

Värdeutlåtande



TILLÄGG 2021-09-10

Med beaktande av marknadens utveckling sedan 28 okt 2020 har värdet har på nytt uppskattats av mäklaren. Det aktuella marknadsvärdet uppskattas till 3 250 000 kr kronor utan giltigt nyttjanderättsavtal och 1 250 000 kronor med ett giltigt nyttjanderättsavtal. */Jesper*

VÄRDERINGEN AVSER
ADRESS

Fastigheten Gotland Västerhejde Nygårds 1:340
Högklint Kusevägen 3, 62261 Visby

Ägare

Lena Maria

Anna Therese

Gunilla

Bengt Lennart

Värdetidpunkt

2020-10-28

Värderingsändamål

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprövning av bank.

Antal rum

5 varav 3 sovrum

Boarea

88 m² (Areauppgifter enligt taxeringsinformationen)

Tomt

1 670 m², friköpt

Taxeringsvärde

Totalt 1 770 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 000 000 kr, småhusmark 770 000 kr

Beskrivning

Villafastighet med bostadshus uppfört 1966 med kryppgrund, träregelstomme med träpanel, tvåglasfönster och plåttak. Entréplan med hall, badrum, kök, groventré allrum

CS-004630

Sida 1 av 2

och sovrum. Övre plan rymmer hall och två sovrum. Uppvärmning med luft/luftvärmepump och vedspis. Anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Fiberansluten.

På fastigheten finns även enklare snickeri och vedbod, samt friggebod i utomståendes ägo.

Bedömning

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LAGE	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
BOSTADENS SKICK	☐ 1	☒ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
PLANLÖSNING	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
MATERIALSTANDARD	☐ 1	☒ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5

Övriga upplysningar som kan påverka värdet

Fastigheten belastas av ett nyttjanderättsavtal enligt bilaga. Detta påverkar marknadsvärdet väsentligt.

Visst renoveringsbehov föreligger.

Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taxeringsvärdet (K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Marknadsvärde

Bedömningen av marknadsvärdet utan giltigt nyttjanderättsavtal hamnar på 2.750.000 kr +/- 250.000 kr. Då marknadsvärdet är kraftigt påverkat av nyttjanderättsavtalet har marknadsvärdet vid värdetidpunkten bedömts till:

EN MILJON KRONOR

1 000 000 KR

+/- 100 000 KR

Värdering utförd av

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Gotland - Visby

Visby den 28 oktober 2020



Charlie Siltberg, fastighetsmäklare

Bilagor

- Nyttjanderättsavtal

NYTTJANDERÄTTSUPPLÅTELSE

Anders och Lennart, upplåter och
tillförsäkrar Gunilla nyttjande-
rätten till fastigheten Gotland Västerhejde Nygårds 1:340 så länge hon önskar mot att
hon svarar för driftskostnader (el och konsumtionsavgifter), försäkringar och fastighets-
skatt samt smärre kostnader för reparation och underhåll.

Kostnader för förestående tapetsering och ommålning i fastigheten betalas med 1/3-del
vardera av fastighetsägarna. Ingen hyra skall erläggas av Gunilla

Västerhejde den 22/5 2009.



Anders
Upplåtare



Lennart
Upplåtare



Gunilla
Nyttjanderättstagare