

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Umeå

Fastighetsbeteckning

Holmön 3:39

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Snöbeklädd mark.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Umeå Holmön 3:39	Lagfaren ägare	F-325-25-24
Objektets adress	Holmö byaväg 38 918 03 Holmön	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-19

Allmän beskrivning

Tomtmark	1 504 kvm markareal, marken var vid besiktningstillfället snöbekladd.
Byggnad	Fastigheten är obebyggd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 km från Holmöns färjeläge, färjan till Norrfjärden tar ca 45 minuter. se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och hälsocentral finns i Sävar ca 12 km från färjeläget på fastlandet. Ytterligare utbud med service finns i Umeå.
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 330 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	199 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,88
------------------	------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-02-27

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	Anslutning saknas.
Vatten	Anslutning saknas
Avlopp	Anslutning saknas
Bredband (fiber)	Anslutning saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data	
Taxering	Typkod 210 Småhus Taxeringsvärde/år 104 000 kr, varav mark 104 000 kr Tax.år: 2024 som beaktats i värderingen.
Pantbrev	Fastigheten belastas av 0 st pantbrevsinteckningar om totalt 0 kr.
Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Officialservitut. Akt: 24-HOL-53.1, Ändamål: väg, last. Officialservitut. Akt: 24-HOL-53.2, Ändamål: väg, last Officialservitut. Akt: 24809K-2017/94.1, Ändamål: vattentäkt. Förmån.
Övrigt	

Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.

Övrigt

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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna utan möbler. 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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2019-01-01 och framåt med en tomtareal 1 000 och 3 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 75 000 – 395 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 46 - 337 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 164 kr. se punkter i nedanstående diagram.

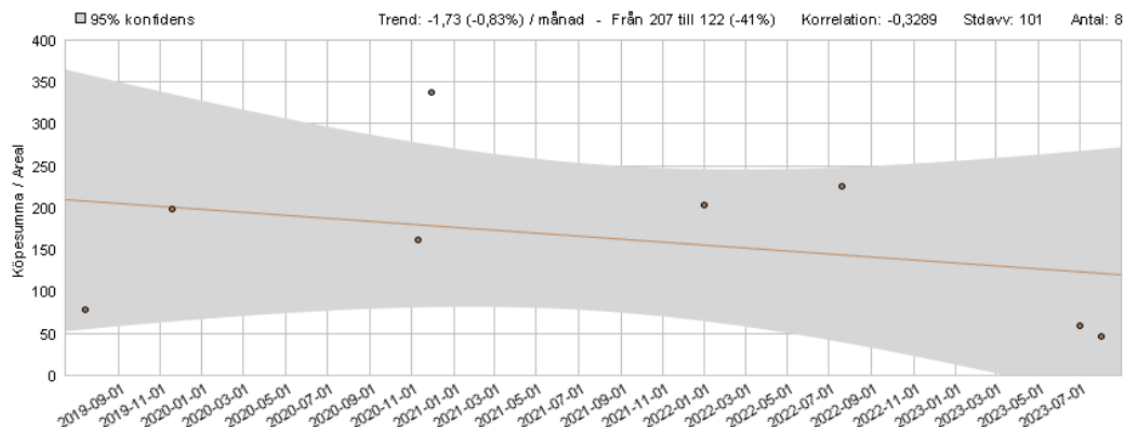


Diagram areal/köpesumma. Källa UCBV

Datum	Beteckning	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Avlopp	Vatten
2023-08-01	HOLMÖN 7:67	Ej strand, mer än 150 m	1 942	90 000	46		1,0 Saknas	Saknas
2023-07-01	HOLMÖN 2:23	Ej strand, mer än 150 m	1 242	75 000	60		0,9 Saknas	Saknas
2022-07-19	HOLMÖN 3:39	Ej strand, mer än 150 m	1 504	340 000	226		4,0 Saknas	Saknas
2022	HOLMÖN 3:41	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 446	295 000	204		1,6 Saknas	Saknas
2020-11-30	HOLMÖN 7:84	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 171	395 000	337		2,0 Saknas	Sommarvatten
2020-11-10	OSTNÄS 1:301		1 040	168 000	162			
2019-11-18	HOLMÖN 3:40	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 590	315 000	198		1,7 Saknas	Saknas
2019-07-15	HOLMÖN 7:100	Ej strand, mer än 150 m	2 087	163 000	78		2,2 Saknas	Saknas
Medel			1 503	230 125	164		1,89	

Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett gott läge med närhet till färjeläget och affären. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton

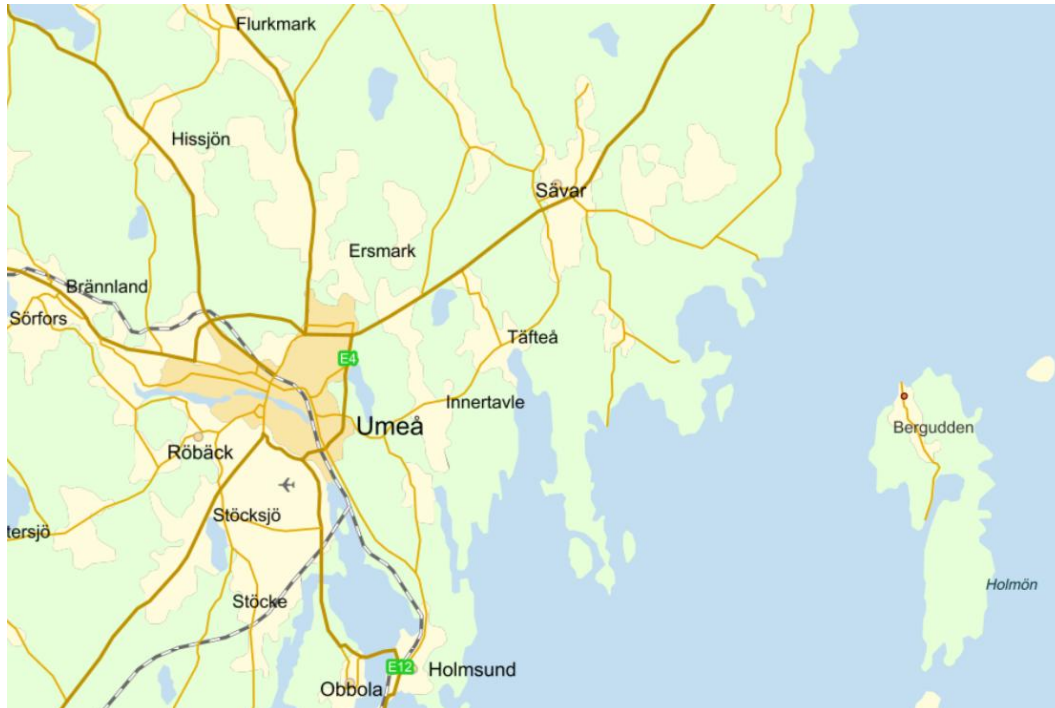


Foto. Översiktsbild från eniro.se

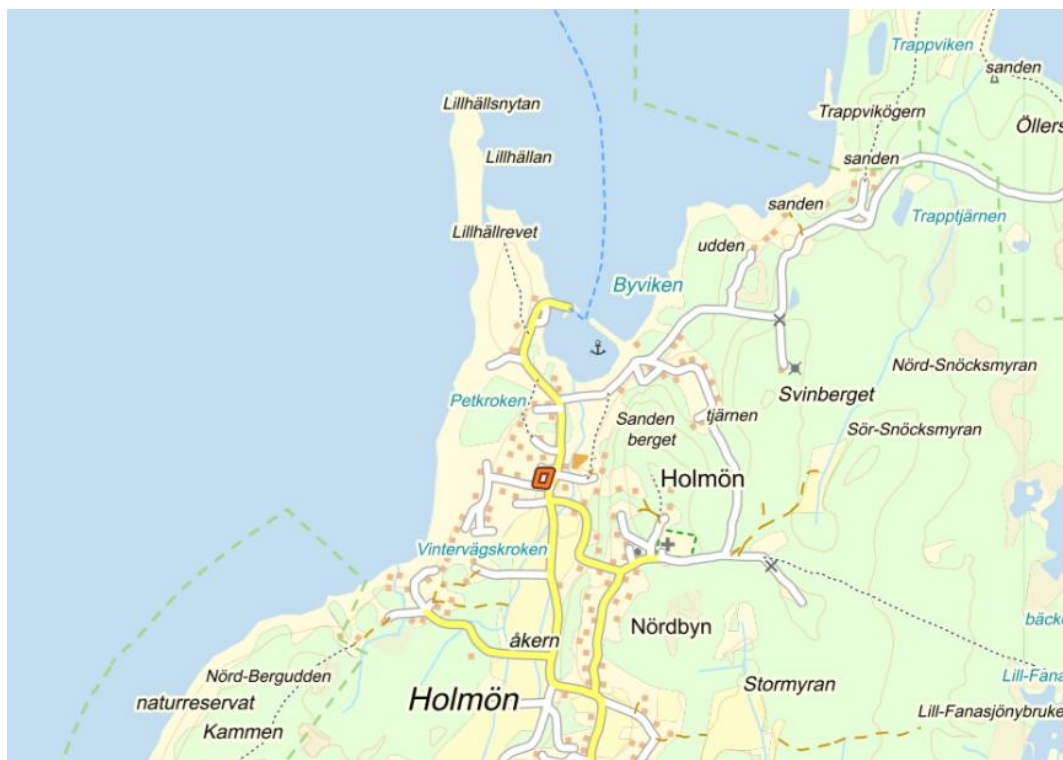


Foto, tomtmark , snöbeklädd mark.

