

Enlig värderaren:

Vilket marknadsvärde har fastigheterna var för sig? Jag tänker mig att även den mindre fastigheten bör ha

något slags värde, eller? Har fastigheterna ett högre marknadsvärde om de säljs gemensamt än var för sig?

Har ”huvudfastigheten” ett högre värde om den säljs tillsammans med ”bifastigheten”?

Svar:

Efter närmare granskning av gällande detaljplan konstateras följande:

FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Pågående markanvändning – industri och handel – konfirmeras inom större delen av de ytor där sådan verksamhet idag bedrivs. Därtill ges möjlighet till expansion, främst mot öster men i någon mån även mot söder.

Förutom de fastigheter som redan idag används för industri och handel, Stråbergsmysen 2:51, 2:58, del av 2:59, 2:60, 2:63 och 2:65, inlemmas även delar av de obebyggda fastigheterna Stråbergsmysen 2:54 och 2:64. De två bostadshus som finns på Stråbergsmysen 2:67 med tillhörande fastighet 2:62 samt på Stråbergsmysen 2:68 med tillhörande fastighet 2:61 läggs in i området för industri och handel, de skall alltså på sikt lösas in och avvecklas som bostäder. Bostadshusen är på tre sidor omringade av

Slutsats Värderingsobjektet (2:68, 2:61) planerades alltså 2004 att lösas in och avvecklas som bostäder till förmån

för markanvändning enligt detaljplan. Konstaterar att per värdatedum hade så ej skett utan gäldenären är

fortfarande lagfaren ägare. Denna information finns inte med i värdeutlåtandet och min bedömning är att det inte

påverkar värdebedömningen generellt. Dock om det enligt din bedömning är av vikt att meddela denna information

så lägger vi till det.

Separata värdebedömningar:

För 2:68 (huvudfastigheten) förutsätts ”Garage och förrådsbyggnad” (som delvis ligger på 2:61) tillhöra 2:68.

”Garage och förrådsbyggnad” är tillgänglig via 2:68.

Vår bedömning är att MV 900 tkr ligger kvar exklusive 2:61.

För 2:61 konstateras följande enligt Detaljplanen:

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Vissa delar av planen kan genomföras utan fastighetsrättsliga åtgärder. Däremot bör en sammanläggning ske av flertalet fastigheter med samma ägare som eller de fastigheter som på sikt inkorporeras i industri- och handelsfastigheterna, t ex Stråbergsmysen 2:67 och 2:68. Detta bl a för att kunna bevilja bygglov inom alla delar av byggrätterna.

Se vidare karta i detalj:



Konstateras att föreslagen sammanläggning av 2:68 och 2:61 enligt detaljplan, inte hade gjorts vid värdetidpunkten.

Konstaterar vidare att enligt detaljplanekartan ca en tredjedel utgör prickad mark som inte får bebyggas. Återstår då

ca 120 kvm som dessutom enligt ovan ej kan beviljas bygglov (för industri/handel) eftersom 2:68 och 2:61 ej är

sammanlagda.

Vid värdetidpunkten konstateras att gäldenären nyttjar 2:61 genom körväg norrifrån till "Garage och

förrådsbyggnad" (som förutsätt tillhöra 2:68). För ortsprisanalys har ett referensobjekt typkod 497 identifierats

lagfört köp 2020 i Karlskoga kommun, motsvarande 50 kr / kvm.

Mot bakgrund av ovan bedöms marknadsvärdet för 2:61 till 8 000 kr (165 kvm x 50 kr / kvm). För den

gemensamma värdebedömning (2:68, 2:61) bedöms inte 2:61 tillföra något mervärde.