



F-1380-23-08

VBnr: 25738

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kalmar Nygård 1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA: KARTOR	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Nygård 1
Adress: Strängenäsvägen 11, 393 55 Kalmar
Kommun: Kalmar
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Oktober 2023.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2023-10-24 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. 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	4 244 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, häck, buskar och träd. Grusad infart. Stensatt till entré. Flaggstång, armaturer.
Läge	Värderingsobjektet är beläget inom Vimpeltorpet, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet. Egen brunn för bevattning. Pump med hydropress i källare.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1994-12-27. Genomförandetiden har utgått. Planen redovisar fyra tomter med bostäder om två våningar. Genomförandetiden har utgått. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Krafslösa GA:4, vars ändamål är utfartsväg, grönområde. Förvaltningen sköts av delägareförening. Fastigheten har till förmån ett servitut avseende avlopp. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1969, enligt uppgift.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 115 resp. 80 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Förråd.**Bottenvåning:** Hall, kök, våtenhet, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, toalett, två sovrum.

Undergrund

Sannolikt morän

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Röd tegel

Yttertak

Solpanel, betongtakpannor. Utfört 2023 enligt uppgift.

Vindskivor saknas

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golveläggningar

Trä

Tak

Träpanel, pärlspont, målat

Kök

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll, spisfläkt, diskmaskin, kyl, frys, inbyggd mikrovågsugn och Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning, toalett

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Tapet

inredning

Wc, tvättställ, duschkabin, bubbelbadkar, TM, TS

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-system

Bergvärmepump

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Flera ekonomibygnader. Två mindre lador, träbyggnader med eternittak. En byggnad inrymmer bla en garageplats med fjärrstyrd taksjutport. En stensatt byggnad, tegeltak vidbyggt till en lada. Vid infart en mindre träbyggnad och invid lada en mindre betongbyggnad.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget invid villaområde Vimpeltorpet. Läget är enskilt trots närhet till bebyggelse. Omgivning består av småhusbebyggelse och grönomåde, skog

Efterfrågan	Hög
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre, småhus med större tomt. Möjlighet till exploatering

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	900 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 123 000 kr</u>
Totalt	2 023 0000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till 2 478 000 kr med stöd av undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 3 660 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

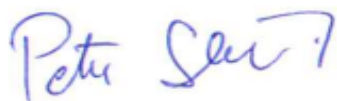
Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 3 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 4 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Kalmar Nygård 1** har vid värdetidpunkten oktober 2023 bedömts till:

FYRAMILJONERSJUHUNDRASTUSENKRONOR (4 700 000 kr)

Kalmar 2023-10-30
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand
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/arendator 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 arendator 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:

