

F-2228-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Grytnäs 1:80

Kalix kommun

Bedömning av marknadsvärde:

100 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget	3
2. Objektsbeskrivning	3
3. Värderingsmetod	5
3.1. Värdering av fastigheten	5
4. Slutlig marknadsvärdebedömning	6

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	Kalix Grytnäs 1:80 med ärendenummer: F-2228-24-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 9 december 2024
Besiktning	Besiktning utförd 2024-12-04
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	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 Kalix Grytnäs 1:80. Adressen är Bäckvägen 23, 952 51 Kalix. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Byggnadsplan: Grytnäs

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 2024 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden; <table> <tr> <td>Tomtmarksvärde</td><td>1 16 000 kr</td></tr> <tr> <td><u>Byggnadsvärde</u></td><td><u>498 000 kr</u></td></tr> <tr> <td>Totalt taxeringsvärde</td><td>614 000 kr</td></tr> </table>	Tomtmarksvärde	1 16 000 kr	<u>Byggnadsvärde</u>	<u>498 000 kr</u>	Totalt taxeringsvärde	614 000 kr
Tomtmarksvärde	1 16 000 kr						
<u>Byggnadsvärde</u>	<u>498 000 kr</u>						
Totalt taxeringsvärde	614 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 3 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 367 800 kr.						
Omgivning och avstånd	Villor. Fastigheten ligger i Grytnäs ca 2,5 km från centrala Kalix. Stort utbud av skolor, butiker nära fastigheten. Centrala Kalix har all samhällsservice.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 868 kvm.						
Byggnadstyp	friliggande, permanent boende, 1 planshus utan källare						
Rumsindelning	Beskrivning av rummen. Bottenplan Hall, förråd, duschrum med våtrumsmatta och våtrumstapet, WC med våtrumsmatta och målade väggar (spår av förfrysning), tvättstuga med Cylinda tvätt och våtrumsmatta och målade väggar samt lite klinker bakom arbetsbänken, Kök och matsal, kontor, vardagsrum, 2 sovrum. Laminat och tapet i dessa rum. Cylinda tvättmaskin Cylinda spis med trasig ugn, Cylinda kyl/sval, Miele frys. Bosch diskmaskin						
Förekommande-	Golv: Laminat, våtrumsmatta Väggar: Tapet, bröstpanel Tak: taksivor, spår av fukt på flera ställen						
Försäkring	oförsäkrad						

Byggteknik	1 planshus utan källare byggt 1970 enligt taxeringen. Torpargrund, papptak och träfasader. 2 glas-fönster.
Uppvärmnings- system och ventilation	direktverkande el Självdrag.
Areor	Boarean är 106 kvm, biarean är 40 kvm enligt fastighetsutdraget.
Komplement- byggnader	intilliggande garage som nås från utsidan. Ej besiktad. Taket lutar inåt
Övrig info	Mögel i huset samt i krypgrunden. Spår av mögel/fukt i alla tak och väggar. Yttertaket trasig, täkts av presenning. Taket över garaget lutar inåt. Skada i innertak utanför WC/Dusch med missfärgning och tak som buktar inåt.

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 1,4 dvs att man betalat 1,4 gånger taxeringsvärdet. Överfört på värderingsobjektet skulle det innebära ett marknadsvärde på ca 860 000 kr. Ortspriset pekar mot 8 000 kr/kvm. Det skulle innebära för värderingsobjektet ett marknadsvärde på ca 850 000 kr.

Hela huset är i så dåligt skick att den antagligen behöver rivras. Medelpriset för en tomt i centrala Kalix ligger på ca 350 000 kr.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Grytnäs 1:80- vid värdetidpunkten 9 december 2024, vara:

100 000 kr

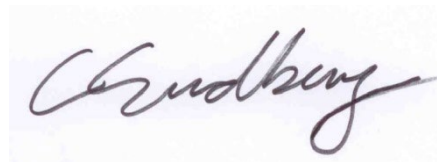
Hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde
Bedömt marknadsvärde/boarea

0,2
950 kr/m²

Luleå 2024-12-09



Caroline Sundberg Pouchard

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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



036 Allmän 2024-11-11

Fastighet				
Beteckning Kalix Grytnäs 1:80		UUID: 909a6a88-1669-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel: 250009917		Län- och kommunkod 2514		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-08-24
Distrikt Nederkalix Socken: Nederkalix		Distriktskod 325014		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-08
Adress				
Adress Bäckvägen 23 952 51 Kalix				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 7326405.5	E (SWEREF 99 TM) 870553.1		
Areal				
Område Totalt	Totalareal 868 kvm	Därav landareal 868 kvm	Därav vattenareal	
Lagfart				
Ägare		Andel 1/1	Inskrivningsdag 1986-04-30	Akt 86/855

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 367.800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	84.800 SEK	1970-04-08	70/860
2	133.000 SEK	1986-04-30	86/3032
3	150.000 SEK	1990-09-27	90/9536

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Grytnäs	1976-02-13	25-P76/8
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
526113-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	614.000 SEK

Andel	Juridisk form	Ägandetyt
1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1969-12-19	25-NKX-4443

Ursprung

Kalix Rolfs 4:57

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Nederkalix Rolfs 4:122	1989-03-08	25-F1988-991

Ajourforande inskrivningsmyndighet

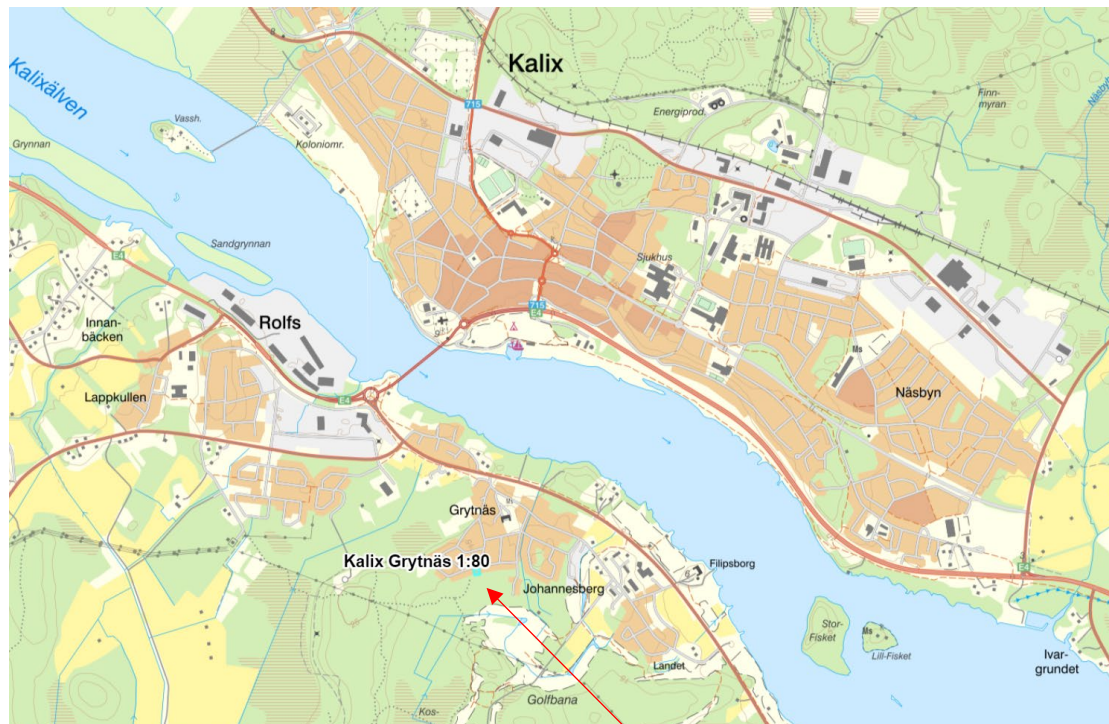
Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

Ortspris bebyggda småhusenheter sålda efter januari 2023

Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Kalix	220	KALIX 9:40	Flygfältsvägen 77	2024-10-31	875	9 309	1,57	1 288	100	94	28	1971	1971	27
Kalix	220	SMEDEN 2	Smedsgatan 4	2024-10-25	1 575	15 000	2,42	934	118	105	64	1968	1968	31
Kalix	220	KALIX 8:95	Knektvägen 9	2024-09-23	475	4 897	0,97	865	103	97	30	1965	1965	26
Kalix	220	STUDENTEN 20	Egnahemsvägen 4	2024-09-16	1 305	8 758	1,70	1 368	152	149	15	1952	1938	34
Kalix	220	GRYTNÄS 1:27	Brännbacksvägen 18	2024-09-13	700	5 512	0,99	1 020	147	127	126	1965	1965	30
Kalix	220	KALIX 8:100	Kaptensvägen 16	2024-07-22	740	7 551	1,39	872	104	98	30	1967	1967	28
Kalix	220	KALIX 9:24	Egnahemsvägen 31	2024-07-15	475	4 948	0,96	847	105	96	45	1966	1966	26
Kalix	220	KALIX 8:166	Knektvägen 6	2024-07-10	900	9 474	1,42	879	103	95	38	1963	1963	35
Kalix	220	KALIX 6:18	Slåttervägen 20	2024-06-20	900	8 571	1,30	1 410	125	105	105	1968	1968	31
Kalix	220	NYCKELPIGAN 6	Skogärdevägen 11	2024-05-17	1 000	9 174	1,53	945	123	109	70	1974	1974	28
Kalix	220	GRYTNÄS 1:11	Bryggerivägen 2	2024-04-29	695	5 792	1,75	3 106	120	120	0	1943	1943	20
Kalix	220	KALIX 5:23	Egnahemsvägen 35	2024-04-26	550	6 111	1,15	853	90	90	0	1968	1968	27
Kalix	220	KALIX 8:141	Skiljevägen 9	2024-03-01	670	5 877	0,80	1 067	134	114	114	1967	1967	40
Kalix	220	KALIX 9:139	Slåttervägen 11	2024-03-01	1 375	9 683	1,62	991	152	142	50	1976	1971	32
Kalix	220	FILIPSBORG 1:4	Allévägen 1	2023-12-29	1 550	13 478	1,70	945	120	115	27	1992	1992	31
Kalix	220	KALIX 9:111	Blomgatan 2	2023-11-30	635	5 570	0,83	802	127	114	64	1970	1970	33
Kalix	220	HEDGÅRD 17	Hedgårdsvägen 3	2023-11-08	535	6 859	1,08	1 472	92	78	70	1955	1955	30
Kalix	220	KALIX 9:92	Korpralsvägen 26	2023-10-16	680	3 757	0,78	1 005	181	181	0	1974	1974	30
Kalix	220	HUMLAN 3	Skogärdevägen 6	2023-10-02	750	6 250	0,91	912	132	120	58	1985	1985	30
Kalix	220	FILIPSBORG 1:30	Johannisbergsvägen 31A	2023-08-25	1 080	9 391	1,19	671	120	115	27	1992	1992	31
Kalix	220	GRYTNÄS 1:113	Fäbodvägen 5	2023-07-10	770	7 130	0,97	896	128	108	139	1976	1976	33
Kalix	220	KALIX 9:90	Soldatvägen 23	2023-07-07	1 000	5 780	0,96	930	179	173	31	1975	1975	36
Kalix	220	GRYTNÄS 1:106	Åsvägen 4	2023-07-03	1 030	9 904	1,79	1 261	104	104	0	1974	1974	25
Kalix	220	NYKÖPING 9	Egnahemsvägen 10	2023-05-15	800	8 696	1,79	1 089	102	92	50	1952	1952	26
Kalix	220	KALIX 8:53	Kaptensvägen 8	2023-03-31	225	1 573	1,94	843	152	143	45	1965	1965	25
Kalix	220	SKOMAKAREN 14	Skomakargatan 22	2023-03-28	800	6 612	1,22	1 739	123	121	10	1969	1969	30
Kalix	220	GRYTNÄS 1:151	Verkstadsvägen 7	2023-01-10	1 450	14 500	1,81	1 415	111	100	55	1988	1988	31
Kalix	220	KALIX 8:135	Gillesgatan 10	2023-01-09	850	8 333	1,33	968	115	102	66	1967	1967	31

KARTBILAGA Kalix Grytnäs 1:80

Bilaga 3



Översiktskarta



Fastighetens yttre gränser markerade