Kartor



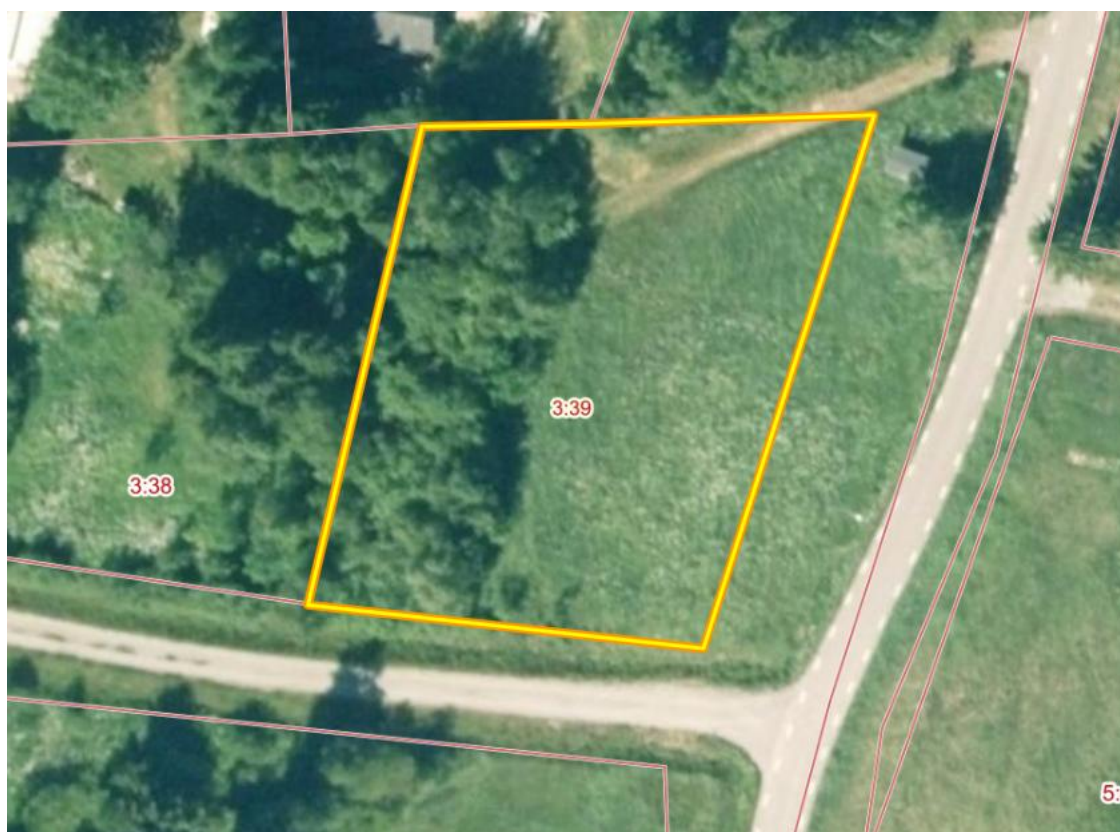
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Umeå Holmön 3:39	UUID: 62cc8f78-bcb5-0af0-e053- 7e44ed8fe48e	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-03
Nyckel: 240211543	Län- och kommunkod 2480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-03
Distrikt Holmön Socken: Holmön	Distriktskod 323004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-31

Adress

Adress	
Holmö Byaväg 38 918 03 Holmön	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7088107.4	788610.2	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 504 kvm	1 504 kvm		
1	1 504 kvm	1 504 kvm		

Lagfart

Tillskott: 2024-01-24
Anmärkning: Beviljad d-2024-00125264:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-29, 1.925.353 sek, beslutsnummer 1225287844	2025-01-31	D-2025- 00035954:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	24-HOL-53.1 Akt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Last	Officialservitut	24-HOL-53.2 Akt
Vattentäkt	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Förmån	Officialservitut	2480K-2017/94.1 Akt
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya vattenbrunn.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Holmön 3:7	2017-03-27 Laga kraft: 2017-05-02 Genomf. start: 2017-05-03 Genomf. slut: 2027-05-02	2480K-P2017/14 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, tomtmark (210)			
737865-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår			
2024	104.000 SEK	104.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 301507604.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
104.000 SEK	2480028	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 504 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	
	Antal lika	Justeringsorsak	
	1	Trädgårdsanläggning saknas helt	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Umeå Holmön GA:6

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anslutning	2018-01-16	2480K-2017/94 Akt

Ursprung

Umeå Holmön 3:7

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet