde</u>	<u>343 000 kr</u>						
Summa	1 135 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 6 inteckning på 1 131 000 kr vid värdetidpunkten.						
Omgivning	Villaområde nära Timmerleden i Piteå, 5 min eller 1,7 km in till centrala Piteå med matvarubutiker med mera. Ca 500 m till busshållplats.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 916 kvm. Gräsmatta och prydnadsbuskar.						
Byggnadsbeskrivning	1-plansvilla med vit liggande träpanel, betongpannor på tak, både 2 glasfönster och 3-glasfönster. Gjuten platta. Vidbyggt garage, inglasad altan på baksidan mot söder. Liten uteplats på trätrall mellan garage del och inglasade altanen. Garaget har ett platt tak.						
Rumsindelning	Hall med svart klinkergolv, grön vägg, vit takskena. Badrum med svart klinkergolv, vitt och svart kakel på vägg. Toastol placerat en bit ut på golvet mellan tvättställ och badkar. Paxfläkt. Bastu och duschkörn. Tvättmaskin LG. Hall in mot vardagsrum och kök, sovrum till höger. Sovrum 1 ljusgråvägg, vitt tak, grått laminatgolv. Sovrum 2 Vit och grön vägg, vitt tak och ljusgrått laminatgolv. Sovrum 3 Grått laminatgolv, grå vägg och vitt tak. Vardagsrum: Grått laminatgolv, vit träpanel i tak med infällda spottar, grå vägg och öppen planlösning mot kök och matplats. Kök: Grått laminatgolv, vitträpanel i tak med infällda spottar, svart kakelvägg bakom diskbänk och spis, svart bänkskena och vita fronter.						

Kyl och Frys Electrolux, diskmaskin Cylinda, Induktionshäll och inbyggd ugn, Electrolux.
Inglasad altan utanför kök.
Garagedel men med vanlig dörr och ett fönster, med förråd, blommig tapet och vit taksiva och grått laminatgolv.

Försäkring	Länsförsäkringar, inte kontrollerat om premien är betald.
Byggteknik	Byggår 1961. Gjuten platta. Garagedelen utbyggt 1967. 1-plansvilla med vitmålad träpanel, betongpannor på tak.
Uppvärmnings-system och ventilation	Fjärrvärme Självdreg och paxfläkt.
Areor	Bostadsyta 82 kvm, biyta 6 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.
Övrig info	Badrummet är annorlunda på grund av toastolens placering, den står liksom en bit ut på golvet. Det är 3-glasfönster ut mot vägen och äldre 2-glasfönster i sämre skick in mot tomten. Det har läkt vatten från under diskbänken ut över köksgolvet, den trasiga kopplingen är lagad men det är inte undersökt hur det är under golvet. Det har läkt in vatten från taket från västra gaveln, syns spår uppe på vinden och lite efter vardagsrumsväggen.

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 köpeskillingskoefficienten (pris/taxeringsvärde) i området pekar mot 1,7 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,7 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 1 900 000 kr.

Mindre villa med lite oklarheter kring eventuell vattenskada i kök och tak

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 1 600 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Piteå Pressaren 13- vid värdetidpunkten 19 december 2024, vara:

1 600 000 kr
En miljon sexhundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

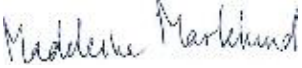
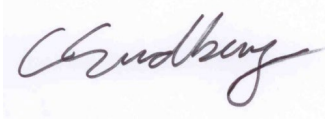
1,4

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 19 512 kr/m²

Luleå 2024-12-19

Risberg 2024-12-19

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-11-18, 968.283 sek, beslutsnummer 12245686055

Inskrivningsdag

2024-11-19

Akt

D-2024-00389190:1

Anmärkningar:

- Avser inteckning 08/25422
- Avser inteckning 08/25423
- Avser inteckning 09/6639
- Avser inteckning 90/7061
- Avser inteckning 95/7356
- Avser inteckning d-2020-00188963:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.131.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	335.000 SEK	1990-07-18	90/7061
2	75.000 SEK	1995-09-18	95/7356
3	185.000 SEK	2008-12-09	08/25422
4	305.000 SEK	2008-12-09	08/25423
5	45.000 SEK	2009-04-07	09/6639
6	186.000 SEK	2020-05-13	D-2020-00188963:2

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2581-08/25.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att inom ett 5 meter brett område anlägga och bibehålla underjordisk fjärrvärmeledning			
Telekommunikation	Last	Ledningsrätt	2581-08/25.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Rätt att inom ett 5 meter brett område anlägga och bibehålla underjordisk ledning frö telekommunikation.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Backen-området södra delen

Datum

1959-12-30

Akt

25-PTS-1882

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

269231-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1.135.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken

Datum

1961-02-08

Akt

Tomtmätning

1961-02-08

25-PTS-1998

Ledningsåtgärd

2009-07-01

2581-08/25

Ursprung

Piteå Stadsön 5:32

Tidigare Beteckning

Beteckning

BD-Piteå Pressaren 13

Omregistreringsdatum Akt

1993-09-22

25-F1993-46

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Ortspris friliggande småhus, köp efter 2021-12-19

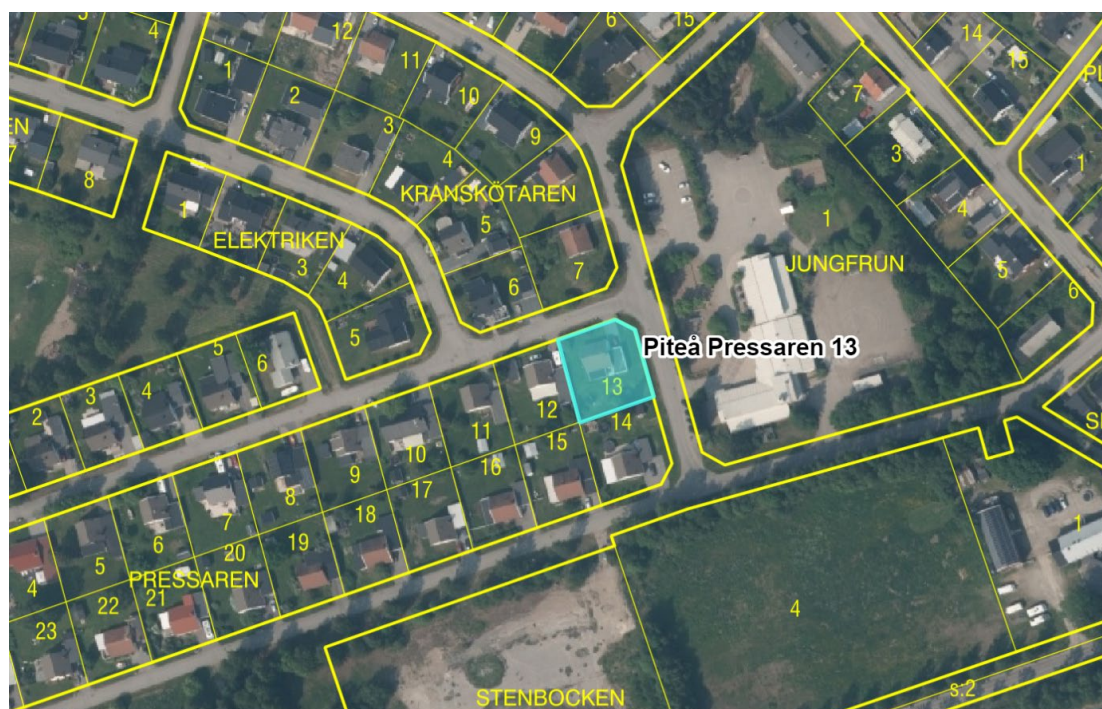
Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggår	Standardpoäng
Norrbottnens län	Piteå	0	220	GROVARBETAREN 5	Storgatan 138	2024-06-14	2 200	30 556	1,72	810	4	86	72	72	1957	1957	42
Norrbottnens län	Piteå	0	220	GROVARBETAREN 9	Storgatan 130	2024-06-04	1 730	18 021	1,30	833	4	110	96	69	1958	1958	37
Norrbottnens län	Piteå	0	220	HACKAN 13	Såggatan 4	2023-11-15	2 170	26 145	1,93	679	4	84	83	7	1964	1964	32
Norrbottnens län	Piteå	0	220	SÅGEN 4	Såggatan 3	2023-09-01	2 300	27 059	1,66	988	4	102	85	85	1961	1961	37
Norrbottnens län	Piteå	0	220	GROVARBETAREN 2	Storgatan 144	2023-01-13	1 600	19 753	1,91	810	4	97	81	81	1958	1958	22
Norrbottnens län	Piteå	0	220	GROVARBETAREN 16	Storgatan 116	2023-01-13	1 500	20 548	1,42	909	4	88	73	73	1958	1958	31
Norrbottnens län	Piteå	0	220	LIMMAREN 12	Härdargatan 5	2022-10-24	1 740	22 308	1,29	780	4	94	78	78	1961	1961	43
Norrbottnens län	Piteå		220	GROVARBETAREN 6	Storgatan 136	2022-06-15	1 250	17 361	1,10	810	4	86	72	72	1957	1957	31
Norrbottnens län	Piteå		220	HÄRDAREN 13	Härdargatan 14	2022-03-04	1 200	12 371	1,03	889	4	102	97	26	1964	1962	29
Norrbottnens län	Piteå		220	KRANSKÖTAREN 11	Krangatan 13	2021-11-25	1 980	23 571	1,73	868	4	84	84	0	1962	1962	26

KARTBILAGA Piteå Pressaren 13

Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade