



F-1788-23-07
VBnr: 25834

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Tingsryd Ryd 10:3



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Tingsryd Ryd 10:3
Adress: Brunnsgatan 24, 362 56 Ryd
Kommun: Tingsryd
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: December 2023.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2023-12-14 av undertecknad. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Marken snötäckt. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens 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, tommtyp	1 770 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Delvis gräns mot grönområde. Tomt med gräsmatta, buskar och träd. Plattsatt till entré och mot baksida bostadsbyggnad.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Ryd, Tingsryds kommun, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1968. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1 ½ -plan med källare.

1924, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 160 resp. 60 kvadratmeter enligt taxering. Not. Ingen biarea då källaren är tillgänglig via utvändigt trappa

Innehåll

Källarvåning: Förråd, tvättstuga.**Bottenvåning:** Hall, två rum, varav ett med öppen spis och insats, kök med groventré, våtenhet.**Övervåning:** Hall, fyra rum(genomgångsrum), våtenhet.

Undergrund

Morän

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Gul puts

Yttertak

Tegeltakpannor

Fönster

Treglasfönster, plastbågar

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Plastmatta, parkett, laminat

Tak

Målat, skivor,

Kök

Gröna spårade luckor och lådfronter, 4-pls elspis, fläkt, diskmaskin. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Köksinredning bedöms vara ca 20 år. Not. Pågående läckage noterades vid besiktningen, golv översvämmat och läckage till källare.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch, fläkt

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Pågående läckage

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdragsventilation

Uppvärmning

Fjärrvärme, luftvärmepump

-system

Vattenburet, radiatorer, luft

Övrigt

Parabol-antenn, balkong med träbarriär

Garage

Fristående garage, drygt 25 kvm.

Uthus

Byggnad uppförd i lättbetong, papptak. Bv med två rum, varav ett med vatten. Öv med två rum samt utrymme för toalett. Separat entré till öv.

Växthus drygt 8 kvm.

OMDÖME

Läge	Objektet är relativt centralt beläget i Ryd.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Sämre
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Bostadshus med äldre ytskikt, köksinredning ca 20 år. Sämre planlösning. Not. Vattenskada efter läckage i bottenvåningen. Vattnet är avstängt i källaren 2023-12-14.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	106 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>445 000 kr</u>
Totalt	551 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till 503 000 kr. med stöd av undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 633 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Tingsryd Ryd 10:3 har vid värdetidpunkten december 2023 bedömts till:

TREHUNDRAFEMTIOTUSENKRONOR (350 000 kr)

Kalmar 2023-12-15

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 arrendator 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

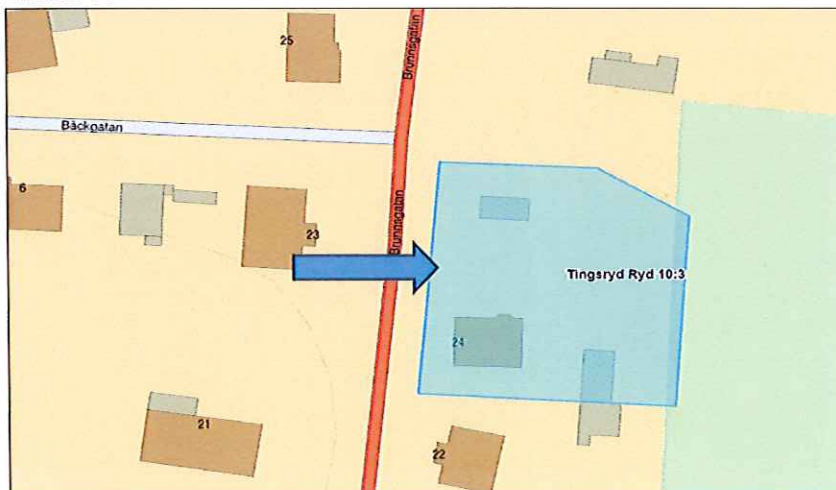
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Fastighet

Beteckning
Tingsryd Ryd 10:3

UUID:
909a6a51-f8e3-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
070026825

Län- och kommunkod
0763

Distrikt
Almundsryd

Distriktskod
105012

Socken: Almundsryd

Senaste ändringen i allmänna delen
1995-04-12

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-11-20

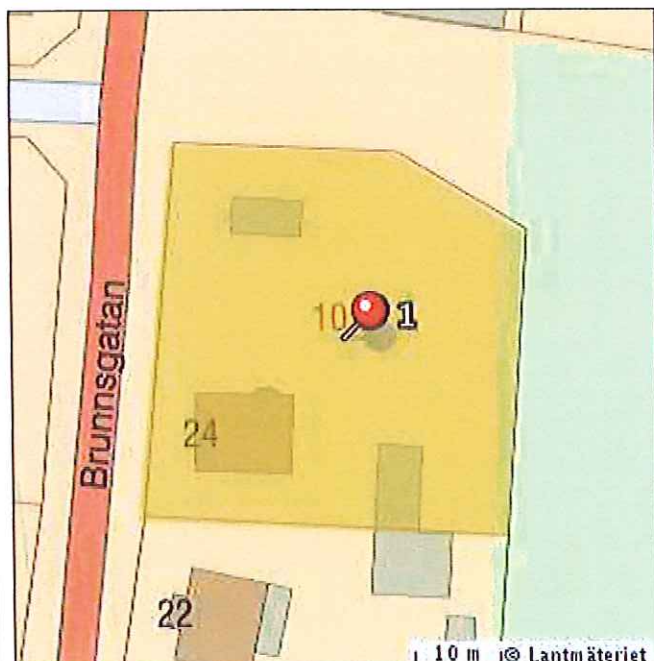
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2023-11-28

Adress

Adress
Brunnsgatan 24
362 56 Ryd

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6258020.7	481404.7



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 755 kvm	1 755 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	2016-02-03	D-2016-00048594:1	
Köp (även transportköp): 2016-02-01 Köpeskilling: 540.000 SEK, avser hela fastigheten.				
Anteckningar				
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt		
Utmätning 2023-11-15, 500 518 sek (12235297574)	2023-11-17	D-2023-00367497:1		
Anmärkningar: Avser inteckning 03/14752 Avser inteckning 04/3666 Avser inteckning 05/16614 Avser inteckning 86/4538 Avser inteckning 86/4539 Avser inteckning 98/7181				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 633.000 SEK				
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
1	158.000 SEK	1986-05-21	86/4538	
2	67.000 SEK	1986-05-21	86/4539	
3	75.000 SEK	1998-08-27	98/7181	
4	60.000 SEK	2003-09-25	03/14752	
5	38.000 SEK	2004-03-02	04/3666	
6	235.000 SEK	2005-09-26	05/16614	
Planer, bestämmelser och fornlämningar				
Planer	Datum	Akt		
Stadsplan: Ryd, Öster om ryds brunn	1968-06-14	07-RYD-114		
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått				

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

240820-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	551.000 SEK	445.000 SEK	106.000 SEK
	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 031307149.

Taxeringsvärde 106.000 SEK	Riktvärdeområde 0763005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 755 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 031308149.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 445.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 160 kvm	Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 172 kvm
Nybyggnadsår 1924	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Rättelse eller komplettering	1981-02-13	07-81/101
Fastighetsreglering	1984-01-27	0763-84/11

Ursprung

Tingsryd Ryd 1:78, 1:89

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Almundsryd Ryd Ödlan 1

G-Almundsryd Ryd Ödlan 3

Omregistreringsdatum Akt

1984-01-27

0763-84/11

1994-11-30

0780-94/64

Ajourforande inskrivningsmyndighet

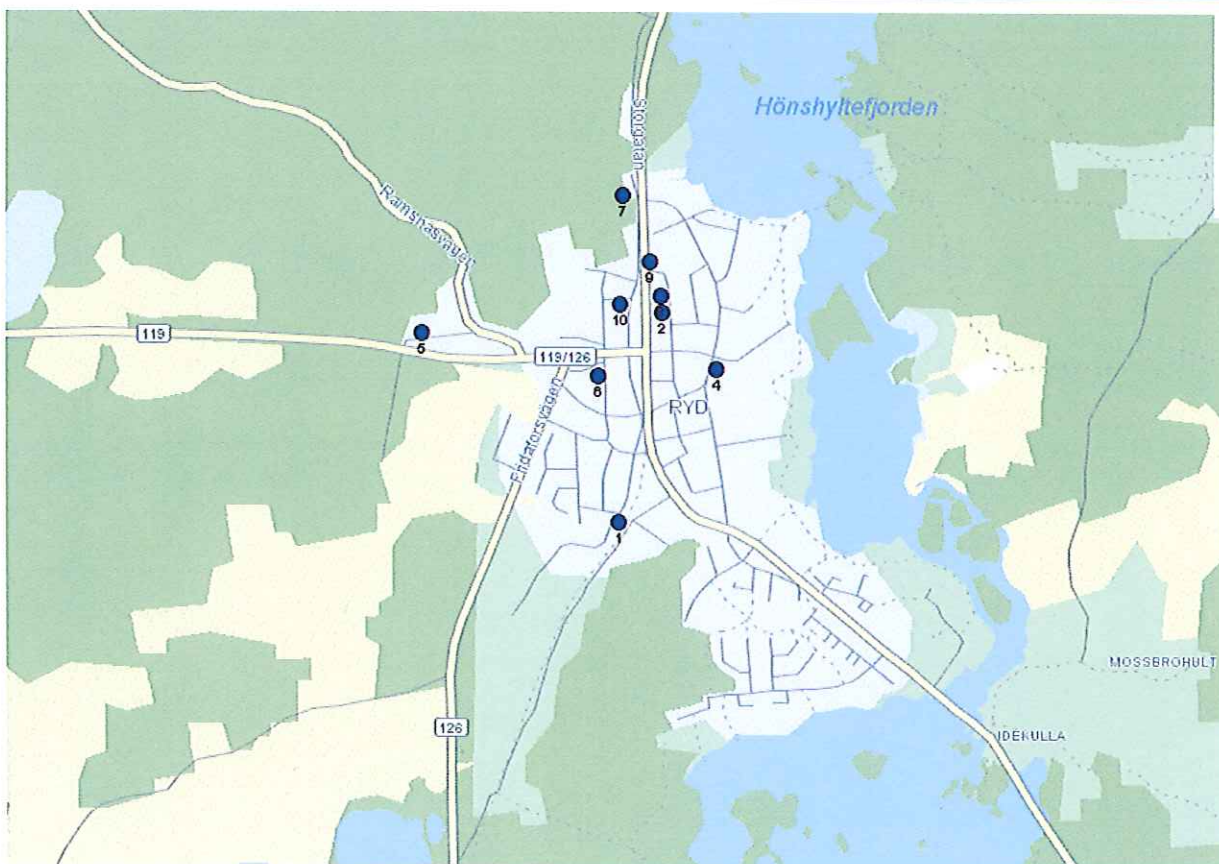
Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



Småhus:

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Tingsryd	0763005	RYD 22:1	220	1912	181	201	1930	1930	26	04	460	2023-03-10	2541	1.01
2	Tingsryd	0763005	RYD 6:15	220	1083	164	180	1953	1953	29	04	750	2023-04-14	4573	1.55
4	Tingsryd	0763005	RYD 15:5	220	1416	145	155	1909	1940	27	04	700	2023-01-25	4828	1.73
5	Tingsryd	0763005	TRÖJEMÅLA 1:141	220	1027	137	147	1947	1957	27	04	500	2022-11-28	3650	1.25
6	Tingsryd	0763005	TRÖJEMÅLA 8.6	220	1210	180	200	1948	1948	26	04	510	2022-10-20	2833	1.17
7	Tingsryd	0763005	TRÖJEMÅLA 1:36	220	10980	101	107	1909	1929	25	04	650	2022-06-05	6436	1.99
8	Tingsryd	0763005	RYD 6:17	220	1084	101	121	1956	1956	31	04	650	2021-09-30	6436	1.58
9	Tingsryd	0763005	RYD 5:3	220	1446	145	145	1909	1952	28	04	600	2021-09-15	4138	1.45
10	Tingsryd	0763005	TRÖJEMÅLA 1:111	220	1721	190	206	1954	1964	34	04	900	2021-02-05	4737	1.32