

F-1453-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Seskarö 1:82

Haparanda kommun

Bedömning av marknadsvärde:

500 000 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. Ortprismaterial
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	Haparanda Seskarö 1:82 med ärendenummer: F-1453-24-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 23 oktober 2024.
Besiktning	Besiktning utförd 2024-10-17.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av 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	<p>Bostadsbyggnaderna var vid besiktningen normalt möblerat, men inte avstädad.</p> <p>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</p>

2. Objektsbeskrivning

Fastighetsuppgifter	Fastighetsbeteckning Haparanda Seskarö 1:82. Adressen är Sågarvägen 1, 953 94 Seskarö. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Utanför planlagt område.

Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har elanslutning. Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Se bilaga 1.						
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, 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;">101 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Bostadshus</td> <td style="text-align: right;">285 000 kr</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Totalt taxeringsvärde</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">386 000 kr</td> </tr> </table>	Tomtmarksvärde	101 000 kr	Bostadshus	285 000 kr	Totalt taxeringsvärde	386 000 kr
Tomtmarksvärde	101 000 kr						
Bostadshus	285 000 kr						
Totalt taxeringsvärde	386 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 7 st inteckningar om 400 000 kr totalt.						
Omgivning och avstånd	Fastigheten ligger i centrala Seskarö, ca 25 km från Haparanda centrum. Förskola och grundskola finns 1 km från fastigheten. Närmaste livsmedelsbutik finns ca 800 meter från fastigheten. All övrig samhällsservice finns i Haparanda centrum.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1598 kvm.						
Byggnadstyp	Fristående byggnader med nedanstående byggnader inom fastigheten: -bostadshus, 1 plan med källare och oinredd kallvind (via lucka i passage till hall). -uppvärmt garage						
Rumsindelning	Övergripande beskrivning av byggnaderna. Bostadsbyggnad Rummen inom byggnadens entréplan är Hall, Sovrum, Vardagsrum, WC och Kök. Källare med förråd, pannrum, tvättstuga/duschrum/bastu och relax.						

Entréplan:

Golvmatta i Hall, Sovrum, WC och Kök. Textil matta i Vardagsrum.
Takplattor i alla rum.
Tapeter i alla rum förutom en vägg i WC samt två väggar i kök som har klinker.

Källare:

Delvis målat betonggolv, väggar och tak. Delvis omålad betong.

Fabrikat och årtal vitvaror:

-Över lag Cylinda vitvaror i kök, nyare modell men okänt årtal.
Bestående av induktionshäll, kökfläkt, diskmaskin, ugn och microvågsugn.

Electrolux hel frys i källare. Fabrikat Electrolux, okänt årtal.
Electrolux tvättmaskin, okänt årtal.
Samsung torktumlare, okänt årtal.

Harvia bastuaggregat, okänt årtal.

Focus pelletspanna, okänt årtal. Nibe ackumulatortank, okänt årtal.

Försäkringsbolag är inte känt.

Byggteknik
Bostadsbyggnad

Gjuten betongplatta som stomme.
Plåt på yttertak
Fasader av trä.
2-glas fönster.

Byggår 1943 enligt taxeringen.

Uppvärmnings-
Garagebyggnad

Gjuten betongplatta
Fasader av trä
Plåt på yttertak

Byggnaderna värms med vattenburet system med pelletspanna.
Det finns även en kompletterande luftluft-värmepump (fabrikat Daikin) för bostadsbyggnaden,

Garaget värms med en luftluft-värmepump (Mitsubishi).

System och Ventilation

Garageport fabrikat Clever II med automatik. Fjärrkontroll saknas.

Självdraagsventilation.

Areor

Boarea 55 kvm och biarea 55 kvm enligt fastighetstaxeringen.

**Komplement-
byggnader****Övrig info**

Andel i Haparanda Seskarö GA:16 som är samfällda vägar.

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 över försäljningar av småhus runt omkring, se bilaga 2, visar att K/T talet pekar mot 1,8 dvs att man betalat 1,8 gånger taxeringsvärdet. Överfört på värderingsobjektet skulle det innebära ett marknadsvärde på ca 700 000 kr.

Fastigheten bedöms i normalt skick för området och åldern. Huset har stått tomt en okänd tid, ingen funktionskontroll av värmesystemet eller vitvaror mm har utförts.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet till 500 000 kronor.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Seskarö 1:82 värdetidpunkten 23 oktober 2024, vara:

500 000 kr

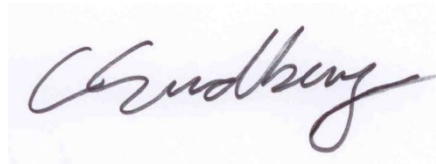
Fem hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde
Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 1,3
9 000 kr/m²

Luleå 2024-10-23



Caroline Sundberg Pouchard

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

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



036 Allmän 2024-09-03

Fastighet**Beteckning**Haparanda Seskarö
1:82**UUID:**

909a6a88-0464-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2006-01-27

Nyckel:

250005304

Län- och kommunkod

2583

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-07-31

Distrikt

Nedertorneå-haparanda

Distriktskod

325011

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-09-02

Socken: Nedertorneå

Adress**Adress**Sågarvägen 1
953 94 Seskarö**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

7318121.6

E (SWEREF 99 TM)

900278.3

Areal**Område****Totalt****Totalareal**

1 598 kvm

Därav landareal

1 598 kvm

Därav vattenareal**Lagfart****Ägare****Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2018-02-23

Akt

D-2018-00089302:1

Köp (även transportköp): 2018-02-22

Köpeskilling: 500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2024-07-26, 320.771 sek jämte ränta och kostnader
01-428971-24

Inskrivningsdag

2024-07-30

Akt

D-2024-00242508:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 11/13390

Avser inteckning 11/13391

Avser inteckning 12/14297

Avser inteckning 79/4322

Avser inteckning 83/5098

Avser inteckning 86/3929

Avser inteckning d-2018-00089302:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	45.000 SEK	1979-06-20	79/4322
2	13.000 SEK	1983-08-10	83/5098
3	50.000 SEK	1986-05-21	86/3929
4	60.750 SEK	2011-07-26	11/13390
5	22.500 SEK	2011-07-26	11/13391
6	106.750 SEK	2012-05-24	12/14297
7	102.000 SEK	2018-02-23	D-2018-00089302:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Naturvårdsbestämmelser**

Grundvattenskydd: Seskarö

Datum

1985-04-19

Laga kraft: 1985-04-19

Akt

25-NTÅ-FÖ:41

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

522000-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2021

Taxeringsvärde

302.000 SEK

Andel

1/1

Juridisk form

Oskiftat dödsbo

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haparanda Seskarö GA:16

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1979-02-16

Akt

25-F1979-255

Anläggningsåtgärd

2006-01-27

25-F2006/12

Ursprung

Haparanda Seskarö 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

BD-Nedertorneå Seskarö 1:82

Omregistreringsdatum Akt

1989-03-08

25-F1988-991

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Ortspris bebyggda fristående småhusfastigheter, köp efter augusti 2022

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	PrisTkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Haparanda	KARL JOHANS KRONOPARK 1:79	Klöverbacken 5	2024-09-27	650	13 265	1,13	1 802	4	54	49	24	1992	1992	26
Haparanda	NIKKALA 1:99	Santasaari 67	2024-09-02	1 150	17 692	1,26	2 150	2	65	65	0	1979	1979	23
Haparanda	NIKKALA 1:80	Santasaari 474	2024-08-30	765	27 321	1,82	1 772	3	28	28	0	1976	1976	17
Haparanda	SESKARÖ 2:89	Allévågen 8	2024-07-04	575	7 986	1,92	1 250	4	85	72	66	1956	1956	23
Haparanda	SESKARÖ 4:66	Strandvägen 11	2024-06-20	625	12 500	2,91	1 547	3	50	50	0	1931	1931	22
Haparanda	SESKARÖ 1:67	Sandviksvägen 11	2024-06-14	1 600	16 842	2,16	1 800	2	95	95	0	1992	1983	30
Haparanda	KARL JOHANS KRONOPARK 1:87	Klöverbacken 14	2024-06-13	645	16 974	2,18	1 863	4	38	38	0	1980	1980	18
Haparanda	NIKKALA 19:32	Mustalahti 1	2024-05-30	600	12 000	1,11	2 018	3	52	50	10	1993	1993	20
Haparanda	SESKARÖ 16:1	Aluddsvägen 14	2024-03-15	1 495	16 611	2,67	890	2	91	90	5	1960	1945	37
Haparanda	NIKKALA 24:14	Revässaari 175	2023-12-01	950	10 556	1,87	2 915	2	90	90	0	1944	1944	23
Haparanda	SESKARÖ 2:97	Allévågen 5	2023-10-13	695	6 261	1,25	1 160	4	125	111	70	1954	1954	33
Haparanda	NIKKALA 1:26	Santasaari 143	2023-09-29	1 550	19 375	1,14	3 070	1	82	80	10	1977	1967	25
Haparanda	SESKARÖ 2:25	Kyrkvägen 2	2023-09-28	350	2 917	0,82	1 440	4	120	120	0	1935	1909	27
Haparanda	KARL JOHANS KRONOPARK 1:41	Hillerströms Strand 15	2023-08-14	1 500	40 541	2,13	3 038	1	37	37	0	1962	1962	14
Haparanda	SESKARÖ 3:34	Solåsvägen 7	2023-08-11	875	17 500	1,61	2 000	3	50	50	0	1967	1967	15
Haparanda	KARL JOHANS KRONOPARK 1:62	Tallbacken 4	2023-08-07	285	8 143	1,13	1 945	4	35	35	0	1987	1987	13
Haparanda	SESKARÖ 2:129	Aluddsvägen 1	2023-05-17	1 180	11 569	1,70	1 025	3	102	102	0	1986	1986	32
Haparanda	SESKARÖ 2:64	Idrottsvägen 15	2022-10-13	450	5 769	1,15	1 401	3	78	78	0	1946	1929	31
Haparanda	SESKARÖ 2:162	Skogsstigen 8	2022-09-26	265	2 265	0,71	2 142	4	137	117	117	1943	1943	22
Haparanda	SESKARÖ 2:168	Industrivägen 2	2022-09-21	665	6 927	1,40	1 055	3	110	96	68	1966	1951	27
Haparanda	KARL JOHANS KRONOPARK 1:73	Örviksvägen 3	2022-09-01	530	13 250	1,70	2 256	4	40	40	0	1978	1978	20
Haparanda	NIKKALA 24:14	Revässaari 175	2022-08-12	950	10 556	1,87	2 915	2	90	90	0	1944	1944	23

KARTOR – Haparanda Seskarö 1:82

Bilaga 3



Översiktskarta



Karta med fastighetsgränser illustrerat