

Värdering av Fröland 6:7 i Timrå kommun

Uppdraget

Timrå kommun har genom David Östlund lämnat uppdrag till undertecknad att värdera fastigheten Fröland 6:7.

Fastigheten har besiktats av undertecknad tillsammans med fastighetsägarna 2019-09-17. Värdetidpunkt är 2019-10-01.

Bakgrund

Inom villafastigheten Fröland 6:7 i Timrå kommun finns en fornlämning i form av en gravhög.

Kommunen önskar få en värdering av fastigheten som underlag för beslut om eventuellt förvärv av fastigheten.

Beskrivning av fastigheten

Ägaruppgifter mm

Lagfarna ägare är Arne och Majlis Björk.

Fastigheten belastas av nio inteckningar till ett sammanlagt belopp om 826 000 kr.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusfastighet (typkod 220) med ett taxeringsvärde på 544 000 kr, varav byggnad 438 000 kr och mark 106 000 kr. Det bör noteras att taxeringsvärdet för mark är justerat med avseende på fornlämningen (svårutnyttjad tomt).

Läge

Fastigheten har adress Prästgatan 7 och ligger i norra delen av Timrådalen, cirka 1,5 km söder om Timrå centrum.

Tomt

Fastigheten har en areal på 1 068 kvm. Inom tomten finns förutom huvudbyggnaden lekstuga och mindre förrådsbyggnad. Inom tomten finns gräsytor och planteringar i vad jag som bedömer vara normal omfattning i området.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Bostadsbyggnad

Bostadshuset är uppfört 1950 i ett plan med hel källare. Enligt taxeringsuppgifterna är boarean 75 kvm och biarean (källaren) 80 kvm. Efter viss utbyggnad av vardagsrummet bedömer jag att även boarean är 80 kvm.

Huset har träfasad samt takbeläggning i form av betongtegel. Nybyggd altan mot väster, äldre altan mot söder i något sämre skick. Uppvärmning i form av pellets-panna, pannan innehåller även el-patron. El-installationen är delvis ny och delvis av äldre årgång.

Bottenplanet innehåller hall, kök, vardagsrum, två sovrum samt våtutrymme med dusch, wc och tvättställ. I vardagsrummet finns öppen spis med braskamin. Köksinredning bytt för cirka 10 år sedan. Ytskikt genomgående av god standard och i gott skick, t ex laminatgolv i större delen av planet.

Källarplanet innehåller stor tvättstuga med kaklade väggar och klinkergolv, gästrum samt hobbyrum (f d garage). Fastighetsägaren har påbörjat bygge av nytt våtutrymme men arbetet har avbrutits. Pannrum med pelletspanna från 2011.

Värderingsförutsättningar

Uppdraget avser värdet med beaktande av fornlämningen. Detta kräver att innebörden av de restriktioner som fornlämningen medför på något sätt måste definieras. Med andra ord vad får fastighetsägaren göra och vad får han inte göra? Min tolkning är i det här fallet att befintlig byggnad får behållas och underhållas. När det gäller tomten får inga åtgärder vidtas inom den del av tomten som vetter mot fornlämningen (i vart fall inte utan tillstånd i varje enskilt fall). Övriga delar av tomten bör däremot kunna användas i normal utsträckning då de rimligen saknar betydelse för fornlämningen.

Ett värderingsproblem är att det inte finns något jämförelsematerial när det gäller fastigheter som berörs av fornlämningar. Liknande svårigheter finns för övrigt i många andra situationer där fastigheter avviker från vad som är vanligt förekommande, t ex olika typer av störningar. Som jag ser det finns ett par olika metoder att tillgripa:

- Först värdera fastigheten med bortseende från fornlämningen och därefter göra en bedömning av värdeinverkan, t ex viss procent av det oskadade värdet. Problemet är att det saknas empiriskt underlag för en sådan bedömning varför den blir ytterst subjektiv. Om man jämför med andra typer av störningar, t ex buller från vägar och järnvägar finns i vart fall vissa studier som hjälp för att göra mera objektiva bedömningar men så är inte fallet för fornlämningar.
- Eftersom restriktionerna huvudsakligen är lokaliserade till viss del av tomten bedömer jag det som möjligt att göra en simulering där man bortser från arealen av den berörda delen av tomten vid värderingen. Med andra ord görs jämförelse med fastigheter med mindre areal än värderingsobjektet men i övrigt likvärdiga egenskaper. Fördelen med detta är att det finns en viss objektiv grund för bedömningen via arealjusteringen av taxeringsvärdet.

Jag väljer i nedanstående värdering att tillämpa den sistnämnda metoden. Det innebär att jag betraktar en del av tomten som så berörd av fornlämningen att den delen inte tillför något värde till fastigheten. Man kan göra tankeexperimentet att den delen av fastigheten avskiljs varefter kvarvarande fastighet inte berörs av några restriktioner. Jag bedömer att det rör sig om cirka 300 kvm av tomten som berörs av fornlämningen. Nedanstående värdering grundas därför på tomtarealen 768 kvm i stället för 1 068 kvm.

Värderingsmetod

Värderingen görs med hjälp av en ortsprismetod vilket innebär värdet analyseras med hjälp av köp av andra fastigheter med jämförbart läge. Köpen normeras med hjälp av kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde (K/T). På detta sätt beaktas skillnader i egenskaper så som byggnadens ålder, storlek och standard och även tomtens storlek.

Vid värderingen görs justering om värderingsobjektet i något avseende som inte fångas via taxeringsvärdet bedöms avvika från vad som är representativt för jämförelseobjekten.

Värdering

Jämförelsematerial

Som jämförelsematerial har använts köp som genomförts under åren 2018 och 2019 inom Timrå tätort inklusive Sörberge. Följande gallringskriterier har använts

- K/T 1,01 – 3,0
- Värdeår före 1990
- Belägenhet Klass 4 (ej strand eller strandnära)
- Storlek (värdearea) 60 – 200 kvm

Köp där säljare och köpare har samma efternamn har gallrats bort eftersom det sannolikt är släktköp.

Efter gallring återstår 84 köp som bedöms vara jämförbara, se bilaga 1.

Värderingsobjektets taxeringsvärde

Värderingsobjektets taxeringsvärde har beräknats med hjälp av skatteverkets applikation. Beräkningen framgår av bilaga 2. Ingående parametrar har kontrollerats utifrån iakttagelser vid besiktningen. Vad gäller markvärdet har ingen justering gjorts, däremot har arealen reducerats med 300 kvm (se ovan).

Beräkningen har gett ett taxeringsvärde på 618 000 kr vilket läggs till grund för nedanstående analys.

Värdebedömning

Ortsprismaterialet visar ett genomsnittligt K/T på 1,77. Det kan noteras att köp under åren 2018 respektive 2019 visar i det närmaste samma värde.

Koefficienten 1,77 applicerat på taxeringsvärdet 618 000 kr ger 1 094 000 kr.

Återstår gör frågan om värderingsobjektet i något avseende avviker från det som jag bedömer som representativt i jämförelsematerialet. Jag vill därvid framhålla några saker.

- Pellets pannan som huvudsaklig uppvärmningskälla ger tämligen låg kostnad vilket är positivt för värdet och jag bedömer inte att en likvärdig lösning är helt representativ för jämförelsematerialet.
- Invändig underhållsstandard bedömer jag med hänsyn till värdeåret vara ovanligt gott och fångas inte upp av standardpoängen i taxeringen. Det påbörjade våtutrymmet i källaren möjliggör ytterligare standardhöjning till en måttlig kostnad.

- Tomtens utformning med hänsyn till att området om 300 kvm räknas bort gör den svårutnyttjad på ett sätt som inte helt fångas upp av den borträknade arealen. Exempelvis är det svårt att placera garage eller carport på ett ändamålsenligt sätt, i vart fall utan att bygga nära fastighetsgräns vilket kräver medgivande från grannen.

Sammantaget bedömer jag att de båda positiva faktorerna överväger den negativa faktorn vilket medför att jag uppskattar fastighetens marknadsvärde under angivna förutsättningar till intervallet 1 100 000 – 1 200 000 kr med **1 150 000 kr** som medelvärde.



Anders Sjöberg

Bilagor

1. Ortsprismaterial
2. Beräkning av taxeringsvärde

Vo Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Standard
2262002 FRÖLAND 21:5	Bergsgatan 9	2018-01-02	1 443	10 307	1,89	1 331	140	120	125	1950	26
2262002 ÖSTRAND 19:4	Östrandsvägen 25	2018-01-02	1 300	8 280	1,46	1 737	157	137	137	1948	32
2262013 NORRBERGE 2:28	Ekvägen 7	2018-01-31	1 650	12 595	1,60	945	131	111	147	1973	32
2262013 NORRBERGE 1:56	Lövuddsvägen 32	2018-02-01	1 800	13 433	2,24	1 229	134	119	74	1956	29
2262002 ÖSTRAND 9:20	Vinkelgatan 6	2018-02-02	950	6 333	1,03	1 105	150	135	75	1945	35
2262013 TALLNÄS 1:88	Stänkvägen 22	2018-02-12	1 150	9 426	1,55	1 117	122	114	40	1963	24
2262013 FAGERVIK 1:17	Gammelgatan 8	2018-02-15	1 800	14 754	2,52	1 360	122	122	0	1929	28
2262013 BÖLE 1:89	Pionjärvägen 8	2018-02-15	1 600	16 667	2,47	1 140	96	76	110	1949	28
2262005 VÄVLAND 2:112	Hästskovägen 49	2018-02-23	2 000	16 667	2,03	731	120	114	32	1977	29
2262013 SÖRBERGE 1:291	Björkgatan 13	2018-02-28	1 300	9 630	1,93	1 050	135	122	63	1934	24
2262013 FAGERVIK 2:54	Höjdvägen 10	2018-03-01	1 400	16 092	1,86	1 186	87	87	0	1930	25
2262001 ÖSTRAND 9:9	Skolgatan 9	2018-03-02	1 075	10 969	1,45	915	98	87	54	1940	30
2262013 SÖRBERGE 1:129	Tunvägen 2	2018-03-09	1 600	11 852	1,62	2 145	135	129	32	1940	34
2262013 SÖRBERGE 1:410	Egnahemsvägen 55	2018-03-28	1 110	9 024	1,48	1 018	123	110	65	1954	27
2262002 ÖSTRAND 9:115	Villavägen 13	2018-03-29	900	10 000	1,64	1 250	90	75	75	1948	27
2262002 SKYTTBERG 3:41	Torsgatan 5	2018-04-09	700	6 731	1,19	938	104	86	90	1951	26
2262001 VIVSTA 7:12	Solgränd 4	2018-04-27	1 450	10 662	1,33	1 025	136	120	80	1961	32
2262001 VIVSTA 7:19	Nygatan 21	2018-05-02	2 475	15 000	1,77	1 235	165	152	63	1970	34
2262013 FAGERVIK 2:67	Hammargränd 1	2018-05-02	2 300	17 293	1,95	1 538	133	125	40	1976	35
2262002 SKYTTBERG 35:2	Arkivvägen 17	2018-05-09	2 100	15 672	2,16	1 065	134	114	141	1976	32
2262013 TALLNÄS 2:8	Dimvägen 2	2018-05-15	2 100	15 108	1,93	1 331	139	135	19	1972	32
2262013 FAGERVIK 1:10	Gammelgatan 6	2018-05-25	2 100	15 217	2,55	1 220	138	138	0	1929	30
2262013 BÖLE 1:18	Lejonvägen 1	2018-06-01	1 550	12 400	2,73	592	125	124	5	1930	22
2262005 VÄVLAND 2:31	Fågelvägen 4	2018-06-01	1 015	11 154	1,45	1 210	91	76	76	1955	29
2262013 FAGERVIK 1:79	Gammelgatan 3	2018-06-08	1 450	8 896	1,52	1 352	163	160	15	1940	31
2262013 FAGERVIK 1:116	Egnahemsvägen 40	2018-06-15	1 300	13 131	1,51	1 510	99	92	37	1933	40
2262013 SÖDRA LUNDEVÄLLEN 1:39	Tjärngatan 1	2018-07-02	1 700	14 530	2,34	1 300	117	106	53	1940	28
2262013 SÖRBERGE 2:181	Sörbergevägen 10	2018-07-02	1 310	10 650	1,36	1 300	123	103	103	1965	31
2262013 SÖRBERGE 1:408	Höglidsvägen 16	2018-07-13	1 550	11 314	2,00	1 214	137	117	106	1952	28
2262013 SÖRBERGE 1:177	Klockgatan 2	2018-07-18	1 185	10 487	1,80	1 236	113	113	0	1950	31
2262005 EDSGÅRDEN 4:82	Tjärdervägen 13	2018-07-20	2 600	13 265	1,78	828	196	184	62	1972	35
2262013 TALLNÄS 1:75	Rörvägen 66	2018-07-31	1 980	14 143	2,23	1 259	140	134	32	1963	27

Vo Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Areal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Standard
2262005 EDSGÅRDEN 1:64	Orrvägen 1	2018-08-13	1 850	18 317	1,97	1 412	101	101	0	1972	32
2262013 SÖDRA LUNDEVÄLLEN 7:2	Pimpelvägen 5	2018-08-27	1 750	13 889	1,70	1 031	126	106	140	1969	34
2262002 SKYTTBERG 35:22	Skyttbergsvägen 12	2018-08-31	1 900	9 896	1,54	985	192	172	98	1970	34
2262013 FAGERVIK 2:20	Märlgatan 3	2018-09-03	1 600	15 534	2,36	900	103	103	0	1946	29
2262005 EDSGÅRDEN 1:12	Frölandsvägen 75	2018-09-07	1 250	15 625	2,63	796	80	67	67	1945	23
2262013 BÖLE 1:79	Trafikvägen 2	2018-09-21	1 000	7 353	1,52	1 108	136	121	77	1949	23
2262006 RIGSTA 4:77	Kaprifolvägen 12	2018-10-01	1 895	11 280	1,55	1 620	168	159	43	1974	38
2262013 FAGERVIK 1:176	Rundgatan 3	2018-10-12	1 130	12 841	1,77	1 205	88	84	20	1957	27
2262005 VÄVLAND 2:17	Hovsmedsvägen 10	2018-10-16	1 100	7 432	1,44	1 030	148	135	65	1940	26
2262013 SÖDRA LUNDEVÄLLEN 6:12	Spövägen 10	2018-11-01	1 825	12 943	1,84	1 050	141	124	83	1968	30
2262002 MELLERSTBYN 11:1	Silvergatan 16	2018-11-01	1 795	10 879	1,54	1 090	165	147	92	1967	40
2262013 NORRBERGE 2:33	Alvägen 1	2018-11-12	1 400	8 861	1,25	990	158	140	90	1967	32
2262002 MELLERSTBYN 19:1	Grönfinksvägen 5	2018-11-21	650	9 286	1,96	1 000	70	70	0	1929	19
2262001 FRÖLAND 20:15	Hagavägen 22	2018-12-03	1 250	6 410	1,04	1 212	195	183	60	1967	32
2262002 ÖSTRAND 9:47	Vivstavägen 3	2018-12-14	800	9 524	1,62	1 120	84	71	65	1947	25
2262005 EDSGÅRDEN 4:44	Fasanvägen 22	2018-12-14	1 200	12 500	1,35	1 200	96	80	80	1956	38
2262013 SÖRBERGE 1:183	Berglundavägen 58	2018-12-17	1 435	10 399	1,44	2 523	138	126	61	1950	40
2262013 SÖRBERGE 1:452	Gärdesgatan 10	2019-01-03	2 260	13 865	1,83	979	163	163	0	1984	29
2262005 VÄVLAND 2:128	Hästskovägen 17	2019-01-18	1 600	13 333	1,64	570	120	113	36	1977	29
2262013 TALLNÄS 10:8	Rörvägen 13	2019-02-01	1 450	8 841	1,43	1 075	164	155	44	1965	28
2262002 SKYTTBERG 3:51	Arkivvägen 15	2019-02-01	1 615	12 423	1,68	1 080	130	110	140	1973	33
2262005 VÄVLAND 2:123	Hästskovägen 27	2019-02-18	1 650	13 750	1,69	477	120	114	32	1977	29
2262013 FAGERVIK 2:101	Kalkällgatan 1	2019-02-28	2 750	14 865	1,88	1 281	185	185	0	1982	34
2262013 TALLNÄS 7:7	Stänkvägen 17	2019-03-01	2 350	15 563	2,06	1 105	151	131	107	1968	34
2262005 VÄVLAND 2:66	Tranvägen 2	2019-03-25	1 775	12 326	1,54	1 000	144	126	88	1971	32
2262001 VIVSTA 3:15	Köpmangatan 41	2019-04-01	1 500	9 375	1,73	470	160	160	0	1950	25
2262005 VÄVLAND 2:18	Hovsmedsvägen 8	2019-04-01	1 840	15 082	2,27	850	122	110	60	1939	32
2262013 BÖLE 1:119	Fredsvägen 6	2019-04-18	1 505	16 910	1,88	1 333	89	74	74	1953	35
2262001 ÖSTRAND 9:12	Skolgatan 3	2019-05-02	950	8 261	1,38	885	115	102	65	1940	25
2262002 SKYTTBERG 32:2	Kraftstigen 9	2019-05-02	1 650	10 061	1,41	1 542	164	145	96	1970	36
2262002 ÖSTRAND 9:48	Vivstavägen 1	2019-05-13	900	8 333	1,27	1 485	108	89	95	1946	32
2262013 FAGERVIK 1:11	Norra Fagerviksvägen 32	2019-05-24	1 250	6 793	1,30	1 488	184	180	20	1933	23

Vo Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T Areal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Standard
2262013 SÖDRA LUNDEVÄLLEN 1:38	Tjörngatan 4	2019-05-24	2 650	23 246	2,80 2 117	114	100	68	1937	38
2262002 VIVSTA 3:73	Skolallén 1	2019-05-31	1 100	10 577	2,05 1 015	104	100	20	1934	25
2262002 VIVSTA 3:74	Skolallén 3	2019-05-31	1 400	11 765	1,97 1 060	119	105	71	1933	31
2262013 TÄLLNÄS 1:64	Silvågen 8	2019-06-03	2 200	16 058	1,78 950	137	136	7	1982	36
2262002 SKYTTBERG 35:47	Skyttbergsvågen 17	2019-06-07	2 000	16 000	2,29 884	125	105	105	1975	32
2262013 SÖRBERGE 2:224	Berglundavågen 40	2019-06-19	900	9 890	1,68 1 002	91	91	0	1940	23
2262002 SKYTTBERG 27:1	Kraftstigen 6	2019-06-20	2 250	17 308	2,49 1 266	130	128	12	1977	29
2262010 VÄSTERÅ 3:27	Västerå 939	2019-06-28	850	6 538	1,58 1 788	130	130	0	1974	28
2262001 ÖSTRAND 9:64	Mariedalsgatan 7	2019-07-05	920	8 440	1,22 985	109	99	51	1934	29
2262002 ÖSTRAND 9:128	Östrandsvågen 20	2019-07-15	1 500	14 851	2,57 1 125	101	84	84	1950	26
2262005 VÄVLAND 2:55	Tranvågen 5	2019-07-17	1 725	11 735	1,69 905	147	127	100	1971	28
2262005 VÄVLAND 2:53	Tranvågen 9	2019-07-26	1 415	9 626	1,39 940	147	129	89	1971	28
2262001 VIVSTA 1:78	Järnvägsgatan 25	2019-08-02	900	7 563	1,31 1 144	119	115	21	1929	24
2262002 ÖSTRAND 9:121	Villavågen 12	2019-08-05	1 175	13 202	2,35 1 024	89	74	74	1948	25
2262013 BÖLE 1:33	Lärkvågen 3	2019-08-15	1 200	12 903	1,90 1 185	93	82	56	1929	28
2262002 SKYTTBERG 26:1	Slottsvågen 17	2019-08-15	1 010	10 412	1,80 1 350	97	87	52	1952	30
2262001 ÖSTRAND 9:11	Skolgatan 5	2019-08-15	1 430	9 167	1,22 910	156	144	60	1947	37
2262013 BÖLE 1:57	Solbackavågen 49	2019-08-15	1 600	13 445	1,49 2 016	119	109	50	1950	41
2262005 VÄVLAND 2:74	Hästskovågen 8	2019-08-16	1 675	12 594	1,36 996	133	119	70	1976	36
2262013 BÖLE 1:31	Lärkvågen 8	2019-08-29	1 550	10 333	1,59 1 600	150	148	10	1929	33
Medelvärde				12025	1,77					
Medelvärde 2018 års köp				12045	1,77					
Medelvärde 2019 års köp				12090	1,76					

Beräkna taxeringsvärde - Småhus 2018 - 2020

Beräknat taxeringsvärde avser fastighetstaxeringsår 2018, 2019 och 2020

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 618 000 kr

Tomtmark riktvärde, kr	162 000
Bostadsbyggnad riktvärde, kr	456 000
Taxeringsvärde, kr	618 000

Uppgifter som du beräknat på Värdeområde

Värdeområde nummer 2262002

Gemensamma uppgifter för tomt och bostadshus

Bebyggelse	Frilliggande småhus
Är tomt en egen fastighet eller inte? (Fastighetsrättsliga förhållanden)	Tomten är en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej
Tomt	
Tomtens areal, m ²	768
Avståndet till hav, sjö eller vattendrag	Över 150 m (klass 4, inte strand eller strandnära)
Dricksvatten	Kommunalt året om
Wc-avlopp	Kommunalt
Va-klass	1
Beräknat taxeringsvärde tomtmark, kr	162 000

Bostadshus

Värdeår	1952
Boyta, totalt, m ²	80
Biyta, totalt, m ²	80
Värdeyta, m ²	96
Standardpoäng, totalt	29
Beräknat taxeringsvärde bostadsbyggnad, kr	456 